

**UNIVERZA V MARIBORU**

**PРАВNA FAKULTETA**

**NADJA KRANJC**

**PREDKUPNA PRAVICA NA  
NEPREMIČNINAH**

**Diplomsko delo**

**Maribor, 2010**

**UNIVERZA V MARIBORU**  
**PRAVNA FAKULTETA**

**DIPLOMSKO DELO**

**PREDKUPNA PRAVICA NA**  
**NEPREMIČNINAH**

**Študentka: Nadja Kranjc**

**Številka indeksa: 71154289**

**Študijski program: UNI-PRAVO**

**Študijska smer: Poslovno-gospodarsko pravo**

**Mentor: doc. dr. Renato Vrenčur**

**Maribor, december 2010**

## ZAHVALA!

*Iskreno se zahvaljujem mentorju za sprejeto mentorstvo in njegove strokovne napotke. Zahvaljujem se tudi staršem za vso podporo, ki so mi jo nudili celotno obdobje študija. Zahvala gre tudi kolektivu podjetij Nepremičnine moj dom d.o.o. ter Pravni center d.o.o. iz Slovenskih Konjic, ki so mi omogočili pridobitev prvih konkretnih pravnih izkušenj v praksi.*

## Kazalo

1. Uvod .....	7
2. Omejevanje lastninske pravice .....	9
3. Pogodbena predkupna pravica na nepremičninah .....	12
3.1. Splošno o pogodbeni predkupni pravici .....	12
3.2. Publiciteta pogodbene predkupne pravice .....	17
3.3. Neupoštevanje pogodbene predkupne pravice na nepremičninah .....	20
3.4. Nadzor nad upoštevanjem pogodbene predkupne pravice .....	25
3.5. Pogodbena predkupna pravica v izvršilnem postopku .....	26
3.6. Pogodbena predkupna pravica v stečajnem postopku .....	28
4. Odkupna pravica .....	29
4.1. Splošno o odkupni pravici.....	29
5. Kolizija pogodbene predkupne pravice, zakonite predkupne pravice in odkupne pravice .....	30
6. Simulirani pravni posli.....	32
7. Zakonita predkupna pravica na nepremičninah .....	34
7.1. Splošno o zakoniti predkupni pravici .....	34
7.2. Publiciteta zakonite predkupne pravice.....	34
7.3. Zakonite predkupne pravice v izvršilnem postopku.....	35
7.4. Zakonite predkupne pravice v stečajnem postopku .....	36
8. Zakonita predkupna pravica solastnika.....	36
8.1. Posledice neupoštevanja predkupne pravice solastnika .....	38
9. Zakonita predkupna pravica etažnega lastnika.....	40
10. Zakonita predkupna pravica prejšnjega imetnika stanovanjske pravice.....	41
11. Zakonita predkupna pravica lokalne skupnosti (občine).....	45
12. Določbe o zakoniti predkupni pravici v Zakonu o kmetijskih zemljiščih.....	48
12.1. Posebnosti pri prodaji kmetijskega zemljišča, kmetije, gozda po ZKZ.....	49
12.2. Predkupni upravičenci po ZKZ.....	52
12.3. Posebnosti pri prodaji v izvršilnem postopku.....	57
13. Določbe o zakoniti predkupni pravici v Zakonu o gozdovih.....	60
13.1. Postopek razglasitve varovalnega gozda oz. gozda s posebnim pomenom .....	61

14. Določbe o zakoniti predkupni pravici v Zakonu o varstvu kulturne dediščine .....	63
14.1. Izjave o uveljavljanju predkupne pravice države pri prodaji kulturnih spomenikov .....	64
14.2. Register nepremične kulturne dediščine .....	65
15. Določbe o zakoniti predkupni pravici v Zakonu o ohranjanju narave.....	65
15.1. Širša zavarovana območja-seznam in karta : .....	66
15.2. Soglasje za promet z nepremičninami na zavarovanih območjih.....	70
16. Določbe o zakoniti predkupni pravici v Zakonu o vodah.....	71
17. Določbe o zakoniti predkupni pravici v Zakonu o vojnih grobiščih.....	72
18. Zakonite predkupne pravice in njihove kolizije .....	73
18.1. Sankcije za neupoštevanje zakonitih predkupnih pravic .....	80
19. Sklep .....	83
20. Bibliografija: .....	84

## **Povzetek**

Predkupna pravica predstavlja eno izmed oblik omejitve lastninske pravice podobno kot razlastitev, služnost v javno korist, pravni režim javnega dobrega in podobno. Predstavlja omejitev pogodbene avtonomije za predkupnega zavezanca s kom bo sklenil pravni posel. Poseg v pogodbeno avtonomijo lastnika nepremičnine je deloma skompenziran vsaj z dejstvom, da ima predkupni upravičenec možnost, da kupi nepremičnino pod enakimi pogoji kot 3. oseba in posledično ne more vplivati na druge pogodbene pogoje (npr. ceno, način plačila, izročitev nepremičnine...). Predkupna pravica na nepremičnini lahko nastane na podlagi pravnega posla (pogodbena predkupna pravica) ali na podlagi zakona (zakonita predkupna pravica). Čeprav gre za razmeroma majhen poseg v lastninsko pravico, so lahko take omejitve zaradi svoje številčnosti, deloma pa tudi neusklajenosti, v praksi precejšnja ovira. Do tega lahko pride zlasti, ko obstaja glede iste nepremičnine več zakonitih predkupnih pravic v korist različnih upravičencev, ki jih predvidevajo različni zakoni, pri čemer njihovo razmerje ni dovolj jasno opredeljeno. Tako se stranke, hkrati z njimi pa tudi notar, lahko znajdejo v dilemi, po katerem vrstnem redu je treba upoštevati posamezne zakonite predkupne pravice.

Ključne besede: nepremičnine, predkupna pravica, predkupni upravičenec, predkupni zavezanec, pogodbeno predkupna pravica, zakonita predkupna pravica, kolizija predkupnih pravic.

## **Abstract**

The pre-emptive right represents one of the forms of ownership restriction, similar to the expropriation, easement in the public interest, the legal regime of the public good. It represents a restriction on contractual autonomy for pre-emptive person with whom a transaction will be concluded. The interference with the contractual autonomy of a property owner is partially compensated by the fact that the beneficiary has pre-emptive option to buy the property under the same conditions as the third person and consequently can not affect other terms (price, payment method, delivery of real estate, etc.). The pre-emptive right may arise in a legal transaction (contractual pre-emptive right) or under a law (legal pre-emptive right). Despite the fact that this is a relatively small intervention in property rights, such restrictions may represent a significant barrier in practice due to their abundance and partly also due to disparities. This may particularly occur when there is more than one legal pre-emption right on the same property in favor of different beneficiaries provided for by different laws, and their relationship is not clearly defined. Both, the parties and the notary may find themselves in a dilemma concerning in what order the specific statutory pre-emption rights should be taken into account.

Key words: real estate, pre-emptive right, pre-emptive beneficiary, pre-emptive debtor, contractual pre-emptive right, legal pre-emptive right, conflict of more legal pre-emption rights.

## 1. Uvod

Pravica do zasebne lastnine je ena izmed temeljnih človekovih pravic in je deležna pravnega varstva na najvišji ravni. Nepremičnine so omejena dobrina in so vezane na zemljišče, kot materialni nosilec telesnosti stvari. Nepremičnine so vpete v določen prostor, kjer se interesi njihovih lastnikov srečujejo z zasebnimi interesi drugih oseb in z javnim interesom. Posledično mora pravni red uživanje in uporabo lastninske pravice na nepremičninah urediti tako, da išče ravnovesje med temi interesi.

Vsaka takšna ureditev mora nujno posegati po omejitvah, vendar te ne smejo biti večje, kot je to nujno potrebno. Predkupna pravica na nepremičninah, ki je predstavljena v nadaljevanju diplomskega dela predstavlja eno izmed načinov omejevanja lastninske pravice podobno kot so to tudi razlastitev, služnost v javno korist, omejitve razpolaganja v korist tujcev in pravni režim javnega dobrega.

Predkupno pravico posledično štejemo za obliko omejevanja razpolagalne sposobnosti lastnika nepremičnine. Za lastnika nepremičnine je predkupna pravica omejitev, ki jo mora spoštovati pri prodaji stvari, saj vpliva na izbiro druge pogodbene stranke.

Lastnik nepremičnine se v skladu z načelom avtonomije pri sklepanju obligacijskih razmerij sam odloča, ali bo nepremičnino prodal in s kom bo sklenil prodajno pogodbo. Izjema od tega pravila velja le v primeru t.i. kontrahirne dolžnosti prodajalca, če zakon izrecno določa, da mora določena oseba za določeno stvar skleniti prodajno pogodbo.<sup>1</sup>

V primeru predkupne pravice je lastnik nepremičnine zavezan s tem, da mora pri sklepanju prodajne pogodbe upoštevati določen postopek, ki zagotavlja uresničitev interesa predkupnega upravičenca na pridobitev stvari.

---

<sup>1</sup> N. Plavšak, M. Juhart, B. Podgoršek, V. Kranjc, S. Ilovar Gradišar, B. Zabel, D. Možina, Obligacijski zakonik s komentarjem - posebni del, 3. knjiga, 435-703. člen, GV Založba, Ljubljana 2004, stran. 301.



Predkupna pravica je pravica obligacijskega prava, ki daje upravičencu pravico do prednostnega nakupa stvari, če se lastnik odloči, da bo stvar prodal.

Pravni temelj za nastanek predkupne pravice je lahko pogodba ali zakon. Vsebina predkupne pravice je v obeh primerih smiselno enaka, v nekaterih pogledih pa se pri zakoniti predkupni pravici dodatno upošteva javni interes. Zakonita predkupna pravica je danes v našem pravnem sistemu precej razširjen instrument, s katerim zakonodajalec zagotavlja upoštevanje javnega interesa pri prometu z nepremičninami. Pogodbena predkupna pravica je na splošno urejena v Obligacijskem zakoniku (v nadaljevanju OZ)<sup>2</sup>, zakonito pa urejajo različni predpisi, ki to pravico določajo. Subsidiarno pa se glede zakonite predkupne pravice uporabljajo tudi pravila OZ o pogodbeni predkupni pravici. Kljub deloma enotnemu poimenovanju se obe obliki predkupnih pravic zelo razlikujeta.

Zakonita predkupna pravica ima več absolutnih učinkov in ti izhajajo že iz zakona, absolutni učinki pogodbene predkupne pravice pa so omejeni in pogojeni z vpisom v zemljiško knjigo. Slednji je osnovni pogoj, da pogodbena predkupna pravica sploh lahko učinkuje zunaj pogodbenega razmerja med strankama. Zakonita predkupna pravica pa se ne vpisuje v zemljiško knjigo, ker ji je publiciteta zagotovljena že z zakonom. Relativna pravna narava pogodbene predkupne pravice se kaže tudi v tem, da se že ob prvi neuveljavitvi izčrpa in da je strogo osebna.<sup>3</sup> Tudi prenehanje ali smrt predkupnega upravičenca ali zavezanca pomenita prenehanje pravice. Povsem drugače je pri zakoniti predkupni pravici. Ta se ne izčrpa, dokler velja zakon, ki jo ureja.

Zakonita predkupna pravica ne posega bistveno v svobodo lastnikovega razpolaganja, temveč usmerja pravni promet na osebo, ki se glede na javni interes

---

<sup>2</sup> Obligacijski zakonik (OZ), Ur.l. RS, št. 83/2001 Spremembe: Ur.l. RS, št. 32/2004, 28/2006 Odl.US: U-I-300/04-25, 29/2007 Odl.US: U-I-267/06-41, 40/2007, 97/2007-UPB1.

<sup>3</sup> M. Tratnik, Zakonite predkupne pravice in njihove kolizije, Pravna praksa, številka 11/2010, GV Založba, Ljubljana 2010.

šteje za najprimernejšega lastnika nepremičnine.<sup>4</sup> To so predvsem osebe javnega prava. Zakonita predkupna pravica ne ovira lastnika nepremičnine pri odločitvi, ali bo nepremičnino prodal, temveč vpliva samo na odločitev, komu jo bo prodal. Prav tako lahko lastnik nepremičnine svobodno določa vse pogoje prodaje. Predkupni upravičenec ne more narekovati svojih pogojev prodaje, temveč lahko le uveljavi predkupno pravico tako, da sprejme lastnikovo ponudbo.<sup>5</sup>

## 2. Omejevanje lastninske pravice

Lastninska pravica kot temeljna stvarna pravica je najvišja pravna oblast, ki jo ima lahko pravni subjekt nad pravnim objektom in eden izmed ključnih pojmov vsakega pravnega reda.<sup>6</sup> Pri lastninski pravici gre za stalno in izključujočo stvarno oblast na temelju katere lahko lastnik izključi delovanje oz. vpliv vseh tretjih na svojo stvar iz česar izhaja, da lastninska pravica učinkuje proti vsakomur oz. ima učinek »erga omnes« in je kot taka temeljna človekova pravica, ki je varovana tako z mednarodnimi akti kakor tudi z nacionalno ustavno ureditvijo.

Že od pradavnine je zaznana poudarjena potreba posameznika in institucij po oblasti nad materialnimi dobrinami. Lastninska pravica je temeljna in z ustavo zagotovljena pravica, zato so skladno z načeli pravne države postavljeni tudi temeljni okviri dopustnosti poseganja vanjo.<sup>7</sup> Ustava Republike Slovenije<sup>8</sup> (v nadaljevanju Ustava RS) v 67. členu predpisuje, da zakon določa način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija. Iz te

---

<sup>4</sup> M. Juhart: Omejitve lastninske pravice na nepremičninah zaradi doseganja prostorskih ciljev, Podjetje in delo, št. 6-7/2003, GV Založba, Ljubljana 2003.

<sup>5</sup> M. Tratnik, Zakonite predkupne pravice in njihove kolizije, Pravna praksa, številka 11/2010, GV Založba, Ljubljana 2010.

<sup>6</sup> M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str. 7.

<sup>7</sup> M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str.39.

<sup>8</sup> Ustava Republike Slovenije /URS/Ur.l. RS, št. 33I/1991-I, Ur.l. RS, št. 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 69/2004, 69/2004, 68/2006.

določbe izhaja, da se omejitve lastninske pravice lahko določijo samo z zakonom in ne z akti nižje stopnje. 67. člen Ustave RS ni v prvi vrsti pooblastilo javnim organom za posege v lastnino, temveč garancija lastnikom proti samovoljnemu in diskrecijskemu omejevanju lastninske pravice s strani javne oblasti.<sup>9</sup>

Namen zaradi katerega zakonodajalec sme omejiti lastninsko pravico je omejen na zagotavljanje njene gospodarske, socialne in ekološke funkcije. Lastninska pravica pa ni neomejena, saj jo lastnik nepremičnine lahko izvršuje tako, da ne krši pravic drugih posameznikov ali zakona. Omejitve lastninske pravice so nujne predvsem zaradi ekonomskega pomena nepremičnin in njihove vpetosti v točno določen prostor.<sup>10</sup> Kot ugotavlja Juhart je »prostor danes svojevrstna vrednota, v katerem mora priti do ravnotežja med individualističnimi interesi lastnika zemljišča, lastniki drugih zemljišč in javnim interesom. Omejitve lastninske pravice zaradi vzpostavljanja tega ravnotežja so najbolj številne, po svoji vsebini za lastnika najobsežnejše in vse bolj pogoste.«

Vsaka takšna ureditev mora nujno posegati po omejitvah lastninske pravice, tako da lahko ugotovimo, da danes ni več nepremičnine, glede katere lastninska upravičenja ne bi bila vsaj deloma omejena. Omejitve, še zlasti od javne oblasti so nujnost, vendar pa je treba pri tem zlasti spoštovati načelo sorazmernosti, po katerem nobena omejitev ne sme iti dlje, kot je to nujno.<sup>11</sup> Omejitve lastninske pravice na nepremičninah se po navadi manifestirajo v določenih obveznostih, ki se naložijo lastniku, ki so po intenziteti, pravni naravi in obliki zelo različne.<sup>12</sup>

Predkupna pravica pomeni vrsto omejitve lastninske pravice glede lastnikovega svobodnega razpolaganja z nepremičnino, ki se izrazi v izbiri pogodbenega partnerja. Institut predkupne pravice torej pomeni omejitev pogodbene svobode oz. pravice lastnika nepremičnine s kom bo v primeru prodaje sklenil pravni posel.

---

<sup>9</sup> M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str.39.

<sup>10</sup> M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur: Stvarno pravo, GV Založba, Ljubljana 2007, str. 208.

<sup>11</sup> M. Štritof-Brus, Razlastitve in druge omejitve lastninske pravice, Planet GV, Ljubljana 2006, str. 20.

<sup>12</sup> M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str. 7.

Predkupna pravica je trajajoča in speča pravica, ki zavezancu kot dolžniku iz naslova predkupne pravice nalaga določeno ravnanje samo, če je izpolnjen določen pogoj. Ta pogoj je lastnikova odločitev, da nepremičnino proda.<sup>13</sup> Poseg v pogodbeno avtonomijo lastnika nepremičnine je deloma skompenziran vsaj z dejstvom, da ima predkupni upravičenec možnost, da kupi nepremičnino pod enakimi pogoji kot 3. oseba, ki je zainteresirana za nakup. Posledično predkupni upravičenec ne more vplivati na druge pogodbene pogoje (npr. ceno, način plačila, izročitev nepremičnine in podobno). Predkupna pravica na nepremičnini lahko nastane na podlagi pravnega posla (pogodbena predkupna pravica) ali na podlagi zakona (zakonita predkupna pravica). Razlikujemo lahko omejitve lastninske pravice, ki so določene v javnem interesu ter tistimi, ki so določene v zasebnem interesu in so prepuščene avtonomiji volje pogodbenih strank. Omejitve lastninske pravice, ki varujejo zasebne interese so lahko določene z zakonom ali pa temeljijo na pravno-poslovnem ravnanju lastnika nepremičnine.

Pogodbena predkupna pravica je povsem prepuščena avtonomiji volj pogodbenih strank. V primeru zakonite predkupne pravice pa je zakonodajalec vnaprej predvidel določene situacije in tako posegel v pogodbeno avtonomijo, ki bi jih naj opravičeval javni interes. Zaradi različnih socialnih, političnih, ekonomskih in ideoloških dejavnikov se opredelitev predkupne pravice na nepremičninah v različnih zakonodajah in doktrini razlikujejo.

Predkupna pravica sicer predstavlja precej šibko omejitev lastnikovega razpolagalnega upravičenja. V kolikor se lastnik nepremičnine odloči za prodajo, mu je popolnoma vseeno ali mu kupnino plača predkupni upravičenec ali tretja oseba, saj je denar v obeh primerih enak. Omembe vredno pa je dejstvo, da predkupni upravičenec nima moči, da bi od lastnika nepremičnine pravno učinkovito zahteval, da se nepremičnina proda. Predkupni upravičenec lahko enkrat ali večkrat ponudi sklenitev pogodbe, prodaje pa v nobenem primeru ne more iztožiti, saj je odločitev glede prodaje in pogojev prodaje v domeni lastnika nepremičnine.

---

<sup>13</sup> VSL sodba II Cp 4079/2007.

### **3. Pogodbena predkupna pravica na nepremičninah**

#### **3.1. Splošno o pogodbeni predkupni pravici**

Včasih ima določena oseba na nepremičnini, ki je v lasti nekoga drugega, poseben interes in je pripravljena z lastnikom nepremičnine skleniti prodajno pogodbo, če se bo ta odločil za prodajo. Interes te osebe za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini je mogoče zavarovati s predkupno pravico.<sup>14</sup> Pogodbeno ustanovljeno predkupno pravico lahko štejejo za obliko omejevanja razpolagalne sposobnosti lastnika nepremičnine. Če se je lastnik nepremičnine zaradi sklenjene pogodbe zavezal upoštevati predkupno pravico, mora pri sklenitvi prodajne pogodbe upoštevati pravico predkupnega upravičenca, da nepremičnino odkupi pod enakimi pogoji, kot bi jih lastnik nepremičnine sklenil s tretjo osebo. Za lastnika nepremičnine je predkupna pravica omejitev, ki jo mora spoštovati pri prodaji nepremičnine, saj vpliva na izbiro druge pogodbene stranke. V primeru, da je predkupni upravičenec z lastnikom nepremičnine (predkupnim zavezancem) pripravljen skleniti prodajno pogodbo, lastnik mora skleniti takšno pogodbo. Lastnik je v tem primeru zavezan s tem, da mora pri sklepanju prodajne pogodbe upoštevati določen postopek, ki zagotavlja uresničitev interesa predkupnega upravičenca na pridobitev lastninske pravice na nepremičnini.<sup>15</sup> Pogodbena predkupna pravica je obligacijska pravica upravičenca do prednostnega nakupa stvari, če se lastnik odloči, da bo nepremičnino prodal. Pogodbena predkupna pravica tako nastane na podlagi pravnega posla in je prepuščena avtonomiji volje pogodbenih strank. Pogodbena predkupna pravica je v našem pravnem redu urejena v OZ-ju. Pogodba o ustanovitvi predkupne pravice je pogodba med lastnikom nepremičnine in predkupnim upravičencem, s katero se lastnik nepremičnine zavezuje, da bo v določenem obdobju predkupnemu upravičencu kot prvemu ponudil sklenitev prodajne pogodbe če se bo odločil, da bo

---

<sup>14</sup> N. Plavšak, M. Juhart, B. Podgoršek, V. Kranjc, S. Ilovar Gradišar, B. Zabel, D. Možina, Obligacijski zakonik s komentarjem - posebni del, 3. knjiga, 435-703. člen, GV Založba, Ljubljana 2004, stran 301.

<sup>15</sup> N. Plavšak, M. Juhart, B. Podgoršek, V. Kranjc, S. Ilovar Gradišar, B. Zabel, D. Možina, Obligacijski zakonik s komentarjem - posebni del, 3. knjiga, 435-703. člen, GV Založba, Ljubljana 2004, stran. 301.

med trajanjem predkupne pravice prodal nepremičnino.<sup>16</sup> OZ predkupno pravico še vedno ureja v okviru določb o prodajni pogodbi; vendar dopušča, da se predkupna pravica dogovori ne samo med prodajalcem in kupcem v prodajni pogodbi, temveč lahko tudi v drugi pogodbi.<sup>17</sup>

S pogodbenim določilom o predkupni pravici se 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.<sup>18</sup>

Pogodbe predstavljajo temeljni pravni naslov za nastanek obveznosti. Obligacijske pogodbe so dvostranski pravni posli, pri katerih se na podlagi določb obligacijskega prava in soglasne volje strank ena stranka- dolžnik zaveže drugi stranki- upniku nekaj dati, storiti, dopustiti ali opustiti. Ta zavezanost dolžnika nasproti upniku je bistvena vsebina obligacijsko pravnega pogodbenega razmerja.

Temeljni znak obligacijske pogodbe je soglasnost pogodbene volje strank oz. pogodbeni konsenz.<sup>19</sup> V skladu s splošnimi načeli obligacijskega prava pogodba nastane, če so dani zakoniti predpogoji za veljavnost pravnega posla. Pogodba je pravno dejanje le v primeru, če pravo določa zanjo pravne posledice. Temeljni elementi obligacijske pogodbe so: sposobnost pogodbenih strank za sklenitev pogodbe, soglasje volj pogodbenih strank, možen oziroma dopusten predmet pogodbe, veljavna pravna podlaga pogodbe in potrebna obličnost, če se ta zahteva.

Pogodba o ustanovitvi predkupne pravice se lahko sklene kot samostojna pogodba, lahko pa se sklene skupaj z drugo pogodbo. Vsebina predkupne pravice je obveznost lastnika nepremičnine, da ob nameravani prodaji o tem obvesti upravičenca in mu ponudi sklenitev prodajne pogodbe. Lastnik nepremičnine, ki je obremenjena s predkupno pravico ima dve obveznosti: predkupnega upravičenca mora obvestiti o nameravani prodaji in mu ponuditi, da lahko stvar kupi pod enakimi pogoji.

---

<sup>16</sup> N. Plavšak, M. Juhart, B. Podgoršek, V. Kranjc, S. Ilovar Gradišar, B. Zabel, D. Možina, Obligacijski zakonik s komentarjem - posebni del, 3. knjiga, 435-703. člen, GV Založba, Ljubljana 2004, stran 303.

<sup>17</sup> R. Gaberšek, Predkupna pravica na kmetijskem zemljišču, diplomsko delo, Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za zootehniko, Ljubljana 2008, stran 7.

<sup>18</sup> 507. člen OZ.

<sup>19</sup> Vzorci pogodb in aktov, 4. izdaja, Oziris, 2002.

Predkupna pravica ni pravica stvarnega prava, saj za pravice stvarnega prava velja načelo omejenega števila pravic (načelo numerus clausus) in predkupna pravica med njimi ni naštet. Naslednja značilnost je, da je pogodbeno ustanovljena predkupna pravica časovno omejena. Določitev časa trajanja je bistven element pogodbe o ustanovitvi predkupne pravice. Posledično predkupna pravica ugasne s potekom časa, za katerega je bila ustanovljena. Predkupna pravica prav tako preneha, če pred potekom časa lastnik stvari izgubi lastninsko pravico. Pogodbeno ustanovljena predkupna pravica je relativna pravica in zavezuje samo lastnika nepremičnine, ki jo je ustanovil in se ne prenaša na pravne naslednike ustanovitelja.

