



Številka: Up-1581/18-22

Datum: 4. 4. 2019

ODLOČBA

Ustavno sodišče je v postopku odločanja o ustavni pritožbi Igorja Pezdirca, Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Zaman in partnerji, d. o. o., Ljubljana, na seji 4. aprila 2019

odločilo:

Sklep Višjega sodišča v Ljubljani št. Cst 534/2018 z dne 14. 11. 2018 se razveljavi in zadeva se vrne temu sodišču v novo odločanje.

OBRAZLOŽITEV

A.

1. Sodišče prve stopnje je zavrnilo izdajo soglasja k prodaji nepremičnin med stečajnim dolžnikom (prodajalcem) in pritožnikom (kupcem, predkupnim upravičencem). Ob izhodišču, da je bilo zavezujoče zbiranje ponudb izvedeno v skladu s pravnomočnim sklepom o prodaji, se je pri utemeljitvi svoje odločitve sklicevalo na formaliziran postopek prodaje in na nepravilnosti pri ponudbi izbranega ponudnika. Ker je ugotovilo, da ponudba izbranega ponudnika ni bila v celoti skladna z vabilom za zavezujoče zbiranje ponudb in se zato ne bi smela upoštevati, je enako zaključilo za pogodbo s pritožnikom (predkupnim upravičencem), na katero se je nanašal predlog za izdajo soglasja. V zvezi s položajem ustavnega pritožnika kot predkupnega upravičenca je sodišče ocenilo, da bi bila glede na skupno površino in posledično vrednost predmeta prodaje predkupna pravica nesmiselna, če bi jo razlagali tako, da bi moral predkupni upravičenec, ki je solastnik le manjšega dela, namesto nepremičnine, katere solastnik je, kupiti celoten kompleks nepremičnin (49 parcel). Upnica KPL, d. o. o., Ljubljana, je z vlogama sodišču predlagala zavrnitev soglasja. Navajala je številne pomanjkljivosti v zvezi s ponudbo izbranega ponudnika ter opozarjala na problem izvora sredstev in zmožnost plačila kupnine.

2. Sodišče druge stopnje je z izpodbijanim sklepom zavrnilo pritožbo ustavnega pritožnika. Pri obrazložitvi svoje odločitve se je omejilo na vprašanje njegove predkupne pravice. Ugotovilo je, da je stavba, v okviru katere je pritožnik (na podlagi solastnine)

utemeljeval predkupno pravico, dejansko razdeljena na posamezne dele, četudi je v zemljiški knjigi knjižena z vpisom solastniških deležev na stavbni parceli. Tako je štel, da v konkretnem primeru ne gre za solastnino v smislu prvega odstavka 65. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13 – v nadaljevanju SPZ), temveč za obliko dejanske etažne lastnine (navidezne solastnine). Ob ugotovitvi, da konkretni stanovanjski objekt nima več kot pet posameznih delov, je s sklicevanjem na sodno prakso¹ in 124. člen SPZ upoštevalo, da je tudi predkupna pravica pritožnika omejena na stavbo v dejanski etažni lastnini in v konkretnem primeru obsega le pravico do nakupa deleža stečajnega dolžnika na dveh nepremičninah.