Predkupna pravica se lahko uveljavlja le pri prodaji, na pa pri drugih pravnih poslih, ki so podlaga za prenos lastninske pravice (npr. darilna, menjalna pogodba, združilna pogodba in podobno). Pri sklepanju teh pogodb je lastnik stvari prost in predkupna pravica nima nobenega učinka. Pri darilni pogodbi se upošteva darilni namen darovalca, ki se sam odloča, komu in zakaj bo neodplačno naklonil stvar. Pri menjavi pa se upošteva poseben interes lastnika, da pridobi v zamenjavo za svojo stvar točno določeno drugo stvar.<sup>20</sup>

V primeru prodaje mora prodajalec predkupnega upravičenca obvestiti o nameravani prodaji ter njenih pogojih. V tem primeru mora predkupni upravičenec v tridesetih dneh po prejemu obvestila na zanesljiv način<sup>21</sup> obvestiti prodajalca o tem, da uveljavlja predkupno pravico, ter hkrati z izjavo plačati kupnino ali jo položiti pri sodišču.<sup>22</sup> Predkupni upravičenec ima v skladu z zakonom možnost, da v 30 dneh po prejemu lastnikovega obvestila o nameravani prodaji na zanesljiv način obvestiti prodajalca o svoji odločitvi, če bo izkoristil svojo predkupno pravico. Konkretna določba pa ni kogentne narave. Lastnik stvari in predkupni upravičenec lahko ob ustanovitvi predkupne pravice določita drugačen rok veljavnosti predkupne ponudbe, kot je določen v prvem odstavku 508. člena OZ. Sprememba roka je učinkovita

---

<sup>20</sup> N. Plavšak, M. Juhart, B. Podgoršek, V. Kranjc, S. Ilovar Gradišar, B. Zabel, D. Možina, Obligacijski zakonik s komentarjem - posebni del, 3. knjiga, 435-703. člen, GV Založba, Ljubljana 2004, stran 302.

<sup>21</sup> Kot takšen način lahko štejejo osebni stik s ponudnikom ali s priporočeno pošiljko.

<sup>22</sup> V. Rijavec, T. Keresteš, R. Vrenčur, R. Knez: Pravna ureditev nepremičnin, GV Založba, Ljubljana 2006, stran 105.

samo, če je posledica dogovora. Prodajalec ne sme enostransko spremeniti tega roka tako, da v ponudbi navede krajši rok. Načeloma pa ne gre odrekati veljavnosti roku, daljšemu od 30 dni. Štejemo lahko, da je rok za sprejem predkupne pravice v interesu predkupnega upravičenca, zato proti daljšemu roku ni pomislekov.<sup>23</sup> Če je lastnik v pogojih za prodajo navedel določen rok za plačilo kupnine, lahko predkupni upravičenec izkoristi ta rok le, če da zadostno zavarovanje.<sup>24</sup> V primeru molka velja pravna domneva, da predkupni upravičenec ne bo uveljavljal predkupne pravice.

Ponudba, ki jo predkupni zavezanec mora poslati predkupnemu upravičencu mora vsebovati vse elemente, določene s splošnimi pravili. Če je za veljavnost prodajne pogodbe predpisana oblika, mora biti ponudba dana v takšni obliki. V primeru prodaje nepremičnine mora biti ponudba dana v pisni obliki. Bistven element ponudbe lastnika predkupnemu upravičencu je samo cena. Štejemo lahko, da je predmet pogodbe pravzaprav določen in načeloma bi bilo dovolj, če bi se lastnik v ponudbi skliceval na predkupno pravico in zraven navedel ceno. Poleg stvari in cene pa lahko ponudba vsebuje tudi vse druge pogoje glede elementov prodajne pogodbe.<sup>25</sup>

Predkupni upravičenec, ki je prejel ponudbo prodajalca ima več možnosti. Osnovna možnost je, da ponudbo sprejme z izjavo volje, iz katere izhaja, da ponudbo sprejema. Rok za sprejem ponudbe je namenjen temu, da se predkupnemu upravičencu da čas, da razmisli o ponudbi in pripravi potrebna finančna sredstva za plačilo kupnine. Molk predkupnega upravičenca v roku, v katerem mora sprejeti ponudbo, se šteje za njeno zavrnitev. Poslano ponudbo pa lahko predkupni upravičenec zavrne tudi z izrecno izjavo.

Predkupni upravičenec je zavezan, da skupaj z izjavo o sprejemu ponudbe izpolni svojo obveznost iz prodajne pogodbe. Sama izjava volje ne zadošča, ampak mora predkupni upravičenec hkrati plačati tudi kupnino. Navedeno določilo je nujno za

---

<sup>23</sup>N. Plavšak, M. Juhart, B. Podgoršek, V. Kranjc, S. Ilovar Gradišar, B. Zabel, D. Možina, Obligacijski zakonik s komentarjem - posebni del, 3. knjiga, 435-703. člen, GV Založba, Ljubljana 2004, stran 309.  
<sup>24</sup> 508. člen OZ.

<sup>25</sup> N. Plavšak, M. Juhart, B. Podgoršek, V. Kranjc, S. Ilovar Gradišar, B. Zabel, D. Možina, Obligacijski zakonik s komentarjem - posebni del, 3. knjiga, 435-703. člen, GV Založba, Ljubljana 2004, stran 308.



varovanje upravičenega interesa lastnika nepremičnine. Pravilo ima prednost pred načelom sočasnosti izpolnitve in prodajno pogodbo na podlagi predkupne pravice po naravi stvari uvršča v obliko t.i. prenumerandnega kupa.<sup>26</sup> Lastnik nepremičnine je zaradi predkupne pravice omejen pri izbiri kupca. Prav tako lastnik nepremičnine pri sklenitvi pogodbe ne more ugotavljati in se ozirati na kupčevo plačilno sposobnost, pri čemer se s tem izpostavlja tveganju neplačila kupnine. Če pa predkupni upravičenec plača takoj, to tveganje odpade. To pa je cena, ki jo mora predkupni upravičenec plačati za svojo pravico. S takojšnjim plačilom se predkupni upravičenec sam izpostavi tveganju neizpolnitve lastnika stvari kot prodajalca. Navedena določba pa kot alternativo takojšnjemu plačilu kupnine določa, da mora predkupni upravičenec položiti znesek kupnine pri sodišču. Smisel tega pravila je, da lastnik stvari ne more preprečiti uveljavljanja predkupne pravice tako, da onemogoči sprejem predkupne ponudbe.<sup>27</sup>

Kot je bilo že navedeno je pogodbeno ustanovljena predkupna pravica časovno omejena. Pogodbeno ustanovljena predkupna pravica preneha s potekom časa, ki je določen s pogodbo, ki ga lahko pogodbene stranke poljubno določijo v skladu z dispozitivno naravo določb OZ-ja. Določitev trajanja je bistven element pogodbe o ustanovitvi predkupne pravice, kot to povsem jasno izhaja iz 511. člena OZ. V kolikor čas trajanja pogodbene predkupne pravice v pogodbi ni določen velja pravna domneva, da predkupna pravica preneha s potekom petih let od sklenitve pogodbe.<sup>28</sup>

Pogodbeno ustanovljena predkupna pravica je osebna, neprenosljiva in nepodedljiva pravica.<sup>29</sup> Predkupne pravice, ki je strogo osebna pravica posledično ni mogoče odtujiti in podedovati, če zakon ne določa drugače. Izrecne zakonske določbe, ki bi

---

<sup>26</sup> Prenumerandni kup pomeni, da mora kupec plačati kupnino ob sklenitvi pogodbe in pred izročitvijo blaga/nepremičnine. Glej sodbo VSL sodba I Cpg 1171/98 -.

<sup>27</sup> N. Plavšak, M. Juhart, B. Podgoršek, V. Kranjc, S. Ilovar Gradišar, B. Zabel, D. Možina, Obligacijski zakonik s komentarjem - posebni del, 3. knjiga, 435-703. člen, GV Založba, Ljubljana 2004, stran 309,310.

<sup>28</sup> V ZOR-u pogodbeno ustanovljene predkupne pravice ni bilo mogoče dogovoriti za daljše obdobje od petih let.

<sup>29</sup> S. Cigoj: Institucije obligacij, Posebni del obligacijskega prava, kontrakti in reparacije, Uradni list RS, Ljubljana 2002, stran 50.

določala prenosljivost in podedljivost pogodbene predkupne pravice, pa v slovenskem pravu ni. Določba je kogentne narave in je ni možno spreminjati na podlagi volje pogodbenih strank. Pogodbeno ustanovljena predkupna pravica ima zgolj »relativni učinek« to je učinek med pogodbenima strankama oz. učinek »inter partes«. V primeru, da pogodbeni predkupni upravičenec svoje pravice do prednostnega nakupa ne izkoristi je njegova možnost izčrpana in je ne more uveljavljati zoper novega lastnika oz. pridobitelja nepremičnine. V takem primeru pogodbeno predkupna pravica ne bo zavezovala novega pridobitelja nepremičnine. Posledično prenehanje ali smrt predkupnega upravičenca ali zavezanca pomeni tudi prenehanje pravice same.<sup>30</sup>

### **3.2. Publiciteta pogodbene predkupne pravice**

Kot je bilo že navedeno, pogodbeno predkupna pravica učinkuje samo med pogodbenima strankama. Upravičenec iz naslova pogodbene predkupne pravice lahko zaščiti svoje pravice s tem, da svojo pravico do prednostnega nakupa nepremičnine vpiše v zemljiško knjigo in s tem o svoji pravici »informira« širši krog ljudi.

Z vpisom v zemljiško knjigo pravica predkupnega upravičenca pridobi publicitetni učinek.<sup>31</sup> V skladu s pravili Zakona o zemljiški knjigi ( v nadaljevanju ZZK-1)<sup>32</sup> bo za veljaven vpis pogodbene predkupne pravice potrebno, da lastnik nepremičnine overi svoj podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu oz. intabulacijski klavzuli, ki predstavlja razpolagalni pravni posel in s katerim bo izrecno in nepogojno dovoljeval, da se pri njemu lastni nepremičnini vknjiži predkupna pravica v korist predkupnega

---

<sup>30</sup> M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str.85.

<sup>31</sup> Če pravica oziroma pravno dejstvo, za katerega zakon določa, da se vpisuje v zemljiško knjigo, v zemljiški knjigi ni vpisana, se šteje, da tretji za to pravico oziroma pravno dejstvo ni vedel, če se ne dokaže drugače. Glej še 6. člen ZZK-1.

<sup>32</sup> Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1), Ur.l. RS, št. 58/2003 Spremembe: Ur.l. RS, št. 37/2008-ZST-1, 45/2008, 28/2009.

upravičenca.<sup>33</sup> Zavezovalni pravni posel pa bo pogodba o ustanovitvi predkupne pravice oz. druga pogodba.

V skladu z določbami ZZK-1 je eno temeljnih izhodišč predmetnega zakona načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Navedeno načelo določa, da osebe, ki v pravnem prometu pošteno ravnajo in se zanesejo na podatke o pravicah, ki so vpisane v zemljiški knjigi, zaradi tega ne smejo trpeti škodljivih posledic. Z vpisom pogodbene predkupne pravice v zemljiško knjigo se omogoči njena publiciteta in nihče tretji, ki bi nepremičnino kupil, ne bi mogel trditi, da ni vedel za obstoj predkupne pravice. Če pa ta pravica v zemljiški knjigi ni vpisana, je ni mogoče uveljavljati proti pošteni osebi, ki zaupa v zemljiškoknjižne podatke.<sup>34</sup>

V skladu z načelom zaupanja v zemljiško knjigo je pomembna tudi določba, da kdor izpolni pogoje za vpis pravice oziroma pravnega dejstva v zemljiško knjigo v svojo korist in tega vpisa ne predlaga, nosi vse škodljive posledice takšne opustitve. Posledično ni pomembno, kdaj je bila podpisana pogodba o ustanovitvi predkupne pravice oz. kdaj je lastnik nepremičnine overil svoj podpis na intabulacijski klavzuli pri notarju; temveč je pomemben začetek zemljiškoknjižnega postopka. Zemljiškoknjižni postopek pa se v skladu z ZZK-1 začne v trenutku, ko zemljiškoknjižno sodišče prejme zemljiškoknjižni predlog oziroma ko prejme listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti; pri čemer navedeno dejstvo zaznamuje s plombo. Plomba je pomožni vpis, s katerim se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče o vpisu še ni odločilo.<sup>35</sup>

Posledično upravičenec iz naslova predkupne pravice, ki svoje pridobljene pravice ne bo imel vpisane v zemljiški knjigi svoje pridobljene a ne vpisane pravice ne bo mogel uveljavljati proti dobroverni tretji osebi, ki se bo sklicevala na negativne učinke načela zaupanja v zemljiško knjigo. Iz negativnega učinka načela zaupanja v

---

<sup>33</sup> Zemljiškoknjižno dovolilo (intabulacijska klavzula) je izrecna nepogojna izjava tistega, čigar pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, da dovoljuje vpis v zemljiško knjigo. Podpis na zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti overjen. Glej 23. člen SPZ.

<sup>34</sup> V. Rijavec, T. Keresteš, R. Vrenčur, R. Knez: Pravna ureditev nepremičnin, GV Založba, Ljubljana 2006, stran 107.

<sup>35</sup> 134. člen ZZK-1.

zemljiško knjigo izhaja pravna domneva, da pravica, ki ni vpisana ne obstaja.<sup>36</sup> Pri predkupni pravici kot obligacijski pravici ne moremo upoštevati časa njenega nastanka, ampak čas, ko predkupna pravica pridobi publiciteto.<sup>37</sup>

Predkupni upravičenec, ki izkazuje pravni interes bo torej na Okrajno sodišče pristojno po legi nepremičnine vložil zemljiškoknjižni predlog za vpis vknjižbe predkupne pravice v svojo korist. Zemljiška knjiga je temeljna javna evidenca glede pravnega stanja nepremičnin. O navedenem vpisu bo odločalo zemljiškoknjižno sodišče, ki bo v kolikor bodo izpolnjene vse formalne predpostavke za vpis, predkupno pravico vpisalo v evidenčni list »C«. Evidenčni list »C« imenujemo tudi bremenski list. Iz navedenega lista »C« so razvidne vse stvarne pravice, s katerimi je zemljišče obremenjeno, ter druge pravice in dejstva, ki vplivajo na promet z nepremičninami.

Navedena pogodbeno ustanovljena predkupna pravica se bo vpisala v podlist »C1« kamor se vpisujejo tudi pravica stvarnega bremena, osebne služnosti, zakupna pravica, pogodbeni prepoved odtujitve in obremenitve ter odkupna pravica. Opozoriti velja, da takšna vpisana pravica ni stvarna pravica, saj je število stvarnih pravic omejeno (glede stvarnih pravic velja načelo »numerus clausus«). Vpisana predkupna pravica bo še vedno ostala obligacijska pravica in za njih načelo konstitutivnega učinka ne velja. Takšna vpisana pravica bo imela deklaratorni učinek, vpis te pravice pa zagotavlja publicitetni učinek, ki je temeljnega pomena za varstvo pravnega prometa z nepremičninami. Vpis v zemljiško knjigo obligacijskopравnim pravicam zagotavlja publicitetni učinek in s tem učinkovanje erga omnes, kar takšno obligacijsko pravico na nek način približa absolutnim pravicam.

Izbris v zemljiški knjigi vknjižene pogodbene predkupne pravice je mogoč samo z zemljiškoknjižnim predlogom za izbris. Nujna priloga zemljiškoknjižnemu predlogu bo izbrisno dovoljenje, ki vsebuje notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo iz katerega izhaja, da predkupni upravičenec izrecno in nepogojno dovoljuje izbris

---

<sup>36</sup> M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur: Stvarno pravo, GV Založba, Ljubljana 2007, str. 161.

<sup>37</sup> N. Plavšak, M. Juhart, B. Podgoršek, V. Kranjc, S. Ilovar Gradišar, B. Zabel, D. Možina, Obligacijski zakonik s komentarjem - posebni del, 3. knjiga, 435-703. člen, GV Založba, Ljubljana 2004, stran 304.

vnkjžene predkupne pravice. Predlog za izbris vknjžene predkupne pravice je mogoč tudi v primeru, da je predkupni upravičenec (bodisi fizična ali pravna oseba) umrl oz. prenehal. V konkretnem primeru bi bila priloga zemljiškooknjižnemu predlogu mrliški list oz. izvornik izpiska iz matične knjige umrlih oz. sklep o prenehanju pravne osebe-sklep o izbrisu iz poslovnega registra.<sup>38</sup>

V skladu z načelom dispozitivnosti zemljiškooknjižnega postopka zemljiškooknjižno sodišče o vpisih odloča na podlagi predloga za vpis in v mejah zahtevkov za vpis, ki se z zemljiškooknjižnim predlogom uveljavljajo.<sup>39</sup> Zemljiškooknjižno sodišče ne pazi po uradni dolžnosti na potek časovnega obdobja, za uveljavljanje predkupne pravice določenega v pogodbi o ustanovitvi predkupne pravice.<sup>40</sup> Možna je tudi situacija, da se časovno obdobje v katerem ima predkupni upravičenec predkupno upravičenje izteče in kljub izteku časovnega obdobja njegova pravica ostane vpisana v zemljiški knjigi. V primeru, da predkupni upravičenec ne bi hotel podati izbrisnega dovoljenja, bi lastnik nepremičnine zoper predkupnega upravičenca moral vložiti tožbo na izstavitev zemljiškooknjižne listine, v kateri bi vtoževal zemljiškooknjižni izbris.<sup>41</sup>

### **3.3. Neupoštevanje pogodbene predkupne pravice na nepremičninah**

Eno izmed temeljnih načel obligacijskega prava je t.i. načelo »pacta sunt servanda« iz katerega izhaja, da je dogovore potrebno spoštovati. Če prodajalec sklene prodajno pogodbo in prenese lastninsko pravico na tretjega, ne da bi o prodaji

---

<sup>38</sup> Pravna oseba »preneha« na podlagi stečaja ali likvidacije.

<sup>39</sup> Glej 125. člen ZZK-1.

<sup>40</sup> V primeru, da poteče časovni rok v katerem je imel predkupni upravičenec pravico do prednostnega nakupa nepremičnine zemljiškooknjižno sodišče predkupne pravice samo po sebi ne izbriše iz zemljiške knjige.

<sup>41</sup> Terjatev na izstavitev listine za vpis/izbris v zemljiško knjigo zastara v desetih letih-glej 350. člen OZ.

obvestil predkupnega upravičenca, je prodajna pogodba s tretjo osebo veljavno sklenjena, vendar je izpodbojna. V konkretnem primeru govorimo o tako imenovani »relativni« neveljavnosti pogodbe. Neveljavne pogodbe so sklenjene pogodbe, pri katerih niso izpolnjene vse predpostavke za njihovo veljavnost. Sem spadajo nične ter izpodbojne pogodbe.

Medtem ko na ničnost pazi sodišče po uradni dolžnosti in se nanjo lahko sklicuje vsaka zainteresirana oseba, pa lahko pogodbo izpodbija le oseba, ki izkazuje pravni interes v določenem prekluzivnem roku. Posledično so tudi zahtevki v tožbah različni: ugotovitelni zahtevki v primeru ničnosti in oblikovalni zahtevki v primeru izpodbojnosti pogodbe.<sup>42</sup> Predkupni upravičenec lahko v šestih mesecih od dneva, ko je zvedel za prodajo, zahteva, da se pogodba razveljavi in da se stvar pod enakimi pogoji proda njemu.

Tožbeni zahtevki predkupnega upravičenca se bo glasili na ugotovitev neveljavnosti sklenjenega pravnega posla in vpisa lastninske pravice, vzpostavitve prejšnjega lastninskega stanja ter sklenitev pogodbe pod enakimi pogoji. Predkupni upravičenec bi lahko zoper pridobitelja lastninske pravice na nepremičnini- zoper kupca sprožil t.i. »izbrisno tožbo« v skladu z 243. členom ZZK-1. V skladu z institutom izbrisne tožbe v primeru, da je vknjižba določene pravice iz materialnopravnega razloga neveljavna in če so zaradi te vknjižbe kršene pravice določene osebe; sodišče na podlagi tožbe te osebe ugotovi neveljavnost vknjižbe in odloči, da se vzpostavi prejšnje zemljiškooknjižno stanje vpisov. Pri navedenem institutu pa je ključnega pomena, da je možno izbrisno tožbo sprožiti samo proti slabovernemu pridobitelju. Posledično velja, da v kolikor je bila pravica predkupnega upravičenca vpisana v zemljiški knjigi se nihče ne more sklicevati na to, da je bil dobroverjen glede »neobstoja« pravice, saj je zemljiška knjiga vsem dostopna javna evidenca iz katere je razvidno pravno stanje nepremičnine. Zaradi javnosti in dostopnosti zemljiške knjige za vse udeležence v pravnem prometu velja domneva glede poznavanja zemljiškooknjižnega stanja in se od udeležencev v pravnem prometu pričakuje ustrezna mera skrbnosti. Kot navedeno

---

<sup>42</sup> Sodba VS40862, Sodba III Ips 31/2004.

mora biti tožba predkupnega upravičenca na razveljavitev prodajne pogodbe, ki krši predkupno pravico sestavljena iz dveh delov. Prvi del je oblikovalni, z njim pa se zahteva razveljavitev prodajne pogodbe, s katero je kršena predkupna pravica. Drugi del tožbe je dajatveni. Predkupni upravičenec mora zahtevati, da prodajalec iz razveljavljene pogodbe z njim sklene novo prodajno pogodbo pod enakimi pogoji, kot so bili dogovorjeni v razveljavljene pogodbi. Oblikovalnemu zahtevku je mogoče ugoditi samo, če je skupaj z njim postavljen tudi dajatveni. Predkupni upravičenec pa mora izpodbojno tožbo vložiti proti vsem strankam prodajne pogodbe, katere razveljavitev se uveljavlja. Razveljavitev pogodbe namreč poseže v korist ne le prodajalca, ampak tudi kupca.<sup>43</sup> Zato sta v morebitni pravdi oba pogodbenika toženi stranki; če je tožena samo ena, mora sodišče tožbo zavrniti in v konkretnem primeru gre za t.i. nujno sosporništvo.<sup>44</sup>

Dajatveni zahtevak na sklenitev prodajne pogodbe s tretjim nadomešča tudi kondicijske zahtevke iz razveljavljene pogodbe. Ti postanejo posledično nepotrebni. Lastnik stvari je že prejel kupnino za prodano stvar iz razveljavljene pogodbe od nedobrovernega tretjega. Nedobroverni tretji je plačal kupnino lastniku stvari, isti znesek pa je dobil od predkupnega upravičenca. Zato v tem trikotniku po razveljavitvi ene prodajne pogodbe in sklenitvi nove ni prikrajšanja in okoriščenja. V razmerju med lastnikom stvari in tretjim pa lahko pride do dodatnih odškodninskih zahtevkov, če so za to izpolnjeni splošni pogoji.<sup>45</sup>

Izpodbijanje sklenjene pogodbe pri kateri je prišlo do obida pravic predkupnega upravičenca je torej mogoče le, če je bila tretjemu, ki je stvar kupil predkupna pravica znana ali mu ni mogla ostati neznana. Določbe Stvarnopravnega zakonika (v nadaljevanju SPZ)<sup>46</sup> ščitijo pridobitelja nepremičnine, ki je bil v dobri veri glede

---

<sup>43</sup> N. Plavšak, M. Juhart, B. Podgoršek, V. Kranjc, S. Ilovar Gradišar, B. Zabel, D. Možina, Obligacijski zakonik s komentarjem - posebni del, 3. knjiga, 435-703. člen, GV Založba, Ljubljana 2004, stran 319.

<sup>44</sup> R. Gaberšek, Predkupna pravica na kmetijskem zemljišču, diplomsko delo, Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za zootehniko, Ljubljana 2008, stran 9.

<sup>45</sup> N. Plavšak, M. Juhart, B. Podgoršek, V. Kranjc, S. Ilovar Gradišar, B. Zabel, D. Možina, Obligacijski zakonik s komentarjem - posebni del, 3. knjiga, 435-703. člen, GV Založba, Ljubljana 2004, stran 319.

<sup>46</sup> Stvarnopravni zakonik (SPZ), Ur.l. RS, št. 87/2002 Spremembe: Ur.l. RS, št. 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18.

stanja vpisov. Dobra vera se v našem sistemu stvarnega prava domneva.<sup>47</sup> Pri nepremičninah to praviloma pomeni, da je izpodbijanje pogodbe zaradi obida pogodbene predkupne pravice mogoče le, če je bila pravica predkupnega upravičenca vpisana v zemljiško knjigo. Pri presoji dobre vere je bistveno vprašanje poizvedovalne dolžnosti kot elementa skrbnega ravnanja kupca pri sklenitvi prodajne pogodbe.

Predkupni upravičenec lahko zaradi kršitve predkupne pravice skupaj z zahtevkom iz 512. člena OZ uveljavlja tudi odškodninski zahtevek zaradi škode, ki mu je s tem nastala.<sup>48</sup> Vprašanje v zvezi s tem je, ali za škodo odgovarja samo lastnik stvari, ki je kršil predkupno pravico, ali pa sta predkupnemu upravičencu solidarno odgovorna lastnik stvari in tretji, ki je z njim kot kupec sklenil prodajno pogodbo. Juhart v Komentarju OZ-ja meni, da je važen argument za solidarno odgovornost njuno skupno ravnanje, saj sta lastnik in tretji skupaj sklenila pogodbo, ki pomeni kršitev. Odškodninski zahtevek pa je edina oblika varstva predkupnega upravičenca, če je tretja oseba, s katero je lastnik sklenil prodajno pogodbo, s katero se krši predkupna pravica, v dobri veri. Zaradi kršitve predkupne pravice kot obligacijske pravice lahko uveljavlja le splošno odškodninsko varstvo zaradi neizpolnitve lastnikove obveznosti. Lastnik stvari kot stranka pravnega razmerja odgovarja za škodo, ki je nastala predkupnemu upravičencu s tem, da ni sklenil prodajne pogodbe.<sup>49</sup>

Če predkupna pravica predkupnega upravičenca ni bila vpisana v zemljiški knjigi prevlada načelo zaupanja v zemljiško knjigo in se varuje domnevana dobrovernost pridobitelja glede stanja vpisov v zemljiško knjigo. Dokazovanje, da je 3. oseba, ki je pridobila lastninsko pravico na nepremičnini vedela za obstoj predkupne pravice, čeprav le-ta ni bila vpisana v zemljiški knjigi je sicer mogoče vendar težavno ravno zaradi domneve dobre vere. Predkupni upravičenec bo tako imel na voljo samo civilnopravne zahtevke proti odtujitelju nepremičnine, ki ni spoštoval pogodbenih določil in je ravnal v nasprotju z načelom »pacta sunt servanda«.

---

<sup>47</sup> Dobra vera se domneva, če se ne dokaže drugače, glej 9. člen SPZ.

<sup>48</sup> Seveda pa bo predkupni upravičenec nastalo škodo moral dokazati (dejansko nastalo škodo, izgubljeni dobiček).

<sup>49</sup> N. Plavšak, M. Juhart, B. Podgoršek, V. Kranjc, S. Ilovar Gradišar, B. Zabel, D. Možina, Obligacijski zakonik s komentarjem - posebni del, 3. knjiga, 435-703. člen, GV Založba, Ljubljana 2004, stran 318.



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.<sup>50</sup> Za prave pogodbene pogoje in s tem za ugotovitev kršitve predkupne pravice pa lahko ugotovi samo, če lahko vpogleda v sklenjeno prodajno pogodbo med lastnikom stvari in tretjo osebo z vpogledom v »zbirko listin«. Vpogled v zbirko listin ureja 196. člen ZZK-1 in dopušča vpogled vsakomur, ki izkaže upravičen interes. Takšen upravičen interes je treba predkupnemu upravičencu brez dvoma priznati.<sup>51</sup>

Zakonsko je določen tudi absolutni rok za upravičenje predkupnega upravičenca, ki v vsakem primeru preneha po petih letih od prenosa lastnine stvari na tretjega. Uveljavljanje predkupne pravice je torej vezano na šestmesečni subjektivni materialni prekluzivni rok, ki prične teči od dne, ko predkupni upravičenec izve za sklenitev prodajne pogodbe, oziroma od takrat, ko izve za prave pogodbene pogoje in petletni objektivni materialni prekluzivni rok, ki začne teči s trenutkom prenosa lastnine stvari na tretjega.<sup>52</sup>

Razveljavitveni zahtevek nastane, če predkupni upravičenec ni bil obveščen o prodaji oz. če je bila ta sklenjena pod pogoji, ki so za kupca ugodnejši kot so bili predstavljeni predkupnemu upravičencu. Zato je bistveni pogoj za razveljavitveni zahtevek sklenitev prodajne pogodbe med lastnikom stvari in tretjim. Vprašanje, ki se ob tem zastavlja, pa je, ali pomeni kršitev predkupne pravice že sama sklenitev prodajne pogodbe s tretjim, ali pa kršitev nastopi šele potem, ko lastnik na tretjega prenese lastninsko pravico.<sup>53</sup> Določba 1. odstavka 512. člena OZ je dovolj jasna in govori o prodaji in prenosu lastninske pravice. Če lastnik stvari samo sklene pogodbo s tretjim, še ne ustvari položaja kršitve. Lastnik si lahko še zmeraj premisli in namesto, da bi izpolnil sklenjeno prodajno pogodbo s tretjim, ravna v skladu z

---

<sup>50</sup> Glej 512. člen OZ.

<sup>51</sup> N. Plavšak, M. Juhart, B. Podgoršek, V. Kranjc, S. Ilovar Gradišar, B. Zabel, D. Možina, Obligacijski zakonik s komentarjem - posebni del, 3. knjiga, 435-703. člen, GV Založba, Ljubljana 2004, stran 319.

<sup>52</sup> V. Rijavec, T. Keresteš, R. Vrenčur, R. Knez: Pravna ureditev nepremičnin, GV založba, Ljubljana 2006, str. 106

<sup>53</sup> Za veljaven prenos lastninske pravice, pridobitni način (modus acquirendi) se šteje vpis v zemljiško knjigo.

obveznostjo iz predkupne pravice.<sup>54</sup> Pogoji za vložitev razveljavitvenega zahtevka bo torej vknjižba lastninske pravice v korist tretje osebe ali vsaj vpisana plomba, ki naznanja začetek zemljiškoknjižnega postopka.

Povzamem lahko, da so pogoji za vložitev razveljavitvenega zahtevka v primeru kršitve predkupne pravice sledeči:

- prenos lastništva na nepremičnini (vknjižba lastninske pravice v korist 3. osebe ali vsaj vpisana plomba); zgolj sklenjena pogodba ni dovolj
- nedobrovernost tretjega
- izpodbijanje sklenjene pogodbe znotraj prekluzivnih časovnih rokov (subjektivni, objektivni).

### **3.4. Nadzor nad upoštevanjem pogodbene predkupne pravice**

V kolikor zavezanec iz naslova instituta pogodbene predkupne pravice odtuji nepremičnino obremenjeno s predkupno pravico 3. osebi in obide predkupnega upravičenca, nimajo niti davčni urad pristojen za odmero davka na promet nepremičnin, niti notar, niti zemljiškoknjižni referent, ki odloča o vknjižbi nikakršne funkcije kontrole glede upoštevanja pogodbene predkupne pravice.

Notar, ki bi takšen razpolagalni pravni posel (oz. zemljiškoknjižno dovolilo) overil nima nobene funkcije »kontrole«. Notar overi samo podpis na razpolagalnem pravnem poslu-intabulacijski klavzuli in ni odgovoren za vsebino in pravne posledice takšnega sklenjenega pravnega posla, niti ni dolžan preverjati pravnega stanja nepremičnine in na obstoj vknjižene pogodbene predkupne pravice opozarjati pogodbene stranke. V skladu z Zakonom o notariatu (v nadaljevanju ZN)<sup>55</sup> je notar

---

<sup>54</sup> N. Plavšak, M. Juhart, B. Podgoršek, V. Kranjc, S. Ilovar Gradišar, B. Zabel, D. Možina, Obligacijski zakonik s komentarjem - posebni del, 3. knjiga, 435-703. člen, GV Založba, Ljubljana 2004, stran 320, 321.

<sup>55</sup> Zakon o notariatu (ZN), Ur.l. RS, št. 13/1994 Spremembe: Ur.l. RS, št. 48/1994, 82/1994, 41/1995 Odl.US: U-I-344/94-19, 1/1999 Odl.US: U-I-125/95, 83/2001-OZ, 73/2004, 23/2005-UPB1, 98/2005, 4/2006-UPB2, 17/2006-ZIZ-C, 115/2006, 2/2007-UPB3, 33/2007-ZSReg-B, 45/2008.

pred vsako overitvijo podpisa na listini navzočo stranko dolžan opozoriti, da je za vsebino listine notar odgovoren le, če jo sestavi v obliki notarskega zapisa. V primeru, da bi urejanje dokumentacije vezane na prenos lastništva nepremičnine prevzel notar, bi pogodbene stranke moral opozoriti na vknjiženo pogodbeno predkupno pravico in na posledice neupoštevanja le-te.

Tudi kasneje, ko se na sodišče vloži zemljiškoknjižni predlog za vpis vknjižbe lastninske pravice, zemljiškoknjižni referent ne pazi po uradni dolžnosti na dejstvo, da pogodbeno predkupna pravica ni bila spoštovana, četudi je vpisana v zemljiški knjigi. Vknjižena pogodbeno predkupna pravica torej ni ovira za nadaljne vpise. Takšen kupec- pridobitelj nepremičnine pa se mora zavedati, da se ne more sklicevati na svojo dobrovernost, da za obstoj sicer vknjižene predkupne pravice ni vedel, saj ga zaradi načela javnosti zemljiške knjige načelo dobrovernosti ne varuje.

Predkupni upravičenec, ki je imel svojo predkupno pravico vknjiženo v zemljiški knjigi ima možnost, da navedeni pravni posel v zakonsko določenih prekluzivnih rokih izpodbija in zoper odtujitelja-zavezanca iz naslova predkupne pravice ter kupca uveljavlja civilnopravne zahteve.

### **3.5. Pogodbena predkupna pravica v izvršilnem postopku**

Uveljavljanje predkupne pravice v izvršbi urejata 510. člen OZ in 182. člen Zakona o izvršbi in zavarovanju (v nadaljevanju ZIZ).<sup>56</sup> Ta ureditev velja za tiste pogodbene predkupne pravice, ki so vpisane v zemljiško knjigo, ter za vse zakonite predkupne pravice, ki bodo predstavljene v nadaljevanju diplomskega dela.

Če se nepremičnina prodaja na javni dražbi, mora biti predkupni upravičenec na dražbo posebej vabljen, sicer lahko zahteva njeno razveljavitev. Predkupni upravičenec ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino.

---

<sup>56</sup> Ur. l. RS, št. 3/07 - UPB4, 93/07, 6/08 - Skl. US, 37/08 - ZST-1, 45/08 - ZArbit, 113/08 - Odl. US, 28/09, 47/09 - Odl. US (48/09 - popr.), 57/09 - Skl. US.

Zanimiv je tudi judikat sodišča <sup>57</sup> iz katerega izhaja odgovor na vprašanje, ali mora tudi predkupni upravičenec plačati varščino, ki jo je treba plačati za sodelovanje na dražbi, da bi lahko uveljavil svojo predkupno pravico.

V primeru, da se predkupni upravičenec dražbe ne udeleži, mu posledično tudi ni potrebno vplačati varščine, saj tako ne sodeluje kot dražitelj. Iz navedenega lahko povzamemo, da velja obveznost plačila varščine za predkupnega upravičenca le v primeru, če bi želel aktivno sodelovati na dražbi, sodelovati torej pri oblikovanju končne prodajne cene za nepremičnino. Če pa na dražbi kot dražitelj ne sodeluje, temveč po zaključku dražbe zgolj uveljavlja predkupno pravico, zanj obveznost plačila varščine ne velja.<sup>58</sup>

V primeru prodaje z neposredno pogodbo, pa sodišče predkupnega upravičenca povabi, naj izjavi na zapisnik pri sodišču, ali želi svojo pravico izrabiti. Če predkupni upravičenec svojo pravico izrabi, ima najboljši ponudnik ali kupec pri neposredni pogodbi pravico takoj po končani dražbi ali po prejemu obvestila, da je predkupni upravičenec izjavil, da želi izrabiti svojo pravico, ponuditi višjo ceno. Če ta svojo ponudbo zviša, ima predkupni upravičenec vsakič znova možnost, da kupi nepremičnino po zvišani ceni.<sup>59</sup>

Pri prisilni javni dražbi se predkupni upravičenec ne more sklicevati na svojo predkupno pravico v kolikor svoje pravice ni imel vpisane v zemljiški knjigi. V kolikor pa ima predkupni upravičenec predkupno pravico vpisano v javni knjigi lahko zahteva razveljavitev dražbe, če ni bil nanjo posebej povabljen.

Navedena določba velja tako za prisilno javno dražbo v izvršilnem postopku kot tudi za prisilno javno dražbo v stečajnem postopku. Izvršilni in stečajni postopki izenačujejo vknjiženo pogodbeno predkupno pravico in »neknjiženo« zakonito predkupno pravico. Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno pravico na

---

<sup>57</sup> VSM sklep I Ip 1376/2007.

<sup>58</sup> M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str.122.

<sup>59</sup> M. Tratnik, Zakonite predkupne pravice in njihove kolizije, Pravna praksa, številka 11/2010, GV Založba, Ljubljana 2010.

nepremičnini, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji.

### **3.6. Pogodbena predkupna pravica v stečajnem postopku**

Položaj predkupnih upravičencev v stečaju ureja 347. člen Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (v nadaljevanju ZFPPIPP).<sup>60</sup> Tudi ta ureditev velja enako za zakonite predkupne pravice in za tiste pogodbene predkupne pravice, ki so vpisane v zemljiško knjigo.

Pri prodaji na javni dražbi mora stečajni upravitelj hkrati z objavo razpisa dražbe, predkupnega upravičenca obvestiti o dražbi in ga opozoriti na pogoje za uveljavitev predkupne pravice.

Predkupni upravičenec lahko počaka na najvišji znesek in izjavi, da nepremičnino kupi za ceno, ki jo ponuja najboljši ponudnik (zadnji dražitelj). V slednjem primeru se dražba nadaljuje med predkupnim upravičencem in zadnjim dražiteljem, dokler dražitelj ne odstopi od nadaljnje dražbe ali predkupni upravičenec glede na zadnjo ponujeno ceno ne uveljavlja predkupne pravice.<sup>61</sup>

Če se nepremičnina prodaja na podlagi zbiranja ponudb ali neposrednih pogajanj, se prodajna pogodba s kupcem sklene pod odložnim pogojem, da predkupni upravičenec ne bo uveljavil predkupne pravice, in pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če predkupni upravičenec uveljavi predkupno pravico. V tem primeru mora upravitelj predkupnemu upravičencu poslati besedilo pogodbe s smiselno enako vsebino, kot jo ima pogodba, ki jo je poslal ponudniku, ki je uspel v postopku zbiranja ponudb oziroma, ki jo je sklenil s kupcem na podlagi neposrednih pogajanj. Hkrati mora predkupnega upravičenca pozvati, da mu v 15 dneh po prejemu vrne podpisan izvod pogodbe in plača celotno kupnino.

---

<sup>60</sup> Ur. l. RS, št. 126/07, 40/09 in 59/09.

<sup>61</sup> M. Šlamberger. : Zakonite predkupne pravice, Zbornik 1. dnevov stvarnega in zemljiškoknjžnega prava, GV Založba, Ljubljana 2009, str. 215.

## 4. Odkupna pravica

### 4.1. Splošno o odkupni pravici

Predkupni upravičenec nima moči, da bi od lastnika pravno učinkovito zahteval, da se nepremičnina proda. Predkupni upravičenec tako lahko enkrat ali večkrat ponudi sklenitev prodajne pogodbe, ne more pa jo iztožiti. Odločitev glede sklenitve prodaje v vsakem primeru ostane lastniku nepremičnine. Če si želi določena oseba izgovoriti takšno zavezo, se mora z lastnikom stvari dogovoriti o ustanovitvi odkupne pravice.<sup>62</sup> Predkupne pravice tako ne gre enačiti z odkupno pravico. Odkupna pravica je pravica, ki si jo izgovori prodajalec, da sme prodani predmet spet kupiti od kupca.<sup>63</sup> Odkupna pravica je torej pravica, na podlagi katere sme upravičenec stvar odkupiti od zavezanca. Odkupna pravica se lahko dogovori v povezavi s predhodno prodajo nepremičnine (nazajkupna pravica) ali pa povsem samostojno in neodvisno od predhodne prodaje.<sup>64</sup>

V prvem primeru si prodajalec, ki je zaradi finančne stiske prisiljen prodati nepremičnino, ki mu je posebej pri srcu, izgovori odkupno pravico zato, da si zagotovi možnost, da potem ko se mu gmotni položaj izboljša dobi nepremičnino nazaj. Odkupna pravica je neprenosljiva in preneha s smrtjo oz. prenehanjem odkupnega upravičenca. Proti tretjim osebam učinkuje samo če je vpisana v zemljiški knjigi. Odkupna pravica je oblikovalna pravica, kar pomeni, da z enostransko izjavo volje upravičenca v povezavi z dogovorom o odkupni pravici nastane kupoprodajno pravno razmerje, ki ima enake učinke kot prodajna pogodba in je zadostna podlaga za prenos lastninske pravice na upravičenca.<sup>65</sup>

---

<sup>62</sup> N. Plavšak, M. Juhart, B. Podgoršek, V. Kranjc, S. Ilovar Gradišar, B. Zabel, D. Možina, Obligacijski zakonik s komentarjem - posebni del, 3. knjiga, 435-703. člen, GV Založba, Ljubljana 2004, stran 302.

<sup>63</sup> S. Cigoj: Institucije obligacij, Posebni del obligacijskega prava, kontrakti in reparacije, Uradni list RS, Ljubljana 2002, stran 47.

<sup>64</sup> R. Vrenčur, Stvarnopravni zakonik s komentarjem, GV Založba, Ljubljana 2004, stran. 233.

<sup>65</sup> M. Juhart, Oblikovalne pravice, Zbornik znanstvenih razprav PF v Ljubljani, Ljubljana 1999, stran 127.

Kupoprodajno razmerje nastane zgolj z izjavo upravičenca in ni potrebna nikakršna izjava zavezanca. Kupoprodajno razmerje nastane celo v primeru, ko zavezanec izjavi, da se z uveljavljanjem odkupne pravice ne strinja. Dogovor o odkupni pravici in izjava o uresničitvi odkupne pravice, ki se nanaša na nepremičnine, morata biti v pisni obliki in priložena listini, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo.<sup>66</sup> Pri odkupni pravici ni lastnik tisti, ki prodaja nepremičnino, ampak odkupni upravičenec z enostransko izjavo volje oblikuje prodajno pogodbeno pravno razmerje, ki lastnika zavezuje, da opravi prenos lastninske pravice na odkupnega upravičenca.

Zavezanec mora upravičencu, ki uveljavlja odkupno pravico izdati zemljiškoknjižno dovolilo, medtem ko je pravni temelj (zavezovalni pravni posel) dogovor o odkupni pravici ter izjava odkupnega upravičenca, da uveljavlja odkupno pravico. Posledično v primeru prodaje nepremičnine, odkupnega upravičenca ne bo potrebno vsakič znova obveščati o nameravani prodaji, saj odkupni upravičenec z enostransko izjavo volje oblikuje prodajno pogodbeno pravno razmerje, ki vsakokratnega lastnika zavezuje, da opravi prenos lastninske pravice na odkupnega upravičenca. Vknjižena odkupna pravica pa učinkuje tudi zoper novega pridobitelja nepremičnine. Odkupna pravica torej ni ovira za nadaljnje vpise, vendar učinkuje tudi v breme vsakokratnega novega lastnika nepremičnine.

## **5. Kolizija pogodbene predkupne pravice, zakonite predkupne pravice in odkupne pravice**

Ker vknjižena odkupna pravica učinkuje tudi zoper novega pridobitelja nepremičnine, bi lahko prišlo do položaja, da bi lahko odkupni upravičenec uveljavljal odkupno pravico tudi zoper zakonitega predkupnega upravičenca, ki je svojo predkupno

---

<sup>66</sup> M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur: Stvarno pravo, GV Založba, Ljubljana 2007, str. 215.

pravico izkoristil. Zaradi možnosti izigravanja je tukaj potrebno dati prednost zakoniti predkupni pravici.<sup>67</sup>

Ista nepremičnina je lahko predmet več pogodbeno ustanovljenih predkupnih pravic. Tako je mogoča kolizija dveh pogodbenih predkupnih pravic, zakonite in pogodbene predkupne pravice, ter več zakonitih predkupnih pravic. V primeru konflikta med več pogodbenimi predkupnimi pravicami ima prednost tista, ki je bila prej vpisana v zemljiško knjigo. Velja načelo »prior tempore potior de iure« oz. »prejšnji po času, trdnejši po pravici«.<sup>68</sup>

V primeru, da na isti nepremičnini obstajata dve ali več pogodbeno ustanovljenih predkupnih pravic v korist različnih upravičencev, bo predkupni zavezanec moral o nameravani prodaji in pogojih obvestiti vse predkupne upravičence. V kolikor bi jih več uveljavljalo predkupno pravico ima prednostno pravico tisti, ki je imel svojo pravico prej vpisano v zemljiški knjigi.

Če glede iste nepremičnine obstojita tako zakonita predkupna pravica kot tudi pogodbena predkupna pravica, nastane vprašanje, ali naj ima prednost pogodbena volja strank ali zakon. Če bi dali prednost pogodbeni volji, bi lahko pogodbene stranke vselej zaobšle pravni režim zakonitih predkupnih pravic.

V prid take rešitve govori tudi dejstvo, da so zakonite predkupne pravice pretežno določene v javnem interesu, medtem ko pogodbene predkupne pravice varujejo zasebne interese. Posledično ima v takem primeru konflikta vedno prednost zakonita predkupna pravica. Pogodbena predkupna pravica pa bi v tem primeru prišla v poštev le tedaj, če zakoniti predkupni upravičenec svoje pravice do prednostnega nakupa nepremičnine ne bo izkoristil. To pomeni, da bo vrstni red potencialnih

---

<sup>67</sup> M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str.90.

<sup>68</sup> Če obstaja na isti stvari več stvarnih pravic, ima prej pridobljena stvarna pravica iste vrste prednost pred pozneje pridobljeno stvarno pravico.



kupcev tak: zakoniti predkupni upravičenec, pogodbeni predkupni upravičenec in nato 3. oseba.<sup>69</sup>

## 6. Simulirani pravni posli

Pri prometu z nepremičninami so posebej problematični t.i. »simulirani pravni posli«. V primeru simulacije stranki hočeta, da pravni posel nastane le na videz, na zunaj. Za stranki posel ne velja. Smisel navideznega posla je v pretežni meri prikrivanje drugega posla. Kolikor je posel med strankama navidezen, ne more veljati, ker ni volje strank. Simulirani pravni posli so posledično nični. Prikriti (simulirani) posel pa je lahko veljaven, ker je volja strank glede njega resnična.

Nedopustnost je lahko v kršitvi necivilnih, npr. davčnih ali drugih predpisih. Če pomeni kršitev posebno hud poseg v javni interes, je treba razlagati, da ima takšna kršitev za posledico tudi neveljavnost pravnega posla, sankcija ne sega samo na upravnopravno področje, marveč tudi na civilnopravno področje.<sup>70</sup>

V primeru simuliranega pravnega posla gre torej za hoteno in sporazumno neskladnost med voljo pogodbenikov na eni strani in na drugi strani izjavo te volje navzven, namenjeno drugim, da bi pri teh nastala zmotna predstava.<sup>71</sup>

V primeru, da predkupni upravičenec odstopi od uveljavljanja predkupne pravice, pogodbeni cena ne sme biti nižja od ponudbene cene. S tem želi zakonodajalec preprečiti zlorabe, do katerih bi lahko prišlo, če bi prodajalec v obvestilu o pogojih prodaje navedel tako visoko ceno, da bi predkupnega upravičenca odvrnil od nakupa, nato pa bi po nižji ceni prodal nepremičnino izbranemu kupcu. Zavezanec iz naslova predkupne pravice bi predkupnega upravičenca lahko obšel tudi na takšen način, da

---

<sup>69</sup> M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str.87.

<sup>70</sup> S. Cigoj: Teorija obligacij, Splošni del obligacijskega prava, Uradni list RS, Ljubljana 2003, stran 122.

<sup>71</sup> Sodba II Ips 1015/2008.

bi sklenil pogodbo pri kateri predkupna pravica ne pride v poštev (npr. fiktivna darilna pogodba). V kolikor bi bila predmet simulirane darilne pogodbe nepremičnina s statusom kmetijskega zemljišča, kmetije oz. gozda in bi pridobitelj nepremičnine (fiktivni obdarjenec) imel še »status kmeta« bi takšen sklenjen pravni posel imel tudi »davčne ugodnosti« poleg obida predkupnih upravičencev.<sup>72</sup> V takšnem primeru bo predkupnemu upravičencu zelo težko dokazati, da je šlo za simulirani pravni posel katerega namen je bil obid predkupnega upravičena.<sup>73</sup> Kot je bilo že navedeno pri relativni simulaciji stranki navzven skleneta neko pogodbo zato, da bi prikriji drugo pogodbo, ki sta jo v okviru te pogodbe hoteli skleniti. Simulirani pravni posel je absolutno ničn, disimulirani pa je veljaven, če izpolnjuje vse pogoje za svojo veljavnost.<sup>74</sup> Navidezna pogodba je neobstoječa in zato ni potrebno navezovati posledic takšne pogodbe s sankcijami, ki po splošnih pravilih veljajo za ničnost pogodbe.<sup>75</sup>

Kot izhaja iz latinskega pravnega reka »Plus valere quod agitur quam quod simulate concipitur«<sup>76</sup> več velja tisto, kar je hoteno kot tisto, kar je simulirano. Ker pa brez tožnika ni sodnika bo takšen pravni posel »veljaven« vse dokler ga ne bo tisti, ki bo izkazoval pravni interes izpodbijal in dokazoval neveljavnost sklenjene pogodbe.

---

<sup>72</sup> V skladu z 10. členom Zakona o davku na dediščine in darila (Ur.l. RS, št. 117/2006) davka ne plača obdarjenec, ki se po določbah zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, šteje za kmeta, če dobi v dar kmetijsko zemljišče. Davka na dediščine oz. darilo tudi ne plača obdarjenec – prevzemnik kmetijskega gospodarstva, ki se v skladu z zakonom, ki ureja dedovanje kmetijskih gospodarstev šteje za zaščiten kmetijo, pa tudi v primerih, ko dedič ali obdarjenec – kmet podeduje ali dobi v dar celo kmetijo. Če obdarjenec, ki je bil oproščen davka podarjeno nepremičnino pred potekom petih let od pridobitve odtuji ali se v tem roku preneha ukvarjati s kmetijsko dejavnostjo ali ne obdeluje zemljišč v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, se mu davek naknadno odmeri tako, kot bi se mu odmeril, če ob prejemu darila ne bi izpolnjeval pogojev za oprostitev po tem členu. Mnenje o tem, ali je zemljišče obdelano v skladu z zakonom o kmetijskih zemljiščih, izda upravni organ pristojen za kmetijske zadeve.

<sup>73</sup> Takšno dokazovanje bo zelo težavno (probatio diabolica).

<sup>74</sup> S010896, [http://www.sodisce.si/znanje/sodna\\_praksa/pravna\\_mnenja\\_in\\_stalisca/22235/](http://www.sodisce.si/znanje/sodna_praksa/pravna_mnenja_in_stalisca/22235/).

<sup>75</sup> VSL Sklep II Cp 4457/2008. Glej tudi VSL Sklep I Cp 3226/2009.

<sup>76</sup> Latinski pravni rek.