3. V nadaljevanju je sodišče preizkusilo, ali ima pritožnik prednost tudi pri nakupu celotnega kompleksa nepremičnin, čeprav nepremičnini, na katerih lahko upravičeno uveljavlja predkupno pravico, po površini obsegata le 0,4 % celotnega kompleksa nepremičnin, ki je predmet prodaje. V tem okviru se je sodišče odločilo za tehtanje med pravico predkupnega upravičenca, da to pravico uresniči, na eni strani in pravico izbranega ponudnika do nakupa nepremičnin po ponujeni ceni na drugi strani. Pri navedenem tehtanju je sodišče izhajalo iz namena predkupne pravice etažnega lastnika iz 124. člena SPZ. Poudarilo je, da je bila pravica v manjših stavbah v etažni lastnini uzakonjena z namenom, da lahko ob prodaji posameznega dela v etažni lastnini preostali etažni lastniki preprečijo, da bi v skupnost vstopil nekdo, ki ga ne želijo. S tem naj bi se zagotavljali boljši pogoji za mirno sožitje v smislu socialne funkcije lastnine. Ker nepremičnini, na katerih lahko predkupni upravičenec upravičeno uveljavlja predkupno pravico, po površini obsegata izredno majhen del kompleksa nepremičnin, ki se prodajajo, po oceni pritožbenega sodišča učinka predkupne pravice do nakupa idealnih deležev stečajnega dolžnika na navedenih dveh nepremičninah ni mogoče razširiti na celoten kompleks nepremičnin, ki se prodajajo. Takšno dajanje prednosti predkupnemu upravičencu po oceni sodišča ne bi bilo v skladu z namenom uzakonitve predkupne pravice iz 124. člena SPZ in bi pomenilo prekomeren poseg v pravico izbranega ponudnika do nakupa nepremičnin po ponujeni ceni. Navedeno po mnenju sodišča velja še toliko bolj v danem primeru, ko so se nepremičnine prodajale na podlagi zavezujočega zbiranja ponudb, ki za razliko od prodaje na javni dražbi uspelemu ponudniku po tem, ko je predkupni upravičenec izjavil, da uveljavlja predkupno pravico, ne omogoča višanja ponujene cene. Obravnavani primer po mnenju sodišča ni primerljiv s položajem pri skupni prodaji kmetijskih in stavbnih zemljišč.² Pri slednjem je po stališču sodišča treba upoštevati poseben namen uzakonitve predkupne pravice do kmetijskih zemljišč, ki v danem primeru zaradi prodaje drugovrstnih nepremičnin (poslovnih prostorov, skladišča, muzeja, gradbene jame, večstanovanjskih stavb oz. stanovanj) ni podan. Pritožbeno sodišče je tako zaključilo, da predkupni upravičenec pri nakupu kompleksa nepremičnin nima prednosti pred izbranim ponudnikom. Ker je zaključek v zvezi z neobstojem predkupne pravice materialnopravne narave, je pritožbeno sodišče kot neutemeljen

¹ Sodišče se sklicuje na sodbo Vrhovnega sodišča št. II Ips 202/2012 z dne 23. 10. 2014.

² Sodišče se sklicuje na sodbi Vrhovnega sodišča št. II Ips 349/2010 z dne 16. 5. 2013 in št. II Ips 151/2012 z dne 6. 12. 2012 ter na sodbo Upravnega sodišča št. I U 1985/2011 z dne 7. 12. 2012.

zavrnilo očitke pritožnika, da naj bi sodišče prve stopnje z opustitvijo vročanja vlog upnice KPL in upravitelja predkupnemu upravičencu bistveno kršilo določbe postopka.

4. Pritožnik uveljavlja kršitev drugega odstavka 14. člena ter 22., 23. in 33. člena Ustave. Navaja, da naj bi pritožbeno sodišče brez opore v trditvah strank ali podatkih spisa samo ugotovilo, da gre v konkretnem primeru za dejansko etažno lastnino. Opozarja, da se v postopku ni imel možnosti izjaviti o navedenem izhodišču³ in pravni podlagi, ki jo je uporabilo pritožbeno sodišče. Opozarja, da se je sodna praksa v zvezi z "dejansko etažno lastnino" razvila izključno zaradi razmejnitve položajev, za katere se uporabljajo posebna pravila o vzpostavitvi etažne lastnine,⁴ in tako naj ne bi bila upoštevna v primeru odločanja o izdaji soglasja k prodaji nepremičnin predkupnemu upravičencu v stečajnem postopku. Odločitvi sodišč po mnenju pritožnika tudi brez ustrezne obrazložitve nasprotujeta enotni in ustaljeni sodni praksi⁵ in stališčem pravne stroke,⁶ ki predkupnemu upravičencu priznavata možnost uveljavljati predkupno pravico tudi takrat, ko predkupni zavezanec ob nepremičninah, ki so predmet predkupne pravice, hkrati prodaja tudi druge nepremičnine. Položaj, ko se hkrati s prodajo stavbnih zemljišč prodajajo tudi kmetijska zemljišča, je po mnenju pritožnika po vseh bistvenih pravnih značilnostih primerljiv z njegovim položajem, zaradi česar naj bi bilo stališče sodišča v nasprotju z načelom enakosti iz drugega odstavka 14. člena Ustave.