## **7. Zakonita predkupna pravica na nepremičninah**

### **7.1. Splošno o zakoniti predkupni pravici**

Zakonita predkupna pravica je ena najšibkejših oblik omejevanja lastninske pravice na nepremičninah. Pri tej omejitvi se v javnem interesu omejuje promet z nepremičninami.<sup>77</sup> Zakonita predkupna pravica ne posega bistveno v svobodo lastnikovega razpolaganja, temveč usmerja pravni promet na osebo, ki se glede na javni interes šteje za najprimernejšega lastnika nepremičnine.<sup>78</sup>

Predkupna pravica ne ovira lastnika nepremičnine pri odločitvi ali bo nepremičnino prodal, temveč vpliva samo na odločitev komu jo bo prodal. Prav tako lastnik svobodno določa vse pogoje prodaje.<sup>79</sup> Predkupni upravičenec ne more narekovati svojih pogojev prodaje, temveč lahko le izkoristi predkupno pravico, tako, da sprejme lastnikovo ponudbo. Določila o pogodbeni predkupni pravici v OZ se smiselno uporabljajo tudi za zakonito predkupno pravico, razen če za posamezni primer zakon ne določa drugače.

### **7.2. Publiciteta zakonite predkupne pravice**

Publiciteta zakonite predkupne pravice je zagotovljena že na podlagi zakona oz. z njegovo objavo. Namen zakonite predkupne pravice je zakonodajalec predvidel v varovanju širših (javnih) interesov. Posledično se zakonita predkupna pravica nikoli ne vpisuje v zemljiško knjigo. Dejstvo, da ni vpisana pa ne pomeni, da ne obstaja.<sup>80</sup>

---

<sup>77</sup> M. Juhart, Strokovni posvet o aktualnih vprašanjih prometa z nepremičninami, Ljubljana 2004, seminarsko gradivo, stran 8.

<sup>78</sup> M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str. 85.

<sup>79</sup> M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur: Stvarno pravo, GV Založba, Ljubljana 2007, str. 213.

<sup>80</sup> Ignorantia iuris nocet-nepoznavanje prava škoduje.

Posledično se zakonita predkupna pravica ne izčrpa in zavezuje vsakokratnega lastnika nepremičnine dokler velja zakon, ki jo ureja. V skladu z 38. členom ZZK-1 je treba zemljiškoknjžnemu dovolilo priložiti potrdilo pristojnega organa o namenskosti rabe nepremičnine po prostorskih aktih in o morebitnih prostorskih ukrepih, ki veljajo na območju, na katerem leži nepremičnina, da bi se lahko ugotovilo, kateri posebni predpisi bi morebiti lahko prišli v poštev v zvezi s prometom konkretne nepremičnine.

Potrdilo o namenski rabi vsebuje podatke o namenski rabi prostora, kot to določa občinski prostorski načrt, ter podatek o prostorski ukrepih, določenih na podlagi predpisov s področja urejanja prostora. Potrdilo o namenski rabi zemljišča se priloži tudi kopijo grafičnega dela občinskega prostorskega načrta. Potrdilo o namenski rabi zemljišča je urejeno v Zakonu o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju ZPNačrt).<sup>81</sup>

Za izdajo potrdila o namenski rabi zemljišča je pristojna občina, kjer leži nepremičnina in velja do uveljavitve sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta ali državnega prostorskega načrta.<sup>82</sup>

### **7.3. Zakonite predkupne pravice v izvršilnem postopku**

Uveljavljanje zakonite predkupne pravice v izvršbi urejata 510. člen OZ in 182. člen ZIZ-a. Ta ureditev velja za tiste pogodbene predkupne pravice, ki so vpisane v zemljiško knjigo ter za vse zakonite predkupne pravice.

Če se nepremičnina prodaja na javni dražbi, mora biti predkupni upravičenec, ki ima predkupno pravico na podlagi zakona na dražbo posebej vabljen, sicer lahko zahteva njeno razveljavitev. Predkupni upravičenec ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod istimi pogoji.

---

<sup>81</sup> Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), Ur.l. RS, št. 33/2007 Spremembe: Ur.l. RS, št. 70/2008-ZVO-1B, 108/2009.

<sup>82</sup> M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str.283.

## **7.4. Zakonite predkupne pravice v stečajnem postopku**

Položaj zakonitih predkupnih upravičencev v stečaju ureja 347. člen ZFPPIPP. Tudi ta ureditev velja enako za vključene pogodbene predkupne pravice ter za vse zakonite predkupne pravice. Pri prodaji na javni dražbi mora stečajni upravitelj hkrati z objavo razpisa dražbe predkupnega upravičenca obvestiti o dražbi in ga opozoriti na pogoje za uveljavitev predkupne pravice.

## **8. Zakonita predkupna pravica solastnika**

Določbe o zakoniti predkupni pravici solastnika nepremičnine SPZ ureja v 66. členu. Z uveljavitvijo SPZ (s 01.01.2003) se je prenehal uporabljati Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (ZTLR), ki zakonite predkupne pravice solastnika ni poznal in je to pomembna novost SPZ-ja.<sup>83</sup>

Glede na prehodno določilo prvega odstavka 266. člena SPZ, velja ta zakonita predkupna pravica za vsa solastninska razmerja, torej tudi tista, ki so nastala pred 1. 1. 2003. Uveljavlja pa se seveda lahko samo pri prodajah, ki se izvršijo po 1. 1. 2003.<sup>84</sup>

SPZ definira solastnino, kot dejstvo, da ima več oseb solastninsko pravico na nerazdeljeni stvari, če je delež vsakega izmed njih določen v sorazmerju s celoto (idealni delež). Če solastniški deleži niso določeni, pa se domneva, da so enaki. Solastnina spada med posebno obliko večosebne lastninskega razmerja in

---

<sup>83</sup> J. Dernovšek, Zakonita predkupna pravica, Pravna praksa, št. 1/2003, GV Revije d.o.o., Ljubljana, 16.1.2003.

<sup>84</sup> M. Tratnik, Zakonita predkupna pravica solastnika nepremičnine, Pravna praksa, št. 44/2003, GV Revije d.o.o., Ljubljana 2003.

posledično ustvarja omejitve lastninske pravice v zasebnem interesu. Vsak izmed solastnikov ima pravico imeti stvar v posesti in jo skupaj z drugimi solastniki uporabljati sorazmerno glede na njegov idealni delež.<sup>85</sup> Določba o predkupni pravici solastnika varuje javni interes, saj olajšuje preoblikovanje solastninskih položajev v enovito lastninsko pravico. S tem se zmanjšuje število solastninskih položajev, ki zaradi potencialne možnosti sporov, ki jih solastnina nosi v sebi niso zaželeno pravno stanje nepremičnine.<sup>86</sup>

3. odstavek 66. člena SPZ pri prodaji idealnega deleža na nepremičnini ustanavlja zakonito predkupno pravico v korist drugih solastnikov. Namen te določbe je v tem, da imajo drugi solastniki možnost, da z uveljavitvijo predkupne pravice preprečijo vstop tretje osebe v solastninsko razmerje. Navedena določba v prvi vrsti varuje zasebni interes solastnika, hkrati pa ta določba varuje javni interes, ker olajšuje preoblikovanje solastnine v enovito lastninsko pravico. S tem se zmanjšuje število solastninskih položajev, ki so zaradi potencialne možnosti sporov, ki jih solastnina nosi v sebi, manj zaželeni.<sup>87</sup>

Predkupna pravica solastnika nepremičnine pri prodaji idealnega deleža je upravičeno uvedena, saj je solastnina že sama po sebi »mater rixarium« oz. vir sporov. Z zmanjšanjem števila solastnikov oz. s pridobitvijo celotne stvari v izključno lastnino se možnosti sporov zmanjšajo, omogoča pa se tudi smotrnejše funkcioniranje lastnine.<sup>88</sup> Predvsem pri bivalnih nepremičninah lahko tretja oseba v solastninsko razmerje vnese nemir in poruši vzpostavljeno ravnotežje. Seveda pa zaradi teh razlogov ni mogoče popolnoma omejiti možnosti razpolaganja z idealnim deležem. Solastnik, ki želi prodati svoj idealni delež, mora ponudbo najprej poslati ostalim solastnikom. Za ponudbo in postopek z njo se uporabljajo splošna pravila OZ glede pogodbene predkupne pravice.<sup>89</sup>

---

<sup>85</sup> M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str. 185.

<sup>86</sup> M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur: Stvarno pravo, GV Založba, Ljubljana 2007, str. 208.

<sup>87</sup> M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str. 41.

<sup>88</sup> V. Rijavec v delu Stvarnopravni zakonik s komentarjem, GV Založba, Ljubljana 2004, str. 338.

<sup>89</sup> M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur: Stvarno pravo, GV Založba, Ljubljana 2007, str. 316.

SPZ določa posebno pravilo v primeru, če želi predkupno pravico uveljavljati več solastnikov. V tem primeru jo lahko uveljavijo vsi zainteresirani solastniki, proporcionalno glede na svoj idealni delež.

Kot izhaja že iz zgoraj navedenih določb, SPZ in ZZK-1 ne določata posebnega postopka v zvezi z uveljavljanjem zakonite predkupne pravice iz 3. odstavka 66. člena SPZ. Kupec solastninskega deleža se lahko vpiše v zemljiško knjigo tudi, če ob prodaji ni bila upoštevana predkupna pravica iz 3. odstavka 66. člena SPZ.

Posledica neupoštevanja predkupne pravice je izpodbojnost prodajne pogodbe, ki se "zaceli" najkasneje v 5 letih od dneva vpisa v zemljiško knjigo (512. člen OZ). Z uspešnim izpodbijanjem prodajne pogodbe postane v skladu s kavzalnim sistemom<sup>90</sup> ničen tudi prenos solastninskega deleža. Da bi se stranki izognili možnosti izpodbijanja prodajne pogodbe je najbolje, da prodajalec od vsakega solastnika pridobi izjavo, s katero se ta odpoveduje svoji predkupni pravici (t.i. odstopno izjavo). To je lahko navadna pisna izjava, ki jo solastnik lastnoročno podpiše. Da se odstrani kakršenkoli dvom o njeni avtentičnosti, pa je priporočljiva notarska overitev podpisa.<sup>91</sup>

## **8.1. Posledice neupoštevanja predkupne pravice solastnika**

V primeru, da solastniku kot predkupnemu upravičencu ni bila dana možnost uresničitve predkupne pravice, bo solastnik s tožbo v pravnem postopku vtoževal razvezo sklenjene pogodbe, ki jo je predkupni zavezanec sklenil s 3. osebo, vtoževal vzpostavitev prejšnjega zemljiškoknjžnega stanja ter sklenitev pogodbe pod istimi pogoji.

V primeru, da bi takšna toženca (predkupni zavezanec in tretja oseba) med samo pravdo sporno prodajno pogodbo razvezala ter vzpostavila prejšnje zemljiškoknjžno

---

<sup>90</sup> Glej 40. člen SPZ.

<sup>91</sup> M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str.90.

stanje se zastavlja odločilno vprašanje: ali ima navkljub takšnemu novemu (staremu) stanju, predkupni upravičenec še vedno pravico zahtevati, naj mu solastnik (predkupni zavezanec) nepremičnino proda pod enakimi pogoji. Takšnega položaja zakonska pravila izrecno ne urejajo. Odgovor je posledično potrebno iskati v namenu zakonite predkupne pravice, obenem pa tudi v luči ustavnopravno varovanih lastninskopravnih upravičenj kot neločljivih prvin lastninske pravice.<sup>92</sup>

Speča narava zakonite predkupne pravice solastnika ter dejstvo, da predstavlja predkupna pravica zgolj šibko omejitev razpolagalne prvine ustavnopravno varovane lastninske pravice nam povesta, da bistvo predkupne pravice ni v njeni samostojnosti ter tudi ne v spečem upravičenju njenega imetnika, da bi pridobil solastninsko pravico tudi na preostalem deležu nepremičnine. Predkupna pravica je omejitev temeljne (tj., lastninske) pravice ter je v tem pogledu v razmerju do nje v izrazito subsidiarnem položaju. V celoti je odvisna od volje tistega solastnika, ki je iz naslova predkupne pravice dolžnik, da z nepremičnino razpolaga. Po tem, ko bi takšna toženca tekom pravde razveljavila sporno prodajno pogodbo in vzpostavila prejšnje zemljiškoknjžno stanje je položaj z vidika predkupnega upravičenca (torej tožnika) enak kot je bil pred kršitvijo njegove predkupne pravice. Njegova predkupna pravica je navzlic vmesni kršitvi sedaj po vsebini povsem enaka, kot je bila prej. Tožnik v tem primeru bi znova imel spečo predkupno pravico in, kar je bistveno, tudi dolžnik iz naslova predkupne pravice je isti, kot je bil doslej. Če bi bilo tožniku navkljub navedenim ugotovitvam priznано, da lahko zahteva prodajo spornega solastninskega deleža, bi bilo v razpolagalno pravico (ter s tem v lastninsko pravico) slednje poseženo preko meja, ki jih določa zakon. V konkretnem primeru bi šlo za pretirano razširjujočo razlago določb o predkupni pravici na rovaš lastninske pravice. Tak poseg pa bi bil z vidika 33. člena URS tudi protiustaven.<sup>93</sup>

---

<sup>92</sup> Glej sodbo VSL sodba II Cp 4079/2007.

<sup>93</sup> Glej sodbo VSL sodba II Cp 4079/2007.



## 9. Zakonita predkupna pravica etažnega lastnika

Določbe o zakoniti predkupni pravici etažnega lastnika SPZ ureja v 124. členu. Če ima nepremičnina dva ali več različnih etažnih lastnikov in nima več kot pet posameznih delov, imajo pri prodaji posameznega dela v etažni lastnini drugi etažni lastniki predkupno pravico.

Za uveljavljanje predkupne pravice etažnih lastnikov se smiselno uporabljajo določila SPZ, ki urejajo predkupno pravico solastnikov. Če ima zgradba šest ali več posameznih delov v etažni lastnini pa drugi etažni lastniki nimajo predkupne pravice pri nakupu takšne nepremičnine. Iz navedenega sledi, da je predkupna pravica etažnih lastnikov omejena na manjše zgradbe z največ pet posameznimi enotami.<sup>94</sup>

Pri manjših nepremičninah v etažni lastnini zakon določa zakonito predkupno pravico pri prodaji posameznega dela v etažni lastnini v korist drugih etažnih lastnikov iste stavbe.

Po namenu gre za podobno obliko, kot je določena za prodajo solastninskega deleža na nepremičnini. V majhni skupnosti so medsebojna razmerja med etažnimi lastniki lahko zelo občutljiva in zakonita predkupna pravica daje možnost, da etažni lastniki preprečijo vstop v skupnost neznani osebi. Lastnik posameznega dela, ki namerava prodati svoj posamezni del, mora o nameravani prodaji in njenih pogojih najprej obvestiti druge etažne lastnike. Če ti pravice ne uveljavljajo, pa je mogoča prodaja tretji osebi.<sup>95</sup> Če sočasno uveljavlja predkupno pravico več etažnih lastnikov kot predkupnih upravičencev, jo lahko vsak uveljavlja sorazmerno s svojim delom v zgradbi, kar pa bo v praksi redko.<sup>96</sup>

---

<sup>94</sup> J. Dernovšek, Zakonita predkupna pravica, Pravna praksa, številka 1/2003, GV Revije d.o.o., Ljubljana 2003.

<sup>95</sup> M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur: Stvarno pravo, GV Založba, Ljubljana 2007, str. 356.

<sup>96</sup> V. Rijavec, T. Keresteš, R. Vrenčur, R. Knez: Pravna ureditev nepremičnin, GV založba, Ljubljana 2006, stran 106.

V primeru, da v naravi obstaja nepremičnina, ki nima več kot pet samostojnih bivalnih enot in ima dva ali več različnih lastnikov pri čemer etažna lastnina še ni formalno vzpostavljena bi lahko zavzeli stališče, da pri »de facto« etažnih razmerjih ta zakonita predkupna pravica ne pride v poštev.<sup>97</sup>

## **10. Zakonita predkupna pravica najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice**

Stanovanjski zakon (v nadaljevanju SZ-1)<sup>98</sup> ustanavlja zakonito predkupno pravico v korist najemnika, t.i. prejšnjega imetnika stanovanjske pravice, ki mu je bilo stanovanje dano v najem za nedoločen čas. To pravico lahko uveljavlja, če je ne uveljavlja solastnik stanovanja.<sup>99</sup> Položaj najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih je glede najemnega razmerja, ki je nadomestil prejšnjo stanovanjsko pravico, izenačen s pravnim položajem drugih najemnikov-prejšnjih imetnikov stanovanjske pravice.<sup>100</sup>

V prejšnji ustavni ureditvi, v t.i. obdobju socializma je bila stanovanjska pravica ena najpomembnejših pravic na stanovanjskem področju. Zaradi trdnosti in varnosti najemnega razmerja, ki ga je zagotavljala, je bila v teoriji opredeljevana tudi kot stvarna pravica ali kot obligacijska pravica z absolutnim varstvom oziroma kot pravica sui generis, saj je poleg svoje premoženjske komponente (predvsem pravice trajno uporabljati stanovanje, braniti to pravico pred posegi vsakogar ipd.) obsegala tudi javnopravno komponento. Do uveljavitve nove slovenske ustave v letu 1991 je bila stanovanjska pravica zajamčena in varovana tudi kot ustavno varovana človekova

---

<sup>97</sup> V poštev pa bi lahko prišle določbe o zakoniti predkupni pravici solastnika nepremičnine.

<sup>98</sup> Stanovanjski zakon (SZ-1), Ur.l. RS, št. 69/2003 Spremembe: Ur.l. RS, št. 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odl.US: P-31/06-4, 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVETL, 57/2008, 90/2009 Odl.US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18.

<sup>99</sup> Glej 176. člen SZ-1.

<sup>100</sup> J. Sinkovec, B. Tratar, Komentar Stanovanjskega zakona, Založba Oziris 2003, Ljubljana 2003, stran 38.

pravica.<sup>101</sup> Imetnik stanovanjske pravice se je "v ekonomskem pogledu štel za lastnika" in je zato v stanovanje tudi vlagal znatna sredstva.<sup>102</sup>

Ob začetku privatizacije v letu 1991 je bilo družbenih stanovanj okrog 230.000, kar dokazuje, da je bilo imetništvo stanovanjske pravice eden pomembnih in s strani države spodbujanih načinov za reševanje stanovanjske problematike prebivalcev.

Zakonodajalec je s tem, ko je s 113. in 117. členom SZ, ki je začel veljati 19. oktobra 1991, zadržal izvajanje stanovanjske privatizacije na nacionaliziranih ali drugače odvzetih stanovanjih, dal v kolizijo dva enako močna pričakovalna upravičenja - med pravico do privatizacije stanovanja po SZ in pravico do denacionalizacije po Zakonu o denacionalizaciji <sup>103</sup> (v nadaljevanju ZDen). Zakonodajalec je dal prednost denacionalizacijski privatizaciji, čeprav je bila stanovanjska pravica dotlej ena sama.

Nekdanji imetniki stanovanjske pravice so se tako z aktom zakonodajalca razdelili v dve skupini. Velika večina je lahko uveljavila ugodnosti ugodnega odkupa stanovanj in si zagotovila trajno rešitev svojega stanovanjskega vprašanja. Manjšina, ki šteje nekaj tisoč imetnikov stanovanjske pravice, pa je bila s tem potisnjena v položaj, ko ne le da nimajo trajno rešenega stanovanjskega vprašanja, pač pa so v nenehni nevarnosti in pod pritiski selitev, pri čemer jim zakon ne zagotavlja dovolj učinkovitega varstva.

Velika večina izmed 230.000 imetnikov stanovanjske pravice je stanovanja lahko odkupila pod ugodnimi pogoji, ki jih je ponudil SZ: stanovanja so lahko odkupili za približno desetino tržne cene. Manjši del nekdanjih ISP <sup>104</sup>, ocene se gibljejo med tri in pet tisoč, pa so postali "vsiljeni" najemniki novih (starih) lastnikov oziroma

---

<sup>101</sup> <http://www.varuh-rs.si/publikacije-gradiva-izjave/posebna-porocila/problematika-najemnikov-v-denacionaliziranih-stanovanjih/4-ocena-stanja/42-prehod-imentnikov-sp>.

<sup>102</sup> A. Finžgar v članku, objavljenem v PP št. 3/93.

<sup>103</sup> Uradni list RS/I, št. 27/1991, Uradni list RS, št. 56/1992 - Odl. US, 13/1993 - Odl. US, 31/1993, 24/1995 - Odl. US, 29/1995 - ZPDF, 74/1995 - ZZDZVP, 1/1997 - Odl. US, 20/1997 - Odl. US, 23/1997 - Odl. US, 41/1997 - Skl. US, 49/1997 - ZZZIND, 87/1997, 13/1998 - Odl. US, 65/1998, 67/1998 - Skl. US, 76/1998 - Odl. US, 83/1998 - Skl. US, 60/1999 - Odl. US, 66/2000 - ORZDen27, 66/2000, 11/2001 - Odl. US, 54/2002 - Odl. US, 54/2004 - ZDoh-1, 18/2005 - Odl. US.

<sup>104</sup> Imetnikov stanovanjske pravice.

denacionalizacijskih upravičencev.<sup>105</sup> Zakonodajalec v Sloveniji se je odločil, da bo z denacionalizacijo stanovanja vrnil skupaj z najemniki, kar je izjemen primer med nekdanjimi socialističnimi državami oziroma državami v tranziciji.<sup>106</sup>

Lastnik nepremičnine mora v primeru odločitve za prodajo najemniku (prejšnjemu imetniku stanovanjske pravice) ponuditi prodajo nepremičnine po pošti s povratnico ali z vlogo po sodišču in mu sporočiti ceno ter druge prodajne pogoje. Če prodajalec zahteva, da je potrebno kupnino plačati takoj, lahko najemnik predkupno pravico uveljavlja le ob hkratnem plačilu ali položitvi kupnine. Predkupni upravičenec ima na voljo 60 dni časa, da se izreče o ponudbi.<sup>107</sup>

Smisel predkupne pravice najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice pri prodaji nepremičnine je v tem, da se prepreči prodaja nepremičnine in s tem morebiten negotov položaj najemnika, če je prejšnji imetnik stanovanjske pravice sam interesent, da bi postal lastnik nepremičnine.<sup>108</sup>

Pogodbo, sklenjeno s tretjo osebo, je lastnik nepremičnine dolžan predložiti na vpogled predkupnemu upravičencu v roku osmih dni od overitve pogodbe, da se predkupni upravičenec lahko prepriča o resničnosti pogojev prodaje. Določba s tem verjetno misli na overitev zemljiškoknjižnega dovolila, na vpogled pa je treba predložiti tudi celotno prodajno pogodbo kot zavezovalni pravni posel.<sup>109</sup>

Če predkupni upravičenec ne izkoristi svoje predkupne pravice, se mu položaj iz najemnega razmerja ne sme poslabšati. Predkupni upravičenec, ki ima predkupno pravico sicer že na podlagi zakona si lahko svojo pravico vknjiži v zemljiško knjigo,

---

<sup>105</sup> <http://www.varuh-rs.si/publikacije-gradiva-izjave/posebna-porocila/problematika-najemnikov-v-denacionaliziranih-stanovanjih/4-ocena-stanja/42-prehod-imentnikov-sp/>

<sup>106</sup> <http://www.varuh-rs.si/publikacije-gradiva-izjave/posebna-porocila/problematika-najemnikov-v-denacionaliziranih-stanovanjih/4-ocena-stanja/42-prehod-imentnikov-sp/>.

<sup>107</sup> V. Rijavec, T. Keresteš, R. Vrenčur, R. Knez: Pravna ureditev nepremičnin, GV Založba, Ljubljana 2006, stran 107.

<sup>108</sup> Judikat VSL Sodba II Cp 3007/2009.

<sup>109</sup> N. Plavšak, M. Juhart, B. Podgoršek, V. Kranjc, S. Ilovar Gradišar, B. Zabel, D. Možina, Obligacijski zakonik s komentarjem - posebni del, 3. knjiga, 435-703. člen, GV Založba, Ljubljana 2004, stran 319.

tako da se na njegov predlog njegova pravica vknjiži v zemljiško knjigo. Najemna pogodba, sklenjena za nedoločen čas, se lahko vpiše v zemljiško knjigo na predlog predkupnega upravičenca. Navedeni primer predstavlja izjemo, saj se kot je bilo že navedeno zakonite predkupne pravice ne vpisujejo v zemljiško knjigo, saj je njihova publiciteta zagotovljena že na podlagi zakona.

Če lastnik proda stanovanje in obide predkupnega upravičenca po SZ-1 ali ga proda po ugodnejših pogojih, kot jih je ponudil predkupnemu upravičencu, lahko predkupni upravičenec s tožbo zahteva, naj se prodaja razveljavi in naj mu lastnik ob enakih pogojih proda stanovanje v etažni lastnini oz. drugo nepremičnino.

V primeru neupoštevanja določb o predkupni pravici po SZ-1 se prodaja stanovanja tretji osebi lahko izpodbija s tožbo, ki se vloži v 60 dneh po tem, ko upravičenec izve za prodajo, če mu pogodba ni bila dana na vpogled. SZ-1 določa tudi objektivni materialni prekluzivni rok, saj upravičenec ne more več vložiti tožbe po preteku enega leta od vknjižbe lastninske pravice tretjega v zemljiško knjigo. V primeru vložitve tožbe mora predkupni upravičenec pri sodišču položiti kupnino ali jamstvo za zapadle obroke kupnine od dneva vložitve tožbe.

Če najemnik- prejšnji imetnik stanovanjske pravice kot predkupni upravičenec ponudbe o prodaji stanovanja ne izkoristi, mora etažni lastnik ponudbo o prodaji stanovanja posredovati etažnim lastnikom te večstanovanjske stavbe, če imajo po določbi stvarnopravnega zakonika predkupno pravico, nato občini oziroma občinskemu stanovanjskemu skladu, na območju katerega se stanovanje ali stanovanjska stavba nahaja ter Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije (predkupni upravičenci). Predkupna pravica se uveljavlja po tem vrstnem redu.<sup>110</sup>

SZ-1 hkrati določa, da je lastnik, ki ne spoštuje predkupne pravice najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice v prekršku, ki je sankcioniran z denarno globo. Pristojni organ za nadzor je stanovanjska inšpekcija, ki deluje v okviru Ministrstva za okolje in prostor in prvenstveno opravlja nadzor nad uresničevanjem

---

<sup>110</sup> Glej 176. člen SZ-1.

javnega interesa na stanovanjskem področju. Stanovanjski inšpektorji vodijo postopke inšpekcijskega nadzora, v upravnem postopku izdajajo odločbe, sklepe in predloge, izvajajo preventivne ukrepe za zagotavljanje zakonitega ravnanja inšpekcijskih zavezancev oz. za varovanje pravic drugih oseb, kot prekrškovni organ izrekajo sankcije in opozorila kršiteljem ter sodelujejo z drugimi državnimi organi in organi lokalnih skupnosti.<sup>111</sup>

## **11. Zakonita predkupna pravica lokalne samoupravne skupnosti- občine**

Zakonita predkupna pravica občine sodi med prostorske ukrepe oziroma instrumente, s katerimi občina zagotavlja izvajanje prostorske politike in izvrševanje sprejetih prostorskih aktov v javno korist.<sup>112</sup> Zakonita predkupna pravica občine je urejena v Zakonu o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-1).<sup>113</sup>

Predhodno je navedeno predkupno pravico občine urejal Zakon o stavbnih zemljiščih (v nadaljevanju ZSZ).<sup>114</sup> Določbe o predkupni pravici občine se ne uporabljajo za prodajo samostojnega dela objekta v etažni lastnini. Zakonita predkupna pravica občine bo razvidna iz potrdila o namenski rabi, ki vsebuje podatke o namenski rabi prostora, kot to določa občinski prostorski načrt, ter podatek o prostorski ukrepih, določenih na podlagi predpisov s področja urejanja prostora. Potrdilo je priloženo tudi kopija grafičnega dela občinskega prostorskega načrta. Določbe o potrdilu o namenski rabi zemljišča so urejene v Zakonu o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju ZPNačrt).<sup>115</sup> Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do uveljavitve

---

<sup>111</sup> <http://www.iop.gov.si/index.php?id=6205>.

<sup>112</sup> <http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?zdid=845&sid=1310>.

<sup>113</sup> Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1), Ur.l. RS, št. 110/2002 (8/2003 popr.) Spremembe: Ur.l. RS, št. 58/2003-ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C.

<sup>114</sup> Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ), Ur.l. RS, št. 44/1997 Spremembe: Ur.l. RS, št. 98/1999 Odl.US: U-I-308/97, 1/2000 Odl.US: U-I-39/97, 67/2002-ZV-1, 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 popr.), 110/2002-ZGO-1.

<sup>115</sup> Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), Ur.l. RS, št. 33/2007 Spremembe: Ur.l. RS, št. 70/2008-ZVO-1B, 108/2009.

sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta ali državnega prostorskega načrta.

Tudi v primeru zakonite predkupne pravice občine na nepremičninah na teritorialnem območju občine gre za ukrep omejitve lastninske pravice oz. za poseg v lastninsko pravico, ki zagotovo narekuje spoštovanje načela sorazmernosti kot enega temeljnih ustavnih načel. Predkupna pravica občine se lahko določi samo na območjih poselitve, torej za območja naselij in območja, predvidena za njihovo širitev, ki so kot taka v prostorskih aktih že določena. Območje predkupne pravice lahko obsega celotno poselitveno oz. infrastrukturno območje, lahko pa tudi samo njegov del. Tako se mora občina pri določitvi območja predkupne pravice omejiti na območje, kjer je tak poseg res nujen in ga narekuje javna korist.<sup>116</sup>

Lastnik nepremičnine, ki leži na območju predkupne pravice občine mora pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe pridobiti potrdilo občine, ali na nepremičnini uveljavlja predkupno pravico. Če občina v 15 dneh od vložitve zahteve, potrdila o (ne)uveljavljanju predkupne pravice ne izda, se šteje, da predkupne pravice ne uveljavlja.

Če občina v predpisanem roku izda potrdilo, da uveljavlja predkupno pravico, ji mora prodajalec podati pisno ponudbo za prodajo nepremičnine, o kateri se mora občina izjaviti najkasneje v 15 dneh, sicer se šteje, da nepremičnine ne bo kupila. Gre torej za dvofazni postopek, ki prodajalcu najprej nalaga pridobitev potrdila občine glede uveljavljanja predkupne pravice, nato pa še predložitev pisne ponudbe s prodajnimi pogoji, če občina uveljavlja predkupno pravico po 87. členu. Če občina ne uveljavlja predkupne pravice, lahko prodajalec po preteku 15 dnevne roka nepremičnino proda drugi osebi, vendar le pod enakimi ali zase ugodnejšimi pogoji, kot jih je ponudil občini.<sup>117</sup>

---

<sup>116</sup> M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str.283.

<sup>117</sup> [e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodki.euprava?zdid=845&sid](http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodki.euprava?zdid=845&sid).

Vloga za izdajo potrdila o (ne)uveljavljanju predkupne pravice se vloži na občini, na območju katere se nepremičnina nahaja. V vlogi je potrebno opredeliti, da gre za zahtevo za izdajo potrdila o (ne)uveljavljanju predkupne pravice, občino, na kateri se vlaga zahteva ter ime in naslov oziroma firmo in sedež vlagatelja ter njegov podpis, podatke o parcelni številko in katastrsko občino zemljišča. Zahtevke za izdajo potrdila o (ne) uveljavljanju predkupne pravice mora podati vsaka pravna ali fizična oseba za nepremičnino, ki prodaja nepremičnino na območju predkupne pravice občine.

Po 85. členu ZUreP-1 lahko občina z odlokom določi območje predkupne pravice na nepremičninah na celotnem območju poselitve in na območju obstoječih oz. predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov izven poselitvenih območij ali na delu teh območij, če ni z navedenim zakonom določeno drugače. Območje predkupne pravice mora biti določeno tako natančno, da je mogoče mejo območja prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi.<sup>118</sup>

To pomeni, da ima občina od uveljavitve ZUreP-1 zakonito predkupno pravico na vseh nepremičninah, ki se nahajajo na območju predkupne pravice, določenem z občinskim odlokom, in ne samo na nezazidanem stavbnem zemljišču.

V skladu s 86. členom ZUreP-1 je predkupna pravica občine izključena, če lastnik proda ali podari nepremičnino svojemu zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, oz. svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu. Besedi "ali podari" sta odveč in ju bo treba s spremembo ali popravkom zakona črtati, ker je predkupna pravica pojmovno možna samo v primeru prodaje, ne pa tudi v primeru sklenitve darilne pogodbe, pa čeprav z osebami, ki niso zakonec ali bližnji sorodniki darovalca. Navedena določba velja tudi če je kupec nepremičnine država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe kakor tudi investitor infrastrukture iz 91. člena ZUreP-1. Predkupna pravica občine je izključena tudi če je nepremičnina samostojen del v etažni lastnini.

---

<sup>118</sup> J. Dernovšek, Zakonita predkupna pravica, Pravna praksa, št. 1/2003, GV Revije d.o.o., Ljubljana 2003.



Po 2. odst. 508. člena OZ je kupec hkrati z izjavo, da kupuje stvar, dolžan plačati kupnino, ki jo je prodajalec navedel v ponudbi, ali pa jo položiti pri sodišču. To velja tudi za občino, ki je podala izjavo o sprejemu ponudbe.

V primeru, da v postopku overitve zemljiškoknjižnega dovolila prodajalec ne predloži potrdila o neuveljavljanju predkupne pravice, notar ne sme overiti podpisa prodajalca na prodajni pogodbi oz. na zemljiškoknjižnem dovolilu.<sup>119</sup> Za postopek v zvezi s potrdilom o (ne) uveljavljanju predkupne pravice veljajo pravila Zakona o splošnem upravnem postopku (v nadaljevanju ZUP)<sup>120</sup> V primeru, da občina potrdila o (ne)uveljavljanju predkupne pravice ne izda v predpisanem roku, prodajalec notarju predloži dokazilo o tem, da je vložil zahtevo za izdajo potrdila (npr. poštno povratnico). Sankcija za neupoštevanje določb o predkupni pravici občine je ničnost sklenjene pogodbe.<sup>121</sup>

## **12. Določbe o zakoniti predkupni pravici v Zakonu o kmetijskih zemljiščih**

Zakon o kmetijskih zemljiščih<sup>122</sup> (v nadaljevanju ZKZ) ureja status kmetijskih zemljišč in promet z njimi. Kmetijska zemljišča so zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo, razen stavbnih in vodnih zemljišč ter za druge namene določenih zemljišč. Med kmetijska zemljišča spadajo tudi vsa zemljišča v zaraščanju, ki niso določena za gozd na podlagi zakona o gozdovih.<sup>123</sup>

ZKZ s kogentnimi določbami močno posega v splošna pravila o pravnem prometu z nepremičninami s statusom kmetijskih zemljišč, saj je »ratio legis« v varovanju

---

<sup>119</sup> 89. člen ZUreP-1.

<sup>120</sup> Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP), Ur.l. RS, št. 80/1999 Spremembe: Ur.l. RS, št. 70/2000, 52/2002, 73/2004, 22/2005-UPB1, 119/2005, 24/2006-UPB2, 105/2006-ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 47/2009 Odl.US: U-I-54/06-32 (48/2009 popr.), 8/2010.

<sup>121</sup> J. Dernovšek, Zakonita predkupna pravica, Pravna praksa, št. 1/2003, GV Revije d.o.o., Ljubljana 2003.

<sup>122</sup> Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ), Zakon o kmetijskih zemljiščih (uradno prečiščeno besedilo) (ZKZ-UPB1), Ur.l. RS, št. 55/2003.

<sup>123</sup> Glej 2. člen ZKZ.

nacionalne kmetijske produkcije. Zakon določa poseben režim za pridobitev lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih in za sklenitev zakupne pogodbe. Osrednji problem v Sloveniji je velika razdrobljenost kmetijskih zemljišč. V Sloveniji kar 32% vseh zemljišč predstavljajo kmetijska zemljišča; gozdovi obsegajo 59,9 % vseh površin, zgolj 8,2 % pa predstavljajo ostala zemljišča.<sup>124</sup>

Kmetijska zemljišča se na podlagi njihovih naravnih lastnosti, lege, oblike in velikosti parcel delijo na najboljša kmetijska zemljišča kot zemljišča, ki so najprimernejša za kmetijsko obdelavo in druga kmetijska zemljišča, ki so manj primerna za kmetijsko obdelavo.

V skladu z ZKZ je potrebno kmetijska zemljišča uporabljati v skladu z njihovim namenom ter preprečevati njihovo onesnaževanje ali drugačno degradiranje. Omenjene določbe zakona nedvoumno kažejo na družbeni pomen kmetijskih zemljišč kot podlage za kmetijsko pridelavo in prehransko varnost države. Tako že Ustava RS določa, da zakon zaradi smotrnega izkoriščanja določa posebne pogoje za uporabo zemljišč in še posebej, da zakon določa posebno varstvo kmetijskih zemljišč. Tako imajo kmetijska zemljišča v ustavni terminologiji status naravnega bogastva.<sup>125</sup>

### **12.1. Posebnosti pri prodaji kmetijskega zemljišča, kmetije, gozda po ZKZ**

Lastnik, ki namerava prodati nepremičnino s statusom kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije mora podati javno ponudbo za prodajo v treh izvodih in jo izročiti vsaki upravni enoti na območju, kjer to kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija leži. Ponudba, ki je zavezujoča mora vsebovati osebne podatke o prodajalcu; to so osebno ime ter naslov stalnega ali začasnega prebivališča oziroma firmo in sedež. Vsebovati mora tudi podatke o kmetijskem zemljišču, gozdu oziroma kmetiji

---

<sup>124</sup> R. Gaberšek, Predkupna pravica na kmetijskem zemljišču, diplomsko delo, Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za zootehniko, Ljubljana 2008, stran 21.

<sup>125</sup> R. Gaberšek, Predkupna pravica na kmetijskem zemljišču, diplomsko delo, Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za zootehniko, Ljubljana 2008, stran 22.

(parcelna številka, katastrska občina, površina, katastrska kultura), ceno in morebitne druge prodajne pogoje.<sup>126</sup> Ponudba iz 1. odst. 20. čl. ZKZ je enostranski pravni posel, ki ponudnika veže ves čas teka roka za sprejem ponudbe.<sup>127</sup>

Upravna enota, na območju katere to kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija leži, mora ponudbo nemudoma objaviti na oglasni deski in na enotnem državnem portalu E-uprave. Upravna enota to ponudbo nemudoma pošlje tudi občini in krajevemu uradu oziroma informacijski pisarni, da jo objavijo na oglasni deski.<sup>128</sup>

Vsak, ki želi kupiti na prodaj dano kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, mora podati pisno izjavo o sprejemu ponudbe, ki jo pošlje priporočeno s povratnico prodajalcu in upravni enoti ali neposredno vloži na upravni enoti. Rok za sprejem ponudbe je 30 dni od dneva, ko je bila ponudba objavljena na oglasni deski upravne enote. Če v navedenem roku nihče ne sprejme ponudbe, mora prodajalec, če še želi prodati kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, ponudbo ponoviti.<sup>129</sup>

Upravna enota po preteku roka za sprejem ponudbe obvesti vse sprejemnike ponudbe in prodajalca priporočeno s povratnico o tem, kdo je sprejel ponudbo.<sup>130</sup>

Fizična ali pravna oseba, ki je sprejela ponudbo prodajalca na oglasni deski in sklene pravni posel z lastnikom nepremičnine mora podati vlogo za izdajo odločbe za odobritev pravnega posla. Vloga se vloži pri upravni enoti, na območju katere leži nepremičnina oziroma njen pretežni del. Vloga za odobritev pravnega posla se vloži najpozneje v šestdesetih dneh po poteku roka za sprejem ponudbe. Vlogi je treba priložiti tudi sklenjeno pogodbo o pravnem poslu.<sup>131</sup>

Upravna enota odobri ali zavrne odobritev pravnega posla z odločbo. Stranke v postopku odobritve so pogodbene stranke in vsi, ki so sprejeli ponudbo. Če za pravni posel odobritev ni potrebna, izda upravna enota o tem potrdilo. Če ne gre za

---

<sup>126</sup> 20. člen ZKZ.

<sup>127</sup> Judikat VSK, Sodba Cp 711/2007.

<sup>128</sup> [www.upravneenote.gov.si/ajdovscina/javne\\_objave/](http://www.upravneenote.gov.si/ajdovscina/javne_objave/).

<sup>129</sup> [www.ius-optima.com/ponudba-za-prodajo-kmetijskih-zemljisc](http://www.ius-optima.com/ponudba-za-prodajo-kmetijskih-zemljisc).

<sup>130</sup> 21. člen ZKZ.

<sup>131</sup> [e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodki.euprava?zdid...sid](http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodki.euprava?zdid...sid).

primere, ko se izda potrdilo, se izdaja potrdila zavrne z odločbo.<sup>132</sup> O pritožbi zoper odločbo o odobritvi oz. neodobritvi pravnega posla odloča ministrstvo, pristojno za kmetijstvo. Overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu je mogoča le na podlagi pravnomočne odločbe o odobritvi oziroma potrdila, da odobritev pravnega posla ni potrebna.

Prekluzivni rok za vložitev vloge za odobritev pravnega posla pri prometu s kmetijskimi zemljišči je hkrati tudi rok za sklenitev pravnega posla, odobritev katerega se zahteva, saj je pogoj za odobritev pravnega posla prav "sklenjena pogodba o pravnem poslu, ki jo je treba vlogi za odobritev "priložiti«. <sup>133</sup> Pravni posel, sklenjen brez odobritve oziroma brez potrdila, da odobritev ni potrebna ali v nasprotju z njim je ničn.<sup>134</sup>

V primeru, da prodajalec na upravno enoto pristojno po legi nepremičnine poda ponudbo za prodajo in takšno ponudbo nekdo sprejme; je takšna ponudba za prodajalca zavezujoča. Če prodajalec noče skleniti pravnega posla pod pogoji in za ceno navedeno v ponudbi bi sprejemnik ponudbe najkasneje v roku 60 dni od poteka roka za sprejem ponudbe moral vložiti tožbo na sklenitev pravnega posla take vsebine. Le v tem prekluzivnem roku bi lahko sprejemnik ponudbe s pomočjo sodišča uspešno uveljavljal pravico do sklenitve prodajne pogodbe za nakup ponujenega kmetijskega zemljišča. <sup>135</sup>

Sprejem ponudbe za nakup kmetijskega zemljišča prodajalca zavezuje k temu, da s predkupnim upravičencem oziroma osebo, ki je sprejela ponudbo, sklene prodajno pogodbo pod pogoji iz ponudbe, sprejemnik ponudbe pa s sprejemom ponudbe pridobi pravico zahtevati od lastnika sklenitev prodajne pogodbe.

V skladu z 19. členom ZKZ je za veljavnost pogodbe pri prometu s kmetijskimi zemljišči, gozdovi ali kmetijami potrebna odobritev upravne enote. Cilj navedene ureditve je preprečevanje negospodarne drobitve kmetijskih zemljišč, uravnavanje

---

<sup>132</sup> [www2.gov.si/.../c12563a400338836c1256d02006edc89?](http://www2.gov.si/.../c12563a400338836c1256d02006edc89?)

<sup>133</sup> Glej zadnji stavek prvega odstavka 22. člena ZKZ.

<sup>134</sup> J. Tekavec, Omejitve prenosa lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih, Pravna praksa, številka 386/1997, Gospodarski vestnik d.d., Ljubljana 1997.

<sup>135</sup> Judikat VSM, Sklep I Cp 1942/2008.

cen za zemljišča in preprečevanje špekulacij v prometu s kmetijskimi zemljišči. Sama veljavnost zavezovalnega pravnega posla - pogodbe o prodaji kmetijskega zemljišča pa je odvisna od naknadne odobritve pravnega posla po pristojni upravni enoti. Pogodba o prodaji kmetijskega zemljišča je tako sklenjena pod odložnim pogojem navedene odobritve upravnega organa.<sup>136</sup>

ZKZ v 19. členu določa, kdaj ni potrebno vložiti vloge za izdajo odločbe za odobritev pravnega posla. Odobritev ni potrebna, če gre za pridobitev kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije:

- v okviru kmetijskih prostorsko ureditvenih operacij (komasacija, arondacija, medsebojna menjava zemljišč...);
- med zakoncema oziroma zunajzakonskima partnerjema, lastnikom in njegovim zakonitim dedičem, razen če gre za promet z zaščiteno kmetijo, ki ni v skladu z 18. členom ZKZ;
- med solastnikoma, kadar je kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija v lasti dveh solastnikov;
- na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju;
- na podlagi darila za primer smrti in izročilne pogodbe, razen če gre za promet z zaščiteno kmetijo, ki ni v skladu z 18. členom ZKZ;
- če gre za kmetijsko zemljišče ali gozd, na katerem stoji objekt (stavbišče in funkcionalno zemljišče) zgrajen v skladu z veljavnim prostorskim aktom in s predpisi o graditvi objektov.<sup>137</sup>

## **12.2. Predkupni upravičenci po ZKZ**

Tudi ZKZ usmerja pravni promet na osebo, ki se glede na javni interes šteje za najprimernejšega lastnika nepremičnine. V 1. odstavku 23. člena ZKZ je določenih šest kategorij zakonitih predkupnih upravičencev, ki imajo naslednji vrstni red:

---

<sup>136</sup> Judikat VSM, Sklep I Cp 10/2009.

<sup>137</sup> [www.slonep.net/predpisi/zakonodaja/zakon-o-kmetijskih-zemljiscih](http://www.slonep.net/predpisi/zakonodaja/zakon-o-kmetijskih-zemljiscih).

1. solastnik;
2. kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki je naprodaj. Smisel konkretne določbe je predvsem zaokrožiti parcelo in posestno strukturo ter izboljšati smotrno rabo zemljišč in s tem povečati produktivnost kmetijske pridelave. Zakon tukaj postavlja 2 pogoja, ki morata biti izpolnjena kumulativno. Predkupni upravičenec mora tako imeti hkrati status kmeta ter status mejaša-lastnika sosednje parcele, ki meji na parcelo prodajalca.
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.

## **Status kmeta po ZKZ**

V skladu z določbami ZKZ je kmet fizična oseba, ki:

- je lastnik, zakupnik oziroma drugačni uporabnik kmetijskega zemljišča, to zemljišče obdeluje sam ali s pomočjo drugih, je za to obdelovanje ustrezno usposobljen in iz kmetijske dejavnosti pridobiva pomemben del dohodka;
- ki je družinski član osebe iz prejšnjega odstavka, če opravlja kmetijsko dejavnost na kmetiji kot edino oziroma glavno dejavnost in je za to ustrezno usposobljen. Kmetijska dejavnost se šteje za edino in glavno dejavnost v primerih, določenih v prejšnjem odstavku;
- ki je iz kmetijske dejavnosti na kmetiji pridobivala pomemben del dohodka, pa zaradi starosti ali delovne nezmožnosti ne opravlja kmetijske dejavnosti na kmetiji, če poskrbi za obdelavo kmetijskih zemljišč;

– ki da izjavo na zapisnik pri upravni enoti, da bo sama ali s pomočjo drugih obdelovala kmetijska zemljišča, za katera izkaže, da jih bo pridobila, da bo iz kmetijske dejavnosti na teh zemljiščih pridobivala pomemben del dohodka in izpolnjuje pogoje glede usposobljenosti iz tretjega odstavka tega člena.

Za kmetijsko dejavnost se štejejo vse kmetijske dejavnosti po predpisih o standardni klasifikaciji dejavnosti. Kot pomemben dohodek iz kmetijske dejavnosti pa se po ZKZ šteje vrednost kmetijskih pridelkov na kmetiji, vključno s prihodki iz naslova ukrepov kmetijske politike in iz naslova državnih pomoči v gospodarskem letu pred ugotavljanjem pogojev, ki dosega najmanj 2/3 letne poprečne plače na zaposlenega v Republiki Sloveniji v istem obdobju.

Šteje se, da je kmet ustrezno usposobljen za opravljanje kmetijske dejavnosti, če ima strokovno izobrazbo najmanj IV. stopnje kmetijske smeri ali katerokoli smer izobrazbe najmanj IV. stopnje in opravljen preizkus znanja po veljavnem programu kmetijskih poklicnih ali srednjih šol s področja kmetijske dejavnosti, ki jo opravlja ali jo namerava opravljati ali če pridobi nacionalno poklicno kvalifikacijo za področje kmetijstva v skladu z zakonom, ki ureja nacionalne poklicne kvalifikacije.

Za samostojnega podjetnika posameznika po ZKZ se šteje fizična oseba, ki je priglášena oziroma registrirana za kmetijsko dejavnost in ustvari več kot 50% prihodkov iz kmetijske dejavnosti, vključno s prihodki iz naslova ukrepov kmetijske politike in s prihodki iz naslova državnih pomoči, kar je razvidno iz potrjene zadnje bilance stanja in bilance uspeha.

Za kmetijsko organizacijo po ZKZ se šteje gospodarsko družbo, kmetijsko zadrugo ali drugo pravno osebo, ki je registrirana za kmetijsko dejavnost in ustvari več kot 50% prihodkov iz kmetijske dejavnosti, vključno s prihodki iz naslova ukrepov kmetijske politike in s prihodki iz naslova državnih pomoči, kar je razvidno iz zadnjega revidiranega izkaza prihodkov in odhodkov oziroma izkaza poslovnega izida.

Če nastane dvom, ali je fizična oseba kmet oziroma samostojni podjetnik posameznik oziroma ali je pravna oseba kmetijska organizacija, odloča o tem upravna enota na območju katere leži pretežni del kmetijskega zemljišča, ki ga fizična oseba, samostojni podjetnik posameznik oziroma kmetijska organizacija uporabljajo.<sup>138</sup> V konkretnem primeru se na upravno enoto poda vloga za preverjanje pogojev kmeta fizične/ pravne osebe.<sup>139</sup>

Ob enakih pogojih oz. pri koliziji več predkupnih upravičencev istega ranga se med kmeti, uvrščenimi na isto mesto pravica do prednostnega 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.<sup>140</sup>

Kmetijska dejavnost se šteje za edino in glavno dejavnost, če pridelki oziroma sredstva, pridobljena iz te dejavnosti, pomenijo tej osebi poglobitni vir za preživljanje.

Pravno naravo zavezujoče ponudbe za prodajo kmetijskega zemljišča in pomen za predkupne upravičence si lahko nazorno ponazorimo iz sodne odločbe<sup>141</sup> iz katere izhaja » da se toženki neutemeljeno upirata svoji obveznosti skleniti pogodbo s tožnikom, ko trdita, da ju nihče ne more prisiliti k temu, da skleneta kupoprodajno pogodbo za zemljišče, ki ga ne želita prodati. Ta njun namen potrjuje dejstvo, da sta

---

<sup>138</sup> Glej 24. člen ZKZ.

<sup>139</sup> Glej <http://e-uprava.gov.si/storitve/pridobiVlogo.esju?id=417>.

<sup>140</sup> Glej 23. člen ZKZ.

<sup>141</sup> Judikat VSK, Sodba I Cp 520/2007.



sklenili kupoprodajno pogodbo s kupcema, ki sta (poleg tožnika) podala izjavo o sprejemu ponudbe. Vendar pa ni šlo za predkupna upravičenca in je zato upravna enota soglasje k sklenjeni kupoprodajni pogodbi odklonila. Ker je izjavo o sprejemu ponudbe podal tudi tožnik, ki pa je predkupni upravičenec, torej ena od oseb, zaradi katerih je postopek z nabitjem ponudbe na oglasni deski upravne enote in objavo na portalu E-uprave predpisan, sta toženki dolžni skleniti kupoprodajno pogodbo z njim.«

Če nihče od predkupnih upravičencev ne uveljavlja predkupne pravice, lahko prodajalec proda kmetijsko zemljišče vsakomur, ki je sprejel ponudbo pravočasno in na način, predpisan z zakonom, če sklenjeno pogodbo odobri upravna enota v skladu z 22. členom ZKZ. V primeru, da nobeden od prijavljenih kupcev ne izpolnjuje pogojev za uveljavljanje predkupne pravice, lahko prodajalec sam odloči komu od prijavljenih kupcev bo prodal nepremičnino.