5. Po mnenju pritožnika je njegov položaj varovan tudi v okviru 33. člena Ustave. Poudarja, da predkupna pravica omejuje lastninsko pravico prodajalca in v ničemer ne posega v interes (potencialnega) kupca, ki odda ponudbo v postopku zbiranja ponudb. Opozarja, da njegove predkupne pravice z argumentom "nesorazmernosti" v razmerju do potencialnega kupca ni mogoče preprosto izničiti. Na nasprotni strani preizkusa bi sodišče po mnenju pritožnika upravičeno lahko upoštevalo le omejitve predkupnega zavezanca (lastnika) in ne interesov izbranega ponudnika v postopku prodaje. Ob tem izpostavlja, da je predkupno pravico uveljavljal pod enakimi pogoji kot izbrani ponudnik in torej ravno tako za celoten kompleks nepremičnin. Poudarja tudi, da je bilo v okviru postopka prodaje že v vabilu k dajanju ponudb izrecno navedeno opozorilo, da bo prodajna pogodba z uspelim ponudnikom sklenjena pod razveznim (oziroma odložnim) pogojem (ne)uveljavitve predkupne pravice. Navaja, da se je z nosilnim stališčem

³ Ustavni pritožbi prilaga izpisek Geodetske uprave Republike Slovenije in opozarja, da ima konkretna stavba šest (ne pet) posameznih delov in tudi da glede na izpisek stoji samo na eni parceli, na kateri ima kot solastnik predkupno pravico.

⁴ Gre za Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (Uradni list RS, št. 34/17 – ZVEtL-1) oziroma predhodno veljavni Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS, št. 45/08 in 59/11 – ZVEtL).

⁵ Pritožnik se sklicuje na sodbe, ki so navedene pod opombo št. 2 te odločbe.

⁶ M. Tratnik, Zakonite predkupne pravice in njihove kolizije, Pravna praksa, št. 11 (2010), str. 22, in F. Seljak, Položaj predkupnega upravičenca pri prodaji premoženja v stečajnem postopku, Pravosodni bilten, št. 3 (2017), str. 69.

pritožbenega sodišča, ki pomeni zanikanje njegove predkupne pravice, seznanil šele s prejemom odločitve pritožbenega sodišča in o njem predhodno tudi ni mogel sklepati, ker ni bil seznanjen z nobeno vlogo v postopku, ki bi takšno stališče vsebovala. Meni tudi, da je bilo v njegovo predkupno pravico (po njegovem pravnem naziranju sicer dopustno) poseženo že z načinom skupne prodaje nepremičnin, da pa je izničenje njegove predkupne pravice s strani pritožbenega sodišča tudi arbitrarno v smislu kršitve 22. člena Ustave.

6. Ker sodišči pritožniku v postopku odločanja o soglasju nista vročali vlog upnika (neizbranega ponudnika) KPL in upravitelja, naj bi po mnenju pritožnika kršili njegovo pravico do izjave. Pritožnik opozarja, da neizbrani ponudnik po petem odstavku 342. člena Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Uradni list RS, št. 13/14 – uradno prečiščeno besedilo, 10/15 – popr. in 27/16 – v nadaljevanju ZFPPIPP) nima procesne legitimacije za uveljavljanje zahtevkov proti veljavnosti sklenitve pogodbe ali katerihkoli drugih zahtevkov, ki jih pridobi kupec (predkupni upravičenec, pritožnik) s sklenitvijo ali izpolnitvijo pogodbe. Vse uveljavljane kršitve skupaj po mnenju pritožnika vzbuja tudi utemeljen dvom o nepristranskosti sodišča v smislu kršitve 23. člena Ustave.

7. Ustavno sodišče je s sklepom št. Up-1581/18 z dne 20. 12. 2018 sklenilo, da ustavno pritožbo sprejme v obravnavo. V skladu s prvim odstavkom 56. člena Zakona o Ustavnem sodišču (Uradni list RS, št. 64/07 – uradno prečiščeno besedilo in 109/12 – v nadaljevanju ZUstS) je o sprejemu ustavne pritožbe obvestilo Višje sodišče v Ljubljani. V skladu z drugim odstavkom navedenega člena ZUstS je obvestilo tudi upnike družbe IMOS-G, d. o. o. – v stečajju, Ljubljana, s pozivom, ki je bil objavljen na spletnih straneh za objave v postopkih zaradi insolventnosti, da se lahko izjavijo o ustavni pritožbi. Poziv upnikom na ustavno pritožbo je bil na spletnih straneh za objavo v postopkih insolventnosti objavljen 7. 1. 2019 s petnajstdnevni rok za odgovor od dneva objave poziva. Dne 30. 1. 2019, torej po izteku roka za odgovor, je Ustavno sodišče prejelo vlogo, ki po vsebini odgovarja na ustavno pritožbo in naj bi jo vložili družbi Wohn-und Geschäftspark Laibach GmbH, Republika Avstrija, in EWO Bauträger GmbH, Republika Avstrija (izbrani ponudnik v postopku prodaje). Na ustavno pritožbo so v sodno odrejenem roku odgovorile upnici SGP GRADITELJ, d. d., Kamnik, in GEOINVEST, d. o. o., Ljubljana, ter upnica KPL.

8. Upnici SGP GRADITELJ in GEOINVEST soglašata z navedbami pritožnika glede zatrjevanih kršitev in menita, da sodišče izdaje soglasja k pogodbi s predkupnim upravičencem ne bi smelo zavriniti. Navajata, da si v stečajnem postopku konkurirata pravici upnikov do čim večjega in čim hitrejšega poplačila terjatev na eni strani in predkupna pravica na drugi strani. Po mnenju upnic je tako edina ustavnoskladna rešitev opredeljenega nasprotja v tem, da se predkupnemu upravičencu omogoči uveljavljanje predkupne pravice na celotnem kompleksu nepremičnin. Le na ta način naj bi bila ohranjena funkcionalna in ekonomska celota kompleksa nepremičnin in s tem tudi njihova vrednost. Opozarjata na dolgotrajnost konkretnega postopka prodaje in negativen

vpliv na možnosti poplačila (navadnih) upnikov v stečajnem postopku, ki naj bi v širšem smislu nasprotovala pravici do njune svobodne gospodarske pobude iz 74. člena Ustave.

9. Upnica KPL navaja, da naj bi predkupni upravičenec uveljavljal pravico v korist tretje osebe in jo na ta način zlorabljal. Navedeno utemeljuje s poizvedbami o premoženjskem stanju predkupnega upravičenca ter domnevni nezmožnosti plačila kupnine in nesmotnosti nakupa. Opozarja na splošno nesuspendivnost pritožbe po 125. členu ZFPPIPP in na dejstvo, da je prodajna pogodba na podlagi 341. člena ZFPPIPP sklenjena pod odložnim (oziroma razveznim) pogojem (ne)izdaje soglasja. Po mnenju upnice naj bi tako že z zavrnitvijo soglasja na prvi stopnji prišlo do uresničitve razveznega pogoja in prenehanja pogodbe z izbranim ponudnikom. Tako po mnenju upnice naj ne bi bilo mogoče govoriti o kršitvi predkupne pravice. Navaja, da uzakonitev predkupne pravice pomeni poseg v pravico do zasebne lastnine v okviru razpolagalnega upravičenja, in opozarja na primarni interes prodajalca po prejemu kupnine. Poudarja, da mora po obligacijskem pravu predkupni upravičenec hkrati z izjavo o sprejemu predkupne ponudbe plačati tudi kupnino oziroma zagotoviti primerno zavarovanje. Opozarja, da ZFPPIPP za konkreten primer uveljavitve predkupne pravice ne predvideva hkratnega plačila kupnine ali zagotovitve primerne zavarovanja, temveč le plačilo v skladu s pogodbo.⁷ Tako naj bi bil ogrožen primarni interes stečajnega dolžnika (in upnikov) pri prodaji premoženja (prejem kupnine) in torej tudi načeli zagotavljanja najboljših pogojev za plačilo upnikov⁸ ter hitrosti postopka.⁹ Posledično v konkretnem primeru tudi naj ne bi bil izpolnjen pogoj sorazmernosti v ožjem smislu v razmerju do posega v lastninsko pravico stečajnega dolžnika in interesa upnikov po učinkovitem poplačilu terjatev. Upnica KPL opozarja na izrazito majhnost površin, na katerih je kot solastnik v zemljiški knjigi vpisan predkupni upravičenec, in obširno navaja razloge za nezakonitost ponudbe izbranega ponudnika. Poudarja tudi različen namen zakonite predkupne pravice pri kmetijskih zemljiščih na eni strani in predkupne pravice pri solastnini oz. etažni lastnini na drugi strani, iz česar naj bi sledila tudi neutemeljenost pritožnikovega očitka o odstopu od enotne in ustaljene sodne prakse. Opozarja na stališče v teoriji,¹⁰ da v primeru dejanske etažne lastnine zakonita predkupna pravica ne obstaja. V povezavi z vročanjem navaja, da v konkretnem primeru ZFPPIPP in Zakon o pravdnem postopku (Uradni list RS, št. 73/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08 in 10/17 – v nadaljevanju ZPP) ne predvidevata posebne izjave o odgovoru na pritožbo, zaradi česar naj bi bil očitek pritožnika glede kršitve pravice do izjave v navedenem delu neutemeljen.