Kljub zakoniti predkupni pravici, so predkupni upravičenci dolžni sami spremljati aktualne javne ponudbe za prodajo kmetijskih zemljišč. Iz navedenega izhaja, da lastnik nepremičnine, ki namerava kmetijsko zemljišče, kmetijo oz. gozd prodati, ni zavezan o nameravani prodaji posebej obveščati predkupnih upravičencev, niti jih ne obvešča upravna enota pristojna za objavo ponudbe.

Za predkupne upravičence zadostuje, da je bila ponudba za prodajo javno objavljena oz. objavljena po postopku, kot ga določa ZKZ. V kolikor nekdo spada v skupino predkupnih upravičencev po ZKZ, ni pa podal izjave o sprejemu ponudbe v zakonsko določenem roku, lahko prodajalec proda kmetijsko zemljišče vsakomur, ki je sprejel ponudbo pravočasno in na način, predpisan z zakonom. Takšno sklenjeno pogodbo pa mora odobriti upravna enota v skladu z 22. členom ZKZ. Dejstvo, da predkupni upravičenec ni vedel, da se določeno kmetijsko zemljišče prodaja in je zato zamudil rok za sprejemu ponudbe ni relevantno.

Upravna enota v postopku izdaje odločbe o odobritvi zlasti preverja ali je prodaja potekala po postopku, predvidenem v 20. in 21. členu ZKZ in ali so bile spoštovane predkupne pravice po 23. členu ZKZ. Če gre za druge pogodbe o pridobitvi, zlasti

menjalno ali darilno pogodbo, predpisani postopek glede prodajne ponudbe in predkupnih pravic seveda ne pride v poštev. Tudi pri drugih pravnih podlagah za prenos lastništva nepremičnine (npr. menjalna, darilna, razdružilna pogodba...) je potrebno pridobiti pravnomočno odločbo o odobritvi pravnega posla, če imajo pogodbene nepremičnine status kmetijskih zemljišč. ZKZ v 19. členu določa, da če ni upoštevan prednostni vrstni red kupcev po 23. členu, ki določa vrstni red predkupnih upravičencev upravna enota ne odobri sklenjenega pravnega posla.

### **12.3. Posebnosti pri prodaji v izvršilnem postopku**

Po končani javni dražbi kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, mora izvršilno sodišče ponudnika, ki je ponudil najvišjo ceno napotiti na pristojno upravno enoto, da v roku, ki mu ga določi, poda vlogo za pridobitev odobritve pravnega posla.

Vlogi za pridobitev odobritve se priloži sklep sodišča o ponudniku, ki je ponudil najvišjo ceno. Če obstoji kateri od razlogov kot so: če niso izpolnjeni pogoji za izdajo potrdila da odobritev ni potrebna, če promet ni potekal po postopku in na način, določen z ZKZ, če ni upoštevan prednostni vrstni red kupcev po 23. členu ZKZ, če bi se s prometom fizično delile parcele zemljišča, ki je bilo urejeno s komasacijo upravna enota odobritev zavrne.<sup>142</sup> Navedena pravila se smiselno uporabljajo tudi za stečajne in likvidacijske postopke.

V praksi Okrajno sodišče, ki vodi izvršilni postopek po uradni dolžnosti objavi odredbo o prodaji nepremičnine na oglasni deski upravne enote kjer nepremičnine ležijo, kot »ponudbo za prodajo kmetijskega zemljišča«.

---

<sup>142</sup> Glej 25. Člen ZKZ.

## »De lege ferenda«<sup>143</sup> ureditev prometa s kmetijskimi zemljišči

Od oktobra 2010 je na pobudo Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju MKGP) v medresorskem usklajevanju že druga različica vladnega osnutka novele zakona o kmetijskih zemljiščih v slabem letu dni, ki velja za enega politično najbolj občutljivih dokumentov.<sup>144</sup> Z novelo zakona bo po ocenah Vlade RS izvedena kmetijska reforma, ki bi naj predstavljala prelomni dogodek za kmetijsko politiko. Pri pripravi novele je ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano sledilo cilju zaščite kmetijskih zemljišč kot osnove slovenske proizvodnje hrane. Nov zakon bi naj bil sprejet konec letošnjega ali na začetku prihodnjega leta.<sup>145</sup> V nadaljevanju so navedene predvidene bistvene spremembe:

### 1. Bolj kakovostno izvajanje zemljiških operacij

Znotraj tega so si poleg ohranitve kmetijskih zemljišč kot cilj zastavili še uspešno ukrepanje proti zaraščanju in pridobivanje sredstev za zemljiške operacije, potrebne za pridobitev novih kmetijskih zemljišč oziroma izboljšanje slabih. Obenem želijo z zmanjševanjem administrativnih ovir omogočiti bolj kakovostno izvajanje zemljiških operacij. Tako se med drugim znižuje odstotek soglasij za uvedbo komasacijskih postopkov z 80 na 67 odstotkov.

### 2. Aktivna zemljiška politika

Osnutek novele uvaja program aktivne zemljiške politike, v okviru katerega se bodo izvajale aktivnosti za ohranjanje in izboljšanje proizvodnega potenciala kmetijskih zemljišč ter za njihovo ohranjanje in povečevanje obsega.

---

<sup>143</sup> Ureditev po bodoči zakonodaji.

<sup>144</sup> <http://www.dnevnik.si/novice/slovenija/1042398819>.

<sup>145</sup> [http://www.siol.net/gospodarstvo/2010/09/zakon\\_o\\_zemljiscih.aspx](http://www.siol.net/gospodarstvo/2010/09/zakon_o_zemljiscih.aspx).

### 3. "Nedotakljiva" trajno varovana kmetijska zemljišča

Osnutek novele deli slovenska kmetijska zemljišča, teh je skupaj okrog 500.000 hektarov, na tako imenovana trajno varovana kmetijska zemljišča, ki jih bo prvi ocenili od 150.000 do 200.000 hektarov in bodo "nedotakljiva", ter na ostala kmetijska zemljišča. Na območjih trajno varovanih zemljišč ne bo dopustna sprememba namenske rabe oziroma bo dopustno izvajati le agrarne operacije, graditi poljske poti in rastlinjake v tunelski izvedbi ter podzemne linijske infrastrukturne objekte. Na območju ostalih kmetijskih zemljišč je sprememba namenske rabe izjemoma dopustna, in sicer na podlagi priprave strokovnih podlag, ki morajo dati odgovore glede možnosti razvoja občine oziroma pripravljalca prostorskega akta. Trajno varovana kmetijska zemljišča bo z uredbo določila vlada po poprejšnji javni razgrnitvi.

### 4. Finančno nadomestilo pri spremembi namenske rabe

Zakon pri tem predvideva tudi finančno nadomestilo. V primerih, ko pride do spremembe namenske rabe ostalih kmetijskih zemljišč v nekmetijsko rabo, občina plača to nadomestilo pred uveljavitvijo prostorskega načrta. Nadomestilo se nato nameni za financiranje aktivnosti programa aktivne zemljiške politike.

### 5. Sankcije glede zaraščanja zemljišč

Predvidene so tudi sankcije glede zaraščanja zemljišč in nekaterih drugih področij. Pri tem velja omeniti, da na primer na območju trajno varovanih zemljišč zaraščanje kmetijskih zemljišč ne bo dovoljeno, zaraščanje že zaraščujočih kmetijskih zemljišč pa bo potrebno odpraviti. Na območjih ostalih kmetijskih zemljišč od uveljavitve zakona dalje novo zaraščanje ne bo dovoljeno in se bo sankcioniralo, za že zarasla zemljišča pa se bo v pripravi programa zemljiške politike opredelilo območja, ki jih je smiselno pripeljati nazaj v kmetijsko rabo, in izvajalo temu ustrezne ukrepe.

## 6. Nič več simuliranih darilnih pogodb

Ena izmed ključnih sprememb bo nova ureditev prometa s kmetijskimi zemljišči, saj naj bi po nekaterih ocenah tudi do 80 odstotkov tega prometa potekalo prek darilnih pogodb, kar pomeni, da do kmetijske zemlje množično prihajajo tisti, ki ne kmetujejo. Ta problem bo nov zakon zajezili tako, da bo promet s kmetijskimi zemljišči prek darilnih pogodb mogoč le med sorodniki.<sup>146</sup>

## **13. Določbe o zakoniti predkupni pravici v Zakonu o gozdovih**

Gozdovi v Sloveniji obsegajo kar 59,9 % vseh zemljišč. Slovenija odstopa od evropskega povprečja, saj v srednjeevropskem prostoru ni države, ki bi razpolagala s tako velikim deležem gozda v strukturi rabe zemljišč.<sup>147</sup> Določbe o zakonitih predkupnih pravicah vsebuje tudi Zakon o gozdovih<sup>148</sup> (v nadaljevanju ZG), ki ureja varstvo, gojenje, izkoriščanje in rabo gozdov ter razpolaganje z gozdovi kot naravnim bogastvom s ciljem, da se zagotovi sonaravno ter večnamensko gospodarjenje v skladu z načeli varstva okolja in naravnih vrednot.

Po prvem odstavku 47. člena ZG ima Republika Slovenija predkupno pravico pri nakupu varovalnih gozdov in pri gozdovih s posebnim pomenom. Za varovalne gozdove se, v skladu z ZG razglasijo gozdovi, ki v zaostrenih ekoloških razmerah varujejo sebe, svoje zemljišče in nižje ležeča zemljišča, in gozdovi, v katerih je izjemno poudarjena katera koli druga ekološka funkcija.

Za gozdove, v katerih je izjemno poudarjena raziskovalna funkcija, funkcija varovanja naravnih vrednot ali funkcija varovanja kulturne dediščine, zakon določa, da se

---

<sup>146</sup> [http://www.siol.net/gospodarstvo/2010/09/zakon\\_o\\_zemljiscih.aspx](http://www.siol.net/gospodarstvo/2010/09/zakon_o_zemljiscih.aspx).

<sup>147</sup> R. Gaberšek, Predkupna pravica na kmetijskem zemljišču, diplomsko delo, Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za zootehniko, Ljubljana 2008, stran 24.

<sup>148</sup> Zakon o gozdovih (ZG), Ur.l. RS, št. 30/1993 Spremembe: Ur.l. RS, št. 13/1998 Odl.US: U-I-53/95, 24/1999 Skl.US: U-I-51/95, 56/1999-ZON (31/2000 popr.), 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 112/2006 Odl.US: U-I-40/06-10, 115/2006, 110/2007.

razglasijo za gozdove s posebnim namenom. Nadalje se lahko za gozdove s posebnim namenom razglasijo tudi gozdovi, v katerih je izjemno poudarjena zaščitna, rekreacijska, turistična, poučna, higiensko-zdravstvena, obrambna ali estetska funkcija. Zakon prav tako med gozdove za poseben namen šteje tudi gozdna zemljišča, na katerih so skladišča ali vadbeni objekti, namenjeni obrambnim potrebam in gozdovi na območjih, ki so zavarovana po predpisih s področja ohranjanja narave.<sup>149</sup>

### **13.1. Postopek razglasitve varovalnega gozda oz. gozda s posebnim pomenom**

Varovalni gozd in gozd s posebnim namenom z izjemno poudarjeno raziskovalno funkcijo, funkcijo varovanja naravnih vrednot ali funkcijo varovanja kulturne dediščine razglasi Vlada RS s svojim predpisom. Gozdovi, v katerih je izjemno poudarjena zaščitna, rekreacijska, turistična, poučna, higiensko-zdravstvena, obrambna ali estetska funkcija se lahko razglasijo za gozdove s posebnim namenom s predpisom lokalne skupnosti ali s predpisom Vlade RS. S katerim predpisom se jim bo podelil status gozda s posebnim namenom je odvisno v čigavem interesu je izjemna poudarjenost določenih funkcij gozda – v lokalnem ali v državnem interesu.<sup>150</sup> Režim gospodarjenja z varovalnimi gozdovi in gozdovi s posebnim pomenom podrobneje ureja Uredba o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom.<sup>151</sup>

Pri prodaji varovalnih gozdov in gozdov s posebnim pomenom ima Republika Slovenija predkupno pravico pri nakupu, razen če je izjemna poudarjenost funkcije, zaradi katere so gozdovi razglašeni za gozdove s posebnim namenom, v interesu lokalne skupnosti. V tem primeru ima predkupno pravico lokalna skupnost.

---

<sup>149</sup> <http://www.kgzs.si/gv/Pravo/Pravnosvetovanje/Varovalnigozdovi.aspx>.

<sup>150</sup> <http://www.kgzs.si/gv/Pravo/Pravnosvetovanje/Varovalnigozdovi.aspx>.

<sup>151</sup> Uradni list RS, št. 88/2005 z dne 4. 10. 2005.

V ZG je določena tudi splošna predkupna pravica pri prodaji gozdov v kompleksu, večjem od 30 hektarjev. V tem primeru ima predkupno pravico država oz. pravna oseba, ki gospodari z gozdovi v državni lasti. Pri prodaji gozdov, glede katerih obstaja predkupna pravica države, lokalne skupnosti ali pravne osebe, ki gospodari z gozdovi, se smiselno uporabljajo določbe o postopku prodaje, rokih in uveljavljanju predkupne pravice iz 20. in 21. člena ZKZ. Vendar pa ZG kot specialnejši zakon glede na ZKZ vsebuje določbo, ki predpisuje, da upravna enota o prodaji nepremičnine na kateri obstaja predkupna pravica sama obvesti predkupnega upravičenca. Upravna enota o predkupni pravici obvesti pravno osebo, ki gospodari z gozdovi v lasti Republike Slovenije, oziroma lokalno skupnost. Če ta uveljavlja predkupno pravico, objava ponudbe na oglasni deski upravne enote in enotnem državnem portalu e-uprave ni potrebna. Predkupna pravica se uveljavi tako, da upravičenec v 30 dneh od prejema obvestila upravne enote pisno sporoči lastniku nepremičnine in upravni enoti, da ponudbo sprejema. Če predkupni upravičenec ponudbe ne sprejme, se gozd lahko proda po postopku iz 21. in 22. člena ZKZ. Ostalih predkupnih upravičencev po ZG in ZKZ upravna enota ni dolžna obveščati.

ZG določa, da ima lastnik, katerega zemljišče meji na gozd, ki se prodaja, prednostno pravico pri nakupu tega gozda. Če ta prednostne pravice ne uveljavi, ima prednostno pravico drug lastnik, katerega gozd je najbližje gozdu, ki se prodaja.<sup>152</sup>

Povzamem lahko, da je vrstni red predkupnih upravičencev pri prodaji gozda sledeči:

1. Republika Slovenija, če gre za gozdove v kompleksu najmanj 30 hektarjev ali varovalne gozde ali za gozdove s posebnim pomenom, ki niso v interesu lokalne skupnosti,
2. lokalna skupnost pri gozdovih s posebnim pomenom, ki so v interesu lokalne skupnosti,
3. lastnik, katerega zemljišče meji na gozd, ki se prodaja,
4. lastnik, katerega gozd je najbližje gozdu, ki se prodaja.

---

<sup>152</sup> Glej 47. Člen ZG.

## **14. Določbe o zakoniti predkupni pravici v Zakonu o varstvu kulturne dediščine**

Zakonito predkupno pravico v korist države in lokalne skupnosti določa tudi Zakon o varstvu kulturne dediščine ( v nadaljevanju ZVKD-1).<sup>153</sup> Država ima predkupno pravico na spomeniku državnega pomena in na nepremičnini na vplivnem območju nepremičnega spomenika državnega pomena, če je tako določeno v aktu o razglasitvi.<sup>154</sup>

Občina, ki je spomenik razglasila, pa ima predkupno pravico na spomeniku lokalnega pomena in na nepremičnini na vplivnem območju nepremičnega spomenika lokalnega pomena, če je tako določeno v aktu o razglasitvi. Občina ima zakonito predkupno pravico na vplivnem območju nepremičnega spomenika, ki je na območju te krajine ali občine, v primeru neizkoriščene predkupne pravice države. To pomeni, da ima v tem rangu pokrajina ali občina zakonito predkupno pravico drugega ranga. Zaradi varstva predkupnih pravic zakon določa poseben postopek.<sup>155</sup>

Predkupni upravičenec po ZVKD-1 ima prednost pred morebitnimi predkupnimi upravičenci, določenimi z drugimi zakoni, razen v primeru predkupne pravice države na nepremičninah na zavarovanih območjih, za katere je država sprejela akt o zavarovanju, ki se izvaja v skladu s predpisi s področja ohranjanja narave.<sup>156</sup>

V primeru, da predkupni upravičenec odstopi od uveljavljanja predkupne pravice, pogodbeni cena ne sme biti nižja od ponudbene cene. S tem želi ZVKD-1 preprečiti zlorabe, do katerih bi lahko prišlo, če bi prodajalec v obvestilu o pogojih prodaje navedel tako visoko ceno, da bi predkupnega upravičenca odvrnil od nakupa, nato pa bi po nižji ceni prodal nepremičnino, ki je predmet varstva po ZVKD-1 izbranemu

---

<sup>153</sup> Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD), Ur.l. RS, št. 7/1999 Spremembe: Ur.l. RS, št. 110/2002-ZGO-1, 126/2003-ZVPOPKD, 63/2007 Odl.US: Up-395/06-24, U-I-64/07-13, 16/2008-ZVKD-1.

<sup>154</sup> Glej 62. člen ZVKD-1.

<sup>155</sup> M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str. 325.

<sup>156</sup> Glej 84. člen ZON.



kupcu. Predkupna pravica države oz./ali občine je izključena, če lastnik proda stvar svojemu zakoncu, sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju, posvojencu ali osebi javnega prava, katerega ustanovitelj je država ali občina.<sup>157</sup>

### **14.1. Izjave o uveljavljanju predkupne pravice pri prodaji kulturnih spomenikov**

Lastnik nepremičnine na kateri se nahaja spomenik državnega pomena oz. gre za nepremičnino, ki spada pod vplivno področje spomenika mora o nameravani prodaji in o pogojih prodaje pisno obvestiti predkupnega upravičenca. Minister ali pristojni organ občine v 30 dneh sporoči lastniku, ali bo država oziroma oz. občina izkoristila predkupno pravico. V primeru molka velja domneva, da predkupni upravičenec svoje pravice do prednostnega nakupa ne bo uveljavljal.

Predkupni upravičenec lahko predkupno pravico prenese na tretjo osebo, če se s tem izboljša ohranitev in javna dostopnost ter zagotovi taka uporaba, ki je skladna z družbenim pomenom spomenika. Če je predkupni upravičenec država, odloča o prenosu predkupne pravice na tretjo osebo vlada, če pa je upravičenec pokrajina ali občina, pa pristojni organ te skupnosti.

Notar bo overil podpis prodajalca na kupoprodajni pogodbi oz. zemljiškoknjižnem dovolilu le, če prodajalec predloži izjavo predkupnega upravičenca, da odstopa od uveljavitve predkupne pravice oz. po poteku roka iz tretjega odstavka tega člena. Pogodba sklenjena v nasprotju z ZVKD-1 je nična.

Predkupni upravičenec po ZVKD-1 ima prednost pred morebitnimi predkupnimi upravičenci, določenimi z drugimi zakoni, razen v primeru predkupne pravice države na nepremičninah v zavarovanih območjih, za katere je država sprejela akt o zavarovanju, ki se izvaja v skladu s predpisi s področja ohranjanja narave.

---

<sup>157</sup> Glej 62. člen ZVKD-1.

## 14.2. Register nepremične kulturne dediščine

Pravice in obveznosti, ki izhajajo iz predkupne pravice države izvaja Ministrstvo za kulturo. Vodi tudi register nepremične kulturne dediščine, ki je uradna zbirka podatkov o nepremični kulturni dediščini na območju Republike Slovenije. Z vpisom v register dobi vsaka enota evidenčno številko dediščine (EŠD), ki se uporablja v vseh postopkih varovanja kulturne dediščine. V register nepremične kulturne dediščine se vpisuje vso nepremično kulturno dediščino ne glede na vrsto, tip, obseg, lastništvo ali varstveni status enote.<sup>158</sup> Seznam je dosegljiv na spletni strani <http://rkd.situla.org/>.

## 15. Določbe o zakoniti predkupni pravici v Zakonu o ohranjanju narave

Zakonita predkupna pravica se v Zakonu o ohranjanju narave (v nadaljevanju ZON)<sup>159</sup> nanaša na tiste nepremičnine, ki ležijo znotraj zavarovanih območij, kjer se vzpostavi varstveni režim kot eden izmed ukrepov varovanja narave. ZON predvideva omejitve lastninske pravice na nepremičninah zlasti zaradi omogočanja splošne rabe ter zaradi varstva naravnih vrednot in zavarovanih območij.<sup>160</sup>

ZON v 53. členu loči med ožjimi zavarovanimi območji (naravni spomenik, strogi naravni rezervat in naravni rezervat) in širšimi zavarovanimi območji (krajinski regijski in narodni park).

---

<sup>158</sup>[http://www.mk.gov.si/si/podatki/razvidi\\_evidence\\_in\\_registri/register\\_nepremicne\\_kulturne\\_dediscine/](http://www.mk.gov.si/si/podatki/razvidi_evidence_in_registri/register_nepremicne_kulturne_dediscine/).

<sup>159</sup> Zakon o ohranjanju narave (ZON), Ur.l. RS, št. 56/1999 (31/2000 popr.) Spremembe: Ur.l. RS, št. 110/2002-ZGO-1, 119/2002, 22/2003-UPB1, 41/2004, 96/2004-UPB2, 61/2006-ZDru-1, 63/2007 Odl.US: Up-395/06-24, U-I-64/07-13, 117/2007 Odl.US: U-I-76/07-9, 32/2008 Odl.US: U-I-386/06-32, 8/2010-ZSKZ-B.

<sup>160</sup> M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str. 314.

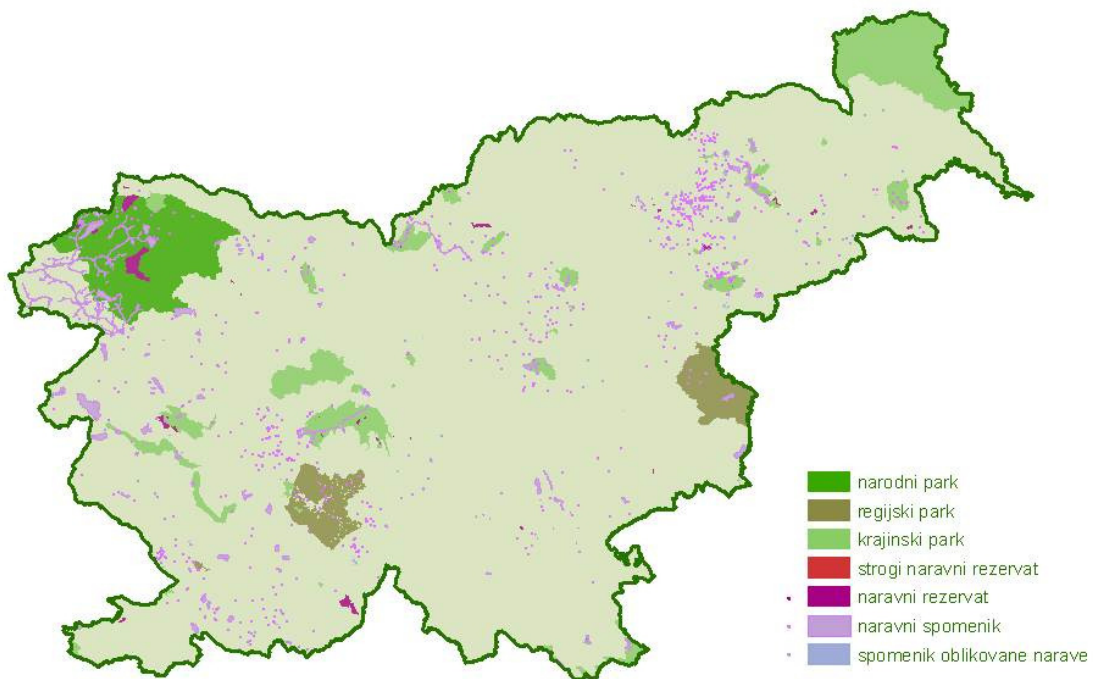
## 15.1. Širša zavarovana območja-seznam in karta <sup>161</sup>:

IME	LETO ZAVAROVANJA	POVRŠINA (ha)	
Narodni parki			
Triglavski narodni park	1981	83808	
Regijski parki			
Kozjanski park	1981	20760	
Notranjski regijski park	2002	22282	
Regijski park Škocjanske jame	1996	401	
Krajinski parki			
Beka - soteska Glinščice z dolino Griža, ponornimi jamami in arheološkimi lokalitetami Lorencom in grad nad Botačem	1992	244	
Boč - Plešivec	1990	886	
Golte	1987	1132	
Južni in zahodni obronki Nanosa	1987	2158	
Južni obronki Trnovskega gozda	1985	989	
Južni obronki Trnovskega gozda	1987	3381	
Krajinski park Boč-Donačka gora	1992	2151	
Krajinski park Drava	1992	2175	
Krajinski park Goričko	2003	46268	
Krajinski park Jareninski dol	1992	469	
Krajinski park Jeruzalemsko - Ormoške gorice	1992	1911	
Krajinski park Kamenščak - Hrastovec	1992	848	
Krajinski park Kolpa	2006	4332	
Krajinski park kopališča Banovci	1976	meja	ni

<sup>161</sup> <http://www.arso.gov.si/narava/zavarovana%20obmo%c4%8dja/SeznamParkovJan08.htm>.

		znana	
Krajinski park Kum	1996	2232	
Krajinski park Lahinja	1988	259	
Krajinski park Ljubljansko barje	2008	13505	
Krajinski park ljutomerski ribniki in jeruzalemske gorice	1976	1346	
Krajinski park Mariborsko jezero	1992	200	
Krajinski park Mrzlica	1996	149	
Krajinski park Negova in Negovsko jezero	1967	177	
Krajinski park Ponikovski kras	1998	1769	
Krajinski park Rački ribniki - Požeg	1992	459	
Krajinski park Strunjan	2004	429	
Krajinski park Štatenberg	1992	285	
Krajinski park Šturmovec	1979	215	
Krajinski park vrtine in kopališča v Moravcih	1976	meja znana	ni
Krajinski park Žabljek	1992	175	
Logarska dolina	1987	2431	
Mašun	1969	87	
Nanos - južna in zahodna pobočja z vrhovi Pleše, Grmade in Ture	1984	1008	
Planina-območje, Planinsko polje, Planinska jama, Markova jama v Nartu, Škratovka, Izviri v Malnih, Unška koliševka	1984	668	
Polhograjski dolomiti	1974	11608	
Rakova kotlina pri Rakeku (Rakov Škocjan)	1949	124	
Ribnik Vrbje z zaledjem	2008	66	
Robanov Kot	1987	1447	

Sečoveljske soline	2001	721
Spominski park revolucionarnih tradicij občine Domžale	1984	446
Spominski park Udin Boršt	1985	1754
Štanjel	1992	29
Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib	1984	509
Topla	1966	1529
Zajčja dobrava	1973	66
Zgornja Idrijca	1993	4474



Trenutno imamo v Sloveniji 1 narodni park, 3 regijske parke, 44 krajinskih parkov, 1 strogi naravni rezervat, 56 naravnih rezervatov in 1191 naravnih spomenikov. Zavarovanih je 256120 ha, kar je 12,63% površine Slovenije <sup>162</sup>.