10. Ustavno sodišče je odgovore upnic v odgovor poslalo pritožniku. Pritožnik je odgovoril na navedbe upnice KPL. Opozarja, da ima navedena upnica v postopku prodaje hkrati

⁷ Druga alineja 2. točke tretjega odstavka 347. člena ZFPPIPP.

⁸ Člen 47 ZFPPIPP.

⁹ Člen 48 ZFPPIPP.

¹⁰ Upnica se sklicuje na naslednji deli: M. Tratnik, nav. delo, str. 22, in M. Tratnik, R. Vrenčur, Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana 2009, str. 191.

vlogo neizbranega ponudnika v postopku zavezujočega zbiranja ponudb, pri čemer naj bi glede na vsebino odgovora na ustavno pritožbo nastopala zgolj v navedeni vlogi. Stališče KPL glede neupoštevnosti ponudbe izbranega ponudnika in neutemeljenosti ustavne pritožbe naj bi vodilo v zaključek, da naj stečajni dolžnik prodajno pogodbo sklene s KPL za bistveno nižjo kupnino, kar bi negativno vplivalo na višino razdelitvene mase in torej tudi na možnosti poplačila KPL. Ob sklicevanju na 56. in 125. člen ZFPPIPP ter sodno prakso¹¹ poudarja, da neizbrani ponudnik v stečajnem postopku ne izkazuje procesne legitimacije. Zanima, da bi šlo v konkretnem primeru pri izvrševanju predkupne pravice za zlorabo. Navaja, da gre pri navedbah upnice o premoženjskem stanju pritožnika za špekulacije, pri čemer je financiranje nakupa za nepremičnine, ki jih kupuje v posledici uveljavitve svoje predkupne pravice, s tujimi viri tudi v skladu s poslovno prakso. Opozarja tudi, da je v celoti in pravočasno vplačal aro, ki je še vedno na računu stečajnega dolžnika.

B. – I.

O pravnem interesu pritožnika

11. Ker se je v rednem sodnem postopku odločalo o izdaji soglasja za sklenitev pogodbe, katere stranka je tudi pritožnik (kupec), in je pritožnik užival pravno varstvo tudi v rednem pritožbenem postopku,¹² je Ustavno sodišče pritožniku v postopku odločanja o ustavni pritožbi pravni interes priznalo. Sodišče prve stopnje je v obrazložitvi (primarno) sicer res izhajalo iz nezakovitosti ponudbe izbranega ponudnika, vendar je pomembno, da sta sodišči v konkretnem postopku odločali o izdaji soglasja k pogodbi s pritožnikom (predkupnim upravičencem) in ne k pogodbi z izbranim ponudnikom. Drugega odstavka 125. člena ZFPPIPP, ki na splošno določa nesuspendivnost pritožbe zoper sklep v postopku insolventnosti, tudi ni mogoče razumeti na način, da bi že nepravnomočna zavrnitev soglasja na prvi stopnji pomenila izpolnjenost razveznega pogoja pogodbe s predkupnim upravičencem.

O procesnem položaju upnice KPL

12. Pritožnik v odgovoru na navedbe upnice sicer utemeljeno opozarja, da neizbranemu ponudniku sodna praksa v postopku prodaje ne priznava pravice do pritožbe. Ker je družba KPL v odgovoru na ustavno pritožbo svoj položaj utemeljevala (in izkazala) s položajem upnice v stečajnem postopku, je Ustavno sodišče njen odgovor upoštevalo pri

¹¹ Pritožnik se sklicuje na sklepe Višjega sodišča v Ljubljani št. Cst 305/2016 z dne 10. 5. 2016, št. Cst 579/2016 z dne 14. 9. 2016, št. Cst 479/2016 z dne 21. 7. 2016, št. Cst 4/2016 z dne 20. 1. 2016, št. Cst 102/2016 z dne 23. 2. 2016 in št. Cst 31/2017 z dne 24. 1. 2017.

¹² Takšno stališče je zavzelo tudi pritožbeno sodišče v izpodbijanem sklepu, saj je pritožniku kot predkupnemu upravičencu priznalo procesno legitimacijo za vložitev pritožbe zoper sklep o zavrnitvi soglasja (8. točka obrazložitve izpodbijanega sklepa