<sup>162</sup> stanje februarja 2009.

Zavarovano območje se vzpostavi z aktom o zavarovanju, ki ga sprejme vlada ali pristojni organ lokalne skupnosti. Pristojna upravna enota izda na podlagi akta o zavarovanju lastnikom zemljišč na zavarovanem območju, ki ga je ustanovila država, ugotovitvene odločbe. Obstoj navedenega pravnega dejstva vpiše v zemljiško knjigo sodišče po uradni dolžnosti na podlagi pravnomočne odločbe upravne enote. Lokalna skupnost izda ugotovitveno odločbo za zemljišča na zavarovanem območju, ki ga je ustanovila in predlaga vpis v zemljiško knjigo.<sup>163</sup>

Predkupna pravica države oz. občine se nanaša samo na kmetijska, gozdna in vodna zemljišča, ne pa tudi na stavbna zemljišča, ki niso predmet varstva po ZON.

Navedeni predkupni pravici imata prednost pred predkupnimi pravicami po ZKZ, ZV-1 in ZG, ki pridejo v poštev šele, če država ali lokalna skupnost predkupne pravice ne izkoristi. V primeru, da sta določeno zemljišče z akti zavarovali obe, sta predkupni upravičenki obe, s tem, da ima prednost država.<sup>164</sup> ZON v 84. členu napotuje na subsidiarno smiselno uporabo določil ZKZ glede uveljavljanja zakonite predkupne pravice na kmetijskih zemljiščih.

Skladno s predpisi, ki urejajo državno upravo je uveljavljanje predkupne pravice na nepremičninah na zavarovanih območjih v pristojnosti Agencije RS za okolje. V skladu z ZON imajo nekatera zavarovana območja tudi svoje upravljavce. V primeru, da ima zavarovano območje upravljavca, ga mora lastnik zemljišča o ponudbi za prodajo obvestiti enako kot predkupnega upravičenca. Lastnik zemljišča (tudi če je to lokalna skupnost) na zavarovanem območju mora o nameravani prodaji obvestiti upravjalca zavarovanega območja in ministrstvo, tako da mu pošlje odkupno ponudbo. Ponudba mora vsebovati podatke o zemljiščih, ceno in druge prodajne pogoje. Predkupni upravičenec (država) mora uveljavljati predkupno pravico v 60 dneh od prejema obvestila oz. ponudbe. V primeru, da predkupni upravičenec v navedenem roku ne pošlje lastniku pisnega sporočila, da ponudbo sprejema, se

---

<sup>163</sup> Glej 63. člen ZON.

<sup>164</sup> Glej 7. odstavek 84. člena ZON.

šteje, da jo je zavrnil. V primeru, da je predkupni upravičenec po 84. členu ZON tudi lokalna skupnost, lahko uveljavlja predkupno pravico v roku 30 dni od dne poteka 60 dnevne roka za uveljavitev predkupne pravice države. Če država lokalno skupnost pred potekom 60-dnevnega roka obvesti, da predkupne pravice ne uveljavlja, začne teči 30 dnevni rok od dneva, ko lokalna skupnost prejme obvestilo.<sup>165</sup>

V primeru, da država in/ali lokalna skupnost svoje predkupne pravice ne uveljavljata, pridejo v poštev potencialni drugi predkupni upravičenci po ZV-1, ZG in ZKZ v skladu z vrstnim redom, ki ga določajo ti zakoni. Pri tem ima v isti kategoriji predkupnih upravičencev prednost tisti, ki je že lastnik istovrstnega zemljišča na zavarovanem območju. Če nihče od navedenih predkupnih upravičencev ne uveljavlja predkupne pravice, lahko lastnik proda zemljišče drugemu kupcu, ki je njegovo ponudbo sprejel pravočasno upoštevajoč smiselno uporabo določb o prodaji kmetijskih zemljišč v ZKZ.

## **15.2. Soglasje za promet z nepremičninami na zavarovanih območjih**

Pridobitev lastninske pravice s pravnimi posli med živimi na nepremičninah na zavarovanih območjih je možna le s soglasjem upravne enote, kjer nepremičnina leži oz. kjer leži njen pretežni del. Vlogo za izdajo soglasja vloži pridobitelj nepremičnine pri upravni enoti, na območju katere leži nepremičnina oz. njen pretežni del. Vlogi je treba priložiti dokazilo o pravnem poslu (podpisano, neoverjeno pogodbo).

Odločba o soglasju se ne izda, če niso bile upoštevane določbe o predkupni pravici iz 84. člena ZON ali če pridobitelj nepremičnine ne da izjave, da soglašja z varstvenimi režimi in razvojnimi usmeritvami na zavarovanem območju. Upravna enota izda odločbo o soglasju ali soglasje zavrne v upravnem postopku v 30 dneh od prejema popolne vloge. Če odločba oz. potrdilo ni izdano v 30 dneh, se šteje, da odobritev oz.

---

<sup>165</sup> M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str. 316.

potrdilo ni dano. Stranke v postopku izdaje soglasja so pogodbene stranke razen v delu, ki se nanaša na izvajanje določb ZON o predkupni pravici, kjer je stranka v postopku vsak izmed predkupnih upravičencev.<sup>166</sup>

## **16. Določbe o zakoniti predkupni pravici v Zakonu o vodah**

Voda je naravna dobrina, ki je osnovni pogoj za življenje na Zemlji.<sup>167</sup> Zakon o vodah (v nadaljevanju ZV-1)<sup>168</sup> se navezuje na Zakon o varstvu okolja (v nadaljevanju ZVO-1)<sup>169</sup>, ki kot krovni zakon postavlja splošne okvire pravne ureditve človekovega razmerja do narave, medtem ko ZV-1 ureja človekove interakcije z vodami.

Cilj ZV-1 je zagotoviti vode in vodne (obvodne) ekosisteme in ohranjajočo rabo voda. ZV-1 skuša prek načrtovanja upravljanja voda zagotoviti celovitosti upravljanja voda, ki zajema tako varstvo voda pred pretiranimi človekovimi posegi kot tudi človekovo poseganje v vode.

ZV-1 v 7. členu deli vode na površinske (tekoče in stoječe celinske vode ter morje) in podzemne. Vode (vodna telesa) so naravno javno dobro in niso predmet lastninske pravice. Lastninska pravica je mogoča le na vodnih zemljiščih. V skladu z 11. členom ZV-1 je vodno zemljišče celinskih voda opredeljeno kot zemljišče, na katerem je voda trajno ali začasno prisotna in se zato oblikujejo posebne hidrološke, geomorfološke in biološke razmere, ki določajo vodni in obvodni ekosistem.

Vodno zemljišče je lahko v lasti države, lokalne skupnosti, druge osebe javnega prava ter fizičnih in pravnih oseb (zasebnega) prava. Priobalno zemljišče je zemljišče, ki v določeni razdalji neposredno meji na vodno zemljišče. ZV-1 določa tudi t.i. »druga zemljišča«, to so zemljišča na varstvenih ali ogroženih območjih po ZV-1,

---

<sup>166</sup> [upravneenote.gov.si/fileadmin/.../zlozenka\\_ZONavgust2008.doc](http://upravneenote.gov.si/fileadmin/.../zlozenka_ZONavgust2008.doc).

<sup>167</sup> <http://www.arso.gov.si/vode/>.

<sup>168</sup> Zakon o vodah (ZV-1), Ur.l. RS, št. 67/2002 Spremembe: Ur.l. RS, št. 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdrI-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008.

<sup>169</sup> Zakon o varstvu okolja (ZVO-1), Ur.l. RS, št. 41/2004 Spremembe: Ur.l. RS, št. 17/2006, 20/2006, 28/2006 Skl.US: U-I-51/06-5, 39/2006-UPB1, 49/2006-ZMetD, 66/2006 Odl.US: U-I-51/06-10, 112/2006 Odl.US: U-I-40/06-10, 33/2007-ZPNačrt, 57/2008-ZFO-1A, 70/2008, 108/2009.



zemljiščih na katerih se izvaja raziskovanje voda in zemljišča, ki so potrebna za izvajanje vodne pravice.

V 22. členu ZV-1 je določena splošna predkupna pravica države glede vseh vodnih zemljišč, ki so v lasti bodisi lokalnih skupnosti bodisi v zasebni lasti. V primeru kolizije s predkupnimi pravicami po drugih zakonih (zlasti SPZ, ZKZ) ima predkupna pravica države najboljši vrstni red.<sup>170</sup> V primeru odločitve za prodajo mora lastnik vodnega zemljišča o tem obvestiti Ministrstvo za okolje in prostor. Obvestilo mora vsebovati ponudbo za odkup, v katerem so navedeni podatki o zemljišču, cena in drugi pogoji prodaje. Država uveljavlja svojo predkupno pravico tako, da v 60 dneh od prejema obvestila pisno sporoči lastniku zemljišča, da ponudbo sprejema. Če predkupne pravice ne uveljavlja (tudi molk) lahko prodajalec proda zemljišče drugemu kupcu. V tem primeru bo potrebno upoštevati druge morebitne predkupne pravice po drugih zakonih in morebitne pogodbene predkupne pravice.

Upoštevanje predkupne pravice iz 22. člena ZV-1 preverja notar v postopku overitve zemljiškoknjižnega dovolila po 38. členu ZZK-1. Neupoštevanje določb o zakoniti predkupni pravici po ZV ima za posledico ničnost sklenjenega pravnega posla takšne vsebine.

## **17. Določbe o zakoniti predkupni pravici v Zakonu o vojnih grobiščih**

Zakon o vojnih grobiščih ( v nadaljevanju ZVG)<sup>171</sup> ureja varstvo vojnih grobišč. Sem spadajo vojaška grobišča in grobišča žrtev vojne ter povojnih dogodkov na ozemlju Republike Slovenije.<sup>172</sup> Vojna grobišča so varovana na podlagi vpisa v register vojnih

---

<sup>170</sup> 4. odstavek 22. člena ZV-1.

<sup>171</sup> Zakon o vojnih grobiščih (ZVG), Ur.l. RS, št. 65/2003 Spremembe: Ur.l. RS, št. 72/2009.

<sup>172</sup> Glej 1. člen ZVG.

grobišč ali s pridobitvijo statusa kulturnega spomenika po predpisih o varstvu kulturne dediščine.<sup>173</sup>

ZVG določa, da so objekti na vojnih grobiščih lastnina države in ne morejo biti predmet pravnega prometa. Pri prodaji zemljišč, na katerih so vojna grobišča, ima država zakonito predkupno pravico v skladu s 24. členom ZVG. Lastnik zemljišča mora o nameravani prodaji zemljišča obvestiti ministrstvo. Ponudba mora vsebovati podatke o bistvenih sestavnih delih kupoprodajne pogodbe. Minister za delo, družino in socialne zadeve se mora opredeliti do ponudbe v dveh mesecih po prejemu obvestila.<sup>174</sup>

Pravilnik o registru vojnih grobišč<sup>175</sup> določa, da register vodijo upravne enote na svojem območju, kot trajno zbirko listin in podatkov. Podatki, vpisani v register, so javni in jih sme vsakdo pregledovati, razen osebnih podatkov pokopanih v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov.

## **17. Zakonite predkupne pravice in njihove kolizije**

Zakonito predkupno pravico uvajajo številni zakoni, v nobenem predpisu pa ne najdemo norme, ki bi celovito urejala kolizijo več različnih predkupnih pravic.

Zaradi svoje številčnosti, deloma pa tudi neusklajenosti lahko v praksi predstavljajo precejšnjo oviro. Do tega lahko pride zlasti, ko obstaja glede iste nepremičnine več zakonitih predkupnih pravic v korist različnih upravičencev, ki jih predvidevajo različni zakoni, pri čemer njihovo razmerje ni dovolj jasno opredeljeno. Tako se stranke, hkrati z njimi pa tudi notar, lahko znajdejo v dilemi, po katerem vrstnem redu je treba upoštevati posamezne zakonite predkupne pravice.<sup>176</sup>

---

<sup>173</sup> 34. člen ZVG.

<sup>174</sup> Glej 20. Člen ZVG.

<sup>175</sup> Uradni list RS, št. 79-3486/2004, stran 9592.

<sup>176</sup> M. Tratnik, Zakonite predkupne pravice in njihove kolizije, Pravna praksa, št. 11/2010, GV Založba, d.o.o., Ljubljana 2010.

Tudi razmerje med predkupno pravico solastnika, ki jo določa 66. člen SPZ kot krovni zakon na področju stvarnih pravic na nepremičninah, in predkupnimi pravicami po drugih zakonih ni sistemsko nikjer urejeno.<sup>177</sup> Kot je bilo že navedeno je splošno pravilo v našem pravu, da ima v primeru kolizije med zakonito in pogodbeno predkupno pravico prednost zakonita predkupna pravica.

Predkupna pravica solastnika ima po mnenju nekaterih teoretikov prednost pred drugimi zakonitimi predkupnimi pravicami. Njen namen je predvsem v tem, da se odpravi solastninska skupnost.<sup>178</sup>

Glede na to, da je urejena »splošna« zakonita predkupna pravica v korist solastnika nepremičnine, se zastavlja vprašanje, ali ima prednost pred zakonito predkupno pravico po ZUreP-1. Navedena zakonodaja ne vsebuje nobene določbe, ki bi izrecno urejala to kolizijo. Tako je potrebno predvsem upoštevati namen zakonodajalca pri obeh predkupnih pravicah. Namen zakonodajalca pri ureditvi zakonite predkupne pravice solastnika po SPZ je bil predvsem ta, da se v prvi vrsti »ukine« solastninska skupnost. Solastnina je namreč za pravni promet nezaželena pravna tvorba, zato je po teleološki razlagi potrebno dati prednost »ukinitvi« solastninske skupnosti. Z zakonito predkupno pravico solastnika se dosežejo pravni učinki delitve solastnine. Če bi dali prednost zakoniti predkupni pravici po ZUreP-1, ne bi bilo mogoče doseči namena zakonodajalca ob ureditvi predkupne pravice v SPZ.<sup>179</sup>

V praksi se lahko pri prodaji idealnega deleža na tistih nepremičninah, kjer poleg zakonite predkupne pravice solastnikov obstajajo tudi druge zakonite predkupne pravice pojavi problem. V primeru kmetijskih zemljišč in gozdov je to rešeno, saj posebna ureditev prednostne pravice pri njihovi prodaji izrecno zagotavlja prednost solastnikom. V drugih primerih pa odgovor ni jasen in so mogoče različne razlage. Po

---

<sup>177</sup> N. Šuler, Predkupna pravica solastnika na nepremičnini v koliziji z drugimi zakonitimi predkupnimi pravicami, Pravna praksa, št. 36/2008, GV Založba, d.o.o., Ljubljana 2008.

<sup>178</sup> R. Vrenčur: Zakonita predkupna pravica na nepremičninah, Podjetje in delo, št. 6-7/2003, str. 1565-1573.

<sup>179</sup> Judikat VSL sklep I Cp 1200/2008.

namenu predkupne pravice bi morala imeti predkupna pravica solastnikov prednost pred drugimi.<sup>180</sup>

ZKZ, ki na prvi pogled postavlja solastnika na prvo mesto med predkupnimi upravičenci, določa izjeme. Iz drugega odstavka 17. člena ZKZ izhaja, da se vrstni red predkupnih upravičencev, določen s tem zakonom, upošteva le v primeru, če ni glede predkupne pravice kmetijskih zemljišč, gozdov in kmetij z drugim zakonom določeno drugače. Pri prodaji kmetijskega zemljišča je torej solastnik prvi predkupni upravičenec le, če predkupne pravice ne uveljavlja Republika Slovenija ali lokalna skupnost na podlagi drugih zakonov. Tako imata država ali občina prednost pred solastnikom, če je kmetijsko zemljišče na zavarovanem območju po ZON ali pa gre za vodno zemljišče, ko se upošteva ZV-1. Enako velja v primeru, če bi bilo kmetijsko zemljišče hkrati na vplivnem območju nepremičnega spomenika ali bi bil na njem spomenik državnega ali lokalnega pomena, zaščiten v skladu z ZVKD-1, kar pa je v praksi redko.<sup>181</sup>

Zakon o kmetijskih zemljiščih je v nasprotju z ZUreP-1 »uglašen« s SPZ, saj določa med več rangi predkupnih upravičencev prav solastnika kot prvega predkupnega upravičenca.<sup>182</sup> Do kolizije med zakonito predkupno pravico solastnika po ZKZ in ZUreP-1 bo prišlo le izjemoma, ker ima občina predkupno pravico le na nepremičninah na vsem območju poselitve in na območju obstoječih oziroma predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov zunaj poselitvenih območij ali na delu teh območij. Na teh območjih pa praviloma ne bo kmetijskih zemljišč.<sup>183</sup> Če do kolizije vseeno pride pa ima prednost ZKZ kot specialnejši predpis.

Prav tako ni nikjer izrecno urejena kolizija predkupne pravice države na vojnih grobiščih iz 25. člena ZVG, ki tudi ureja predkupno pravico občine oz. države z drugimi zakonitimi predkupnimi pravicami. Tukaj se glede na specifičnost primera

---

<sup>180</sup> M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur: Stvarno pravo, GV Založba, Ljubljana 2007, str. 316.

<sup>181</sup> N. Šuler, Predkupna pravica solastnika ne nepremičnini v koliziji z drugimi zakonitimi predkupnimi pravicami, Pravna praksa, št. 36/2008, Ljubljana 2008.

<sup>182</sup> Tratnik, Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV založba, Ljubljana 2009, str.88.

<sup>183</sup> N. Šuler, Predkupna pravica solastnika ne nepremičnini v koliziji z drugimi zakonitimi predkupnimi pravicami, Pravna praksa, št. 36/2008, Ljubljana 2008.

lahko postavimo na stališče, da ima prednost predkupna pravica države. V teh primerih je treba gledati na namen posamezne zakonite predkupne pravice in upoštevati načelo, da imajo posebne predkupne pravice prednost pred splošnejšimi. Tako lahko nedvomno ugotovimo, da ima predkupna pravica države na vojnih grobiščih iz 25. člena ZVG, zaradi svojega zelo specifičnega namena, prednost pred drugimi zakonitimi predkupnimi pravicami.<sup>184</sup>

Nekateri zakoni z izrecno ureditvijo kolizij med zakonitimi predkupnimi pravicami dajejo prednost državi oz. lokalni skupnosti pred solastnikom. Tako osmi odstavek 62. člena ZVKD-1 določa, da imajo država, pokrajina ali občina na spomeniku državnega oz. lokalnega pomena in na nepremičninah na vplivnem območju nepremičninskega spomenika državnega oz. lokalnega pomena prednost pred morebitnimi predkupnimi upravičenci, določenimi z drugimi zakoni, z izjemo ZON. Tako ima predkupna pravica po ZVKD-1 prednost pred predkupno pravico solastnika po SPZ.

Tudi sedmi odstavek 16. člena ZV-1 določa, da ima predkupna pravica lokalne skupnosti glede pridobitve delov vodnih zemljišč zaradi podelitve statusa javnega dobrega prednost pred predkupnimi pravicami po drugih zakonih (zlasti SPZ, ZKZ, ZG), medtem ko ima v primeru kolizije s predkupno pravico države po ZON prednost slednja. Prednost drugih predkupnih upravičencev pred solastnikom je določena tudi v prvem in drugem odstavku 47. člena ZG glede varovalnih gozdov in gozdov s posebnim namenom, pri čemer je prvi predkupni upravičenec država oz. lokalna skupnost in za njo lastnik sosednjega zemljišča. V 3. odstavku 47. člena ZG je določena splošna predkupna pravica pri prodaji vseh gozdov v kompleksu večjemu od 30 hektarjev. V tem primeru ima predkupno pravico država oz. pravna oseba, ki gospodari z gozdovi v državni lasti.<sup>185</sup> Če gre za prodajo gozdov, ki nimajo statusa varovalnih gozdov niti ne gre za komplekse večje od 30 hektarjev, ima po 10.

---

<sup>184</sup> M. Tratnik, Zakonite predkupne pravice in njihove kolizije, Pravna praksa, št. 11/2010, GV Založba, d.o.o., 18.3.2010.

<sup>185</sup> M. Tratnik, Zakonite predkupne pravice in njihove kolizije, Pravna praksa, št. 11/2010, GV Založba, d.o.o., 18.3.2010.

odstavku 47. člena ZG predkupno pravico lastnik sosednjega zemljišča. Če ta prednostne pravice ne uveljavi, pa drug lastnik, katerega gozd je najbližje gozdu, ki se prodaja. Šele če predkupni upravičenci po ZG svoje pravice ne izkoristijo, pridejo na vrsto predkupni upravičenci po ZKZ. Drugi odstavek ZKZ namreč določa, da se določbe ZKZ uporabljajo le, če ni glede predkupne pravice kmetijskih zemljišč, gozdov in kmetij z drugi zakonom določeno drugače. To pomeni, da imajo predkupne pravice po ZG prednost pred predkupnimi pravicami po ZKZ. Ni pa povsem jasen odnos med predkupno pravico solastnika po 66. členu SPZ in predkupnimi pravicami po ZG. Medtem ko najbrž gre priznati državi in lokalni skupnosti močnejši interes kot solastniku pri varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom. Če država oz. lokalna skupnost predkupne pravice ne uveljavljata imata predkupno pravico še lastnik sosednjega zemljišča in lastnik najbližjega gozda. Solastnika pa lahko vedno štejemo za »najbližjega sosed« , tako, da lahko v primerih, ko 47. člen ZG kot predkupnega upravičenca določa lastnika sosednjega zemljišča, kot takega razumemo najprej solastnika.

V 84. členu ZON sta določeni zakoniti predkupni pravici države in lokalne skupnosti pri nakupu zemljišč na zavarovanih območjih, glede katerih sta sprejeli akt o zavarovanju. Navedeni predkupni pravici imata po izrecni določbi prvega odstavka 84. člena ZON prednost pred predkupnimi pravicami po ZG, ZKZ in ZV-1.<sup>186</sup>

SZ-1 priznava predkupno pravico najemniku oz. nekdanjemu imetniku stanovanjske pravice. Ta zakon ureja dve vrsti kolizij, ki nastopita v primeru prodaje stanovanja, oddanega v najem za nedoločen čas, in se pri tem navezuje na predkupno pravico solastnika po SPZ. Pri prodaji stanovanja ima solastnik prednost pred najemnikom-prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice, najemnik pa prednost pred drugimi etažnimi lastniki, ki imajo pod pogoji, določenimi v SPZ, prav tako predkupno pravico. Nadaljnji predkupni upravičenci so občina oz. občinski stanovanjski sklad in Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Glede na naravo predmeta pogodbe (stanovanje) bi lahko prišlo do kolizije le s predkupno pravico po ZVKD in bi v takem

---

<sup>186</sup> M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str. 90.

primeru država ali lokalna skupnost, če upoštevamo prej omenjeno razlago, imeli prednost pred solastnikom in ostalimi predkupnimi upravičenci.<sup>187</sup>

Vsled navedenega lahko ugotovimo, da ne morejo biti težavne kolizije različnih predkupnih pravic v korist istega upravičenca. Če je država denimo prva predkupna upravičenka po ZG, ZON in ZVKD-1, vrstni red teh predkupnih pravic ni posebej pomemben. Drugače pa je že, če je treba ugotoviti, ali ima predkupna pravica lokalne skupnosti po ZON prednost pred predkupno pravico države po ZV-1.<sup>188</sup>

V primeru, da lastnik prodaja več nepremičnin v paketu in z različnimi statusi (npr. deloma s statusom kmetijskega zemljišča, deloma s statusom stavbnega zemljišča, s statusom zavarovanega območja po ZON ipd.) predkupni upravičenec ne more uveljavljati predkupne pravice samo na delu nepremičnin. Zakoniti predkupni upravičenec lahko v tem primeru svojo predkupno pravico uveljavi samo, če je pripravljen kupiti kompleks vseh nepremičnin v celoti. Ob pripravljenosti za nakup zgolj nekaterih parcel iz kompleksa zakonite predkupne pravice ne morejo uveljavljati. V tem primeru se šteje, da niso pripravljeni kupiti nepremičnino pod pogoji, ki jih je določil prodajalec. Zato lahko ta prodaja nepremičnine tistemu kupcu, ki ga je našel sam. Nepremičnine imajo različne statute oz. namensko rabo. Tako je bilo v primeru, ko so se prodajale gozdne parcele (deloma varovani, deloma "navadni" gozdovi) in kmetijska zemljišča. Sodišče je odločilo, da je treba najprej ugotavljati, ali ima kdo od zakonitih predkupnih upravičencev predkupno pravico na celoti. To je bila v konkretnem primeru država. Če nima nihče predkupne pravice na celotnem kompleksu, pride v poštev načelo pretežnosti, po katerem je treba (najprej) upoštevati tiste zakonite predkupne pravice, ki se nanašajo na pretežni del kompleksa, ki se prodaja. Tudi v tem primeru velja, da se zakonita predkupna pravica lahko uveljavlja samo, če je upravičenec zainteresiran za nakup celote.<sup>189</sup>

---

<sup>187</sup> N. Šuler, Predkupna pravica solastnika na nepremičnini v koliziji z drugimi zakonitimi predkupnimi pravicami, Pravna praksa, št. 36/2008, Ljubljana 2008.

<sup>188</sup> M. Tratnik, Zakonite predkupne pravice in njihove kolizije, Pravna praksa, št. 11/2010, GV Založba, d.o.o., 18.3.2010.

<sup>189</sup> M. Tratnik, Zakonite predkupne pravice in njihove kolizije, Pravna praksa, št. 11/2010, GV Založba, d.o.o., 18.3.2010.

Prav tako je potrebno upoštevati namen varovalnega režima in načelo celovitosti. Če je kulturni spomenik na več parcelah, ki so hkrati denimo kmetijska zemljišča, priobalna zemljišča oziroma gozdovi, je treba vsekakor upoštevati predkupne pravice po ZVKD-1. Če se ne uveljavljajo, pa najbrž ni smiselno izpeljati postopkov še po ZV-1, ZG in ZKZ, preden se nepremičnine prodajo kupcu, ki ga je izbral prodajalec.<sup>190</sup>

Kolizije zakonitih predkupnih pravic različnih upravičencev je potrebno reševati za vsak primer posebej. Primarno je treba upoštevati določbe zakonov, ki te kolizije izrecno urejajo. Zakonske predpise je treba razlagati v skladu z namenom, ki ga zakonodajalec pri posamezni zakoniti predkupni pravici zasleduje. Če zakonske ureditve ni, je osnovno vodilo načelo specialnosti, po katerem imajo posebne predkupne pravice prednost pred splošnimi. Poleg tega je znova treba upoštevati namen zakonodajalca. Če se prodaja več nepremičnin hkrati, so zakonite predkupne pravice upoštevane samo, če je predkupni upravičenec pripravljen kupiti vse nepremičnine hkrati.<sup>191</sup>

Glede na to, da se vse zakonite predkupne pravice ne nanašajo na vse vrste nepremičnin, ni mogoče izdelati neke absolutne razvrstitve teh pravic.

V neurbanah okoljih ima najvišje mesto zakonita predkupna pravica države po ZVG kot najbolj specialna, sledijo pa ji zakonite predkupne pravice po ZON, ZVKD-1, ZG, ZV-1 ter 66. členu SPZ in ZKZ. V urbanah okoljih je vnovič na prvem mestu zakonita predkupna pravica države po ZVG, za njo pa so zakonite predkupne pravice po ZVKD-1, ZV-1, 66. členu SPZ in ZUreP-1. Če gre za stanovanja, je na prvem mestu država oziroma lokalna skupnost po ZVKD-1, nato solastnik po 66. členu SPZ, za njim pa morebitni najemnik - nekdanji imetnik stanovanjske pravice po SZ-1, drugi etažni lastniki po 124. členu SPZ ter po SZ-1 občina oziroma občinski stanovanjski sklad in Stanovanjski sklad RS.<sup>192</sup>

---

<sup>190</sup> M. Tratnik, Zakonite predkupne pravice in njihove kolizije, Pravna praksa, št. 11/2010, GV Založba, d.o.o., 18.3.2010.

<sup>191</sup> M. Tratnik, Zakonite predkupne pravice in njihove kolizije, Pravna praksa, št. 11/2010, GV Založba, d.o.o., 18.3.2010.

<sup>192</sup> M. Tratnik, Zakonite predkupne pravice in njihove kolizije, Pravna praksa, št. 11/2010, GV Založba, d.o.o., 18.3.2010.



## **18.1. Sankcije za neupoštevanje zakonitih predkupnih pravic**

Obid zakonitih predkupnih pravic ima lahko različne pravne posledice. Primarno se uporabi ureditev zakona, ki posamezno zakonito predkupno pravico določa. Če ni posebne ureditve, se subsidiarno uporabi 512. člen OZ, po katerem je prodajna pogodba s tretjo osebo sicer veljavno sklenjena, vendar je izpodbojna. Pri zakonitih predkupnih pravicah kupec nepremičnine ne more biti v dobri veri, ker publiciteta zakonite predkupne pravice vedno izhaja iz zakona, ki predkupno pravico določa.<sup>193</sup>

Tako lahko ugotovimo, da so prodajne pogodbe, pri katerih je kršena kakšna zakonita predkupna pravica, izpodbojne ali celo nične. Ničnostno sankcijo izrecno določajo četrti odstavek 89. člena ZUreP-1, sedmi odstavek ZVKD-1 in sedmi odstavek 87. člena ZON. Ničnostna sankcija prav tako izhaja iz sistema ZKZ, ki se uporablja tudi glede predkupnih pravic po Zakonu o gozdovih (ZG).<sup>194</sup>

## **18.2. Nadzor nad upoštevanjem zakonitih predkupnih pravic**

Glede vloge notarja v zvezi z nadzorom nad veljavnostjo pravnih poslov, je potrebno razlikovati med pravnimi posli, ki se sklepajo v obliki notarskega zapisa in med pravnimi posli, pri katerih notar zgolj overja podpise strank. Če se pravni posel sklepa v obliki notarskega zapisa, se uporablja 23. člen ZN, ki določa, da notar ne sme opravljati zadev iz 2. člena ZN v poslih, ki so po zakonu nedopustni ali o katerih sumi, da jih stranke sklepajo samo navidezno ali zato, da bi se izognile zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovale tretjo osebo. Lahko torej ugotovimo, da v tem primeru notar bdi nad veljavnostjo pravnega posla.

Bistveno manjša pa je odgovornost notarja pri overjanju podpisov. V skladu s četrtem odstavkom 64. člena ZN se mora notar pri overitvi podpisa seznaniti z vsebino listine

---

<sup>193</sup> M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur: Stvarno pravo, GV Založba, Ljubljana 2007, str. 216.

<sup>194</sup> M. Tratnik, Zakonite predkupne pravice in njihove kolizije, Pravna praksa, št. 11/2010, GV Založba, d.o.o., 18.3.2010.

samo toliko, kolikor je to potrebno, da izpolni rubrike vpisnika o overitvah in potrdilih. Notar ni odgovoren za vsebino listine in ni dolžan ugotavljati, ali stranke smejo skleniti posel. Izjema pa je določena v petem odstavku 64. člena ZN, v skladu s katerim mora notar upoštevati vsebino listine, v kolikor nek predpis veže overitev podpisa na izpolnitev določenih pogojev.

Niti SPZ niti ZZK-1 ne vsebujeta nobenih določil glede tega, kdo bi moral skrbeti za to, da je upoštevana zakonita predkupna pravica solastnika na podlagi tretjega odstavka 66. člena SPZ. Glede morebitnih obveznosti notarja je zopet potrebno razlikovati med notarskim zapisom in med overitvijo podpisa. Če je prodajna pogodba sklenjena v obliki notarskega zapisa, je notar dolžan opozoriti prodajalca na to, da obstaja zakonita predkupna pravica iz 66. člena SPZ ter na to, da je prodajna pogodba, pri kateri se predkupna pravica ne upošteva, izpodbojna. Ne sme pa notar odkloniti overitve podpisa, če prodajalec pri overitvi vztraja. Postopek overitve zemljiškoknjižnega dovolila pa je podrobno urejen v ZZK-1. V skladu z drugim odstavkom 33. člena ZZK-1 notar ne sme overiti podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu, če le-temu niso predložene vse listine, ki jih predpisuje zakon. V tretjem odstavku 38. ZZK-1 je določeno, da mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priložen dokument, iz katerega izhaja, da občina ne uveljavlja svoje zakonite predkupne pravice na podlagi ZureP-1. Glede zakonite predkupne pravice solastnika nepremičnine na podlagi SPZ in morebitnih pogodbenih predkupnih pravic pa ZZK-1 ne določa ničesar. Iz tega lahko sklepamo, da notarju ni potrebno paziti na spoštovanje teh pravic. Poglavitni razlog za takšno interpretacijo je, da predkupna pravica občine po ZureP-1 varuje splošni interes, medtem ko je zakonita predkupna pravica iz 66. člena SPZ, ravno tako kot pogodbene predkupne pravice, le v zasebnem interesu. Tako je zgolj upravičenec tisti, ki mora paziti, da se te pravice dosledno upoštevajo. Glede na to 38. člen ZZK-1 vsebuje omejitve pravnega prometa, ga je potrebno restriktivno razlagati, tako da menim, da tu ni prostora za analogijo, po kateri bi moral notar skrbeti tudi za spoštovanje zakonite predkupne pravice solastnika tako, da bi moral notar zavrniti overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu, če temu ni predložen dokument, iz katerega izhaja, da solastnik nepremičnine ne uveljavlja svoje predkupne pravice, ki mu jo daje 66. člen

SPZ. Kljub povedanemu pa se velja vprašati, ali je predkupna pravica solastnika nepremičnine iz 66. člena SPZ res zgolj v zasebnem interesu. Lahko bi namreč trdili, da ta predkupna pravica omogoča ukinjanje solastninskih razmerij, kar je nedvomno v interesu varnega in enostavnega pravnega prometa z nepremičninami in torej tudi v javnem interesu. Prav tako menimo, da je v javnem interesu, da se v zemljiško knjigo vpisujejo stabilna pravna razmerja in čim manj takšnih, ki temeljijo na šepavih pravnih poslih.<sup>195</sup>

Pri vložitvi zemljiškooknjižnega predloga zemljiškooknjižno sodišče odloča na podlagi določb ZZK-1. Pri tem je potrebno poudariti, da je bil eden od ciljev novega ZZK-1 tudi racionalizacija poslovanja glede vpisov v zemljiško knjigo. Zemljiškooknjižno sodišče tako preverja samo splošne pogojev za vpis, ki jih določa 148. člen ZZK-1. Posebni pogoji za vpis pa se preverjajo v postopku notarske overitve podpisa na zemljiškooknjižnem dovolilu, kar pomeni, da jih preverja notar. Tako tudi zemljiškooknjižno sodišče ne more zavrni vpisa, če predlogu ni predložen dokument, iz katerega izhaja, da solastnik ne uveljavlja svoje predkupne pravice po SPZ-ju.<sup>196</sup>

Pravni teoretiki so mnenja, da bi marsikatera dilema odpadla, če bi mnenje, ki ga je glede tega ustvarila stroka, našlo potrditev v zakonu.<sup>197</sup>

---

<sup>195</sup> M. Tratnik, Zakonita predkupna pravica solastnika nepremičnine, Pravna praksa, št. 44/2003, GV Revije d.o.o., Ljubljana 2003.

<sup>196</sup> M. Tratnik, Zakonita predkupna pravica solastnika nepremičnine, Pravna praksa, št. 44/2003, GV Revije d.o.o., Ljubljana 2003.

<sup>197</sup> N. Šuler, Predkupna pravica solastnika ne nepremičnini v koliziji z drugimi zakonitimi predkupnimi pravicami, Pravna praksa, št. 36/2008, Ljubljana 2008.

## 19. Sklep

Bistvo sodobne pravne teorije o lastninski pravici lahko skrčimo na ugotovitev, da lastninska pravica ni več absolutna ali vseobsegajoča in oblastvena, saj jo omejujejo različna pravna področja, tako, da je njen tradicionalni koncept zelo okrnjen, saj se vse bolj uveljavlja njena socialna funkcija, ki daje posamezniku-upravičencu pravico uporabljati stvar, jo uživati in razpolagati z njo toliko, kolikor dopušča pravni red, vsako drugo uporabo pa izključuje in prepoveduje. Tudi omejitve so njen sestavni del, saj ta šele z njimi resnično zaživi in pridobi svoj pomen.

Predkupna pravica na nepremičninah je pravica obligacijskega prava, ki daje upravičencu pravico do prednostnega nakupa stvari, če se lastnik odloči, da bo stvar prodal. Naše pravo ločuje glede na način nastanka pogodbeno in zakonito predkupno pravico. Prva je na splošno urejena v OZ, drugo pa urejajo različni predpisi, ki to pravico določajo. Subsidiarno pa se glede zakonite predkupne pravice uporabljajo tudi pravila OZ o pogodbeni predkupni pravici. Kljub deloma enotnemu poimenovanju se obe obliki predkupnih pravic zelo razlikujeta. Predkupna pravica ne pomeni bistvenega posega v svobodo lastnikovega razpolaganja, temveč usmerja pravni promet na osebo, ki se glede na javni interes šteje za najprimernejšega lastnika nepremičnine. To so predvsem osebe javnega prava. Zakonita predkupna pravica ne ovira lastnika nepremičnine pri odločitvi, ali bo nepremičnino prodal, temveč vpliva samo na odločitev, komu jo bo prodal. Prav tako lahko lastnik svobodno določa vse pogoje prodaje. Predkupni upravičenec ne more narekovati svojih pogojev prodaje, temveč lahko le izrabi predkupno pravico tako, da sprejme lastnikovo ponudbo.

Ugotovimo lahko, da različni zakoni določajo več predkupnih pravic v korist različnih upravičencev, pri čemer njihovo razmerje večkrat ni dovolj jasno opredeljeno. Tako se stranke, hkrati z njimi pa tudi notar, lahko znajdejo v dilemi, po katerem vrstnem redu je treba upoštevati posamezne zakonite predkupne pravice.

## 20. Bibliografija:

### Literatura:

- N. Plavšak, M. Juhart, B. Podgoršek, V. Kranjc, S. Ilovar Gradišar, B. Zabel, D. Možina, Obligacijski zakonik s komentarjem - posebni del, 3. knjiga, 435-703. člen, GV Založba, Ljubljana 2004.
- M. Tratnik, Zakonite predkupne pravice in njihove kolizije, Pravna praksa, številka 11/2010, GV Založba, Ljubljana 2010.
- M. Juhart.: Omejitev lastninske pravice na nepremičninah zaradi doseganja prostorskih ciljev, Podjetje in delo, št. 6-7/2003, Ljubljana 2003.
- M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009.
- M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur: Stvarno pravo, GV Založba, Ljubljana 2007.
- M. Štritof-Brus, Razlastitve in druge omejitve lastninske pravice, Planet GV, Ljubljana 2006.
- R. Gaberšek, Predkupna pravica na kmetijskem zemljišču, diplomsko delo, Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za zootehniko, Ljubljana 2008.
- Vzorci pogodb in aktov, 4. izdaja, Oziris, 2002.
- V. Rijavec, T. Keresteš, R. Vrenčur, R. Knez: Pravna ureditev nepremičnin, GV Založba, Ljubljana 2006.
- S. Cigoj: Institucije obligacij, Posebni del obligacijskega prava, kontrakti in reparacije, Uradni list RS, Ljubljana 2002.
- M. Šlamberger.: Zakonite predkupne pravice, Zbornik 1. dnevov stvarnega in zemljiškoknjižnega prava, GV Založba, Ljubljana 2009.
- R. Vrenčur, Stvarnopravni zakonik s komentarjem, GV Založba, Ljubljana 2004.
- M. Juhart, Oblikovalne pravice, Zbornik znanstvenih razprav PF v Ljubljani, Ljubljana 1999.

- S. Cigoj: Teorija obligacij, Splošni del obligacijskega prava, Uradni list RS, Ljubljana 2003.
- M. Juhart, Strokovni posvet o aktualnih vprašanjih prometa z nepremičninami, Ljubljana, 1. aprila 2004, seminarsko gradivo.
- J. Dernovšek, Zakonita predkupna pravica, Pravna praksa, št. 1/2003, GV Revije d.o.o., Ljubljana 2003.
- M. Tratnik, Zakonita predkupna pravica solastnika nepremičnine, Pravna praksa, št. 44/2003, GV Revije d.o.o., Ljubljana 2003.
- V. Rijavec v delu Stvarnopravni zakonik s komentarjem, GV Založba, Ljubljana 2004.
- J. Šinkovec, B. Tratar, Komentar Stanovanjskega zakona, Založba Oziris 2003, Ljubljana 2003
- A. Finžgar v članku, objavljenem v PP št. 3/93.
- J. Tekavc, Omejitve prenosa lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih, Pravna praksa, številka 386/1997, Gospodarski vestnik d.d., Ljubljana 1997.
- N. Šuler, Predkupna pravica solastnika na nepremičnini v koliziji z drugimi zakonitimi predkupnimi pravicami, Pravna praksa, št. 36/2008, GV Založba, d.o.o., Ljubljana 2008.
- R. Vrenčur: Zakonita predkupna pravica na nepremičninah, Podjetje in delo, št. 6-7/2003, Ljubljana 2003.

#### Viri:

- Obligacijski zakonik (OZ), Ur.l. RS, št. 83/2001 Spremembe: Ur.l. RS, št. 32/2004, 28/2006 Odl.US: U-I-300/04-25, 29/2007 Odl.US: U-I-267/06-41, 40/2007, 97/2007-UPB1.
- Ustava Republike Slovenije /URS/Ur.l. RS, št. 33I/1991-I, Ur.l. RS, št. 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 69/2004, 69/2004, 68/2006.

- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1), Ur.l. RS, št. 58/2003 Spremembe: Ur.l. RS, št. 37/2008-ZST-1, 45/2008, 28/2009.
- Stvarnopravni zakonik (SPZ), Ur.l. RS, št. 87/2002 Spremembe: Ur.l. RS, št. 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18.
- Zakon o notariatu (ZN), Ur.l. RS, št. 13/1994 Spremembe: Ur.l. RS, št. 48/1994, 82/1994, 41/1995 Odl.US: U-I-344/94-19, 1/1999 Odl.US: U-I-125/95, 83/2001-OZ, 73/2004, 23/2005-UPB1, 98/2005, 4/2006-UPB2, 17/2006-ZIZ-C, 115/2006, 2/2007-UPB3, 33/2007-ZSReg-B, 45/2008.
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (ZIZ) Ur. l. RS, št. 3/07 - UPB4, 93/07, 6/08 - Skl. US, 37/08 - ZST-1, 45/08 - ZArbit, 113/08 - Odl. US, 28/09, 47/09 - Odl. US (48/09 - popr.), 57/09 - Skl. US.
- Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (v nadaljevanju ZFPPIPP) Ur. l. RS, št. 126/07, 40/09 in 59/09.
- Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), Ur.l. RS, št. 33/2007 Spremembe: Ur.l. RS, št. 70/2008-ZVO-1B, 108/2009.
- Stanovanjski zakon (SZ-1), Ur.l. RS, št. 69/2003 Spremembe: Ur.l. RS, št. 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odl.US: P-31/06-4, 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVEtL, 57/2008, 90/2009 Odl.US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18.
- Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ), Ur.l. RS, št. 44/1997 Spremembe: Ur.l. RS, št. 98/1999 Odl.US: U-I-308/97, 1/2000 Odl.US: U-I-39/97, 67/2002-ZV-1, 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 popr.), 110/2002-ZGO-1.
- Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), Ur.l. RS, št. 33/2007 Spremembe: Ur.l. RS, št. 70/2008-ZVO-1B, 108/2009.
- Zakon o denacionalizaciji (v nadaljevanju ZDen): Uradni list RS/I, št. 27/1991, Uradni list RS, št. 56/1992 - Odl. US, 13/1993 - Odl. US, 31/1993, 24/1995 - Odl. US, 29/1995 - ZPDF, 74/1995 - ZZDZVP, 1/1997 - Odl. US, 20/1997 - Odl. US, 23/1997 - Odl. US, 41/1997 - Skl. US, 49/1997 - ZZZIND, 87/1997, 13/1998 - Odl. US, 65/1998, 67/1998 - Skl. US, 76/1998 - Odl. US, 83/1998 -

Skl. US, 60/1999 - Odl. US, 66/2000 - ORZDen27, 66/2000, 11/2001 - Odl. US, 54/2002 - Odl. US, 54/2004 - ZDoh-1, 18/2005 - Odl. US.

- Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP), Ur.l. RS, št. 80/1999  
Spremembe: Ur.l. RS, št. 70/2000, 52/2002, 73/2004, 22/2005-UPB1, 119/2005, 24/2006-UPB2, 105/2006-ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 47/2009  
Odl.US: U-I-54/06-32 (48/2009 popr.), 8/2010.
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ), Zakon o kmetijskih zemljiščih (uradno prečiščeno besedilo) (ZKZ-UPB1), Ur.l. RS, št. 55/2003.
- Zakon o gozdovih (ZG), Ur.l. RS, št. 30/1993 Spremembe: Ur.l. RS, št. 13/1998 Odl.US: U-I-53/95, 24/1999 Skl.US: U-I-51/95, 56/1999-ZON (31/2000 popr.), 67/2002, 110/2002-ZGO-1, 112/2006 Odl.US: U-I-40/06-10, 115/2006, 110/2007.
- Uredba o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom, Uradni list RS, št. 88/2005 z dne 4. 10.2005.
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD), Ur.l. RS, št. 7/1999 Spremembe: Ur.l. RS, št. 110/2002-ZGO-1, 126/2003-ZVPOPKD, 63/2007 Odl.US: Up-395/06-24, U-I-64/07-13, 16/2008-ZVKD-1.
- Zakon o ohranjanju narave (ZON), Ur.l. RS, št. 56/1999 (31/2000 popr.) Spremembe: Ur.l. RS, št. 110/2002-ZGO-1, 119/2002, 22/2003-UPB1, 41/2004, 96/2004-UPB2, 61/2006-ZDru-1, 63/2007 Odl.US: Up-395/06-24, U-I-64/07-13, 117/2007 Odl.US: U-I-76/07-9, 32/2008 Odl.US: U-I-386/06-32, 8/2010-ZSKZ-B.



- Zakon o vodah (ZV-1), Ur.l. RS, št. 67/2002 Spremembe: Ur.l. RS, št. 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdrI-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008.
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-1), Ur.l. RS, št. 41/2004 Spremembe: Ur.l. RS, št. 17/2006, 20/2006, 28/2006 Skl.US: U-I-51/06-5, 39/2006-UPB1, 49/2006-ZMetD, 66/2006 Odl.US: U-I-51/06-10, 112/2006 Odl.US: U-I-40/06-10, 33/2007-ZPNačrt, 57/2008-ZFO-1A, 70/2008, 108/2009.
- Zakon o vojnih grobiščih (ZVG), Ur.l. RS, št. 65/2003 Spremembe: Ur.l. RS, št. 72/2009.

### **Internetni viri:**

- [http://www.sodisce.si/znanje/sodna\\_praksa/pravna\\_mnenja\\_in\\_stalisca/22235/](http://www.sodisce.si/znanje/sodna_praksa/pravna_mnenja_in_stalisca/22235/)
- <http://www.varuh-rs.si/publikacije-gradiva-izjave/posebna-porocila/problematika-najemnikov-v-denacionaliziranih-stanovanjih/4-ocena-stanja/42-prehod-imentnikov-sp/>
- <http://www.iop.gov.si/index.php?id=6205>.
- <http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?zdid=845&sid=1310>
- [e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodki.euprava?zdid=845&sid](http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodki.euprava?zdid=845&sid)
- [www.upravneenote.gov.si/ajdovscina/javne\\_objave/](http://www.upravneenote.gov.si/ajdovscina/javne_objave/).
- [www.ius-optima.com/ponudba-za-prodajo-kmetijskih-zemljisc](http://www.ius-optima.com/ponudba-za-prodajo-kmetijskih-zemljisc)
- [e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodki.euprava?zdid...sid](http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodki.euprava?zdid...sid).
- [www.slonep.net/predpisi/zakonodaja/zakon-o-kmetijskih-zemljiscih](http://www.slonep.net/predpisi/zakonodaja/zakon-o-kmetijskih-zemljiscih)

- <http://e-uprava.gov.si/storitve/pridobiVlogo.esju?id=417>
- <http://www.dnevnik.si/novice/slovenija/1042398819>
- [http://www.siol.net/gospodarstvo/2010/09/zakon\\_o\\_zemljiscih.aspx](http://www.siol.net/gospodarstvo/2010/09/zakon_o_zemljiscih.aspx)
- <http://www.kgzs.si/gv/Pravo/Pravnosvetovanje/Varovalnigozdovi.aspx>.
- [http://www.mk.gov.si/si/podatki/razvidi\\_evidence\\_in\\_registri/register\\_nepremi\\_cne\\_kulturne\\_dediscine/](http://www.mk.gov.si/si/podatki/razvidi_evidence_in_registri/register_nepremi_cne_kulturne_dediscine/).
- <http://www.arso.gov.si/narava/zavarovana%20obmo%c4%8dja/SeznamParkovJan08.htm>
- <http://www.arso.gov.si/vode/>.

### **Sodna praksa:**

- VSL sodba II Cp 4079/2007.
- VS40862, Sodba III Ips 31/2004.
- VSM sklep I Ip 1376/2007.
- Sodba II Ips 1015/2008.
- VSL Sklep II Cp 4457/2008.
- VSL Sklep I Cp 3226/2009.
- VSL sodba II Cp 4079/2007.
- VSL Sodba II Cp 3007/2009.
- VSK Sodba Cp 711/2007.
- VSM sklep I Cp 1942/2008.
- VSM Sklep I Cp 10/2009.
- VSK Sodba I Cp 520/2007.
- VSL sklep I Cp 1200/2008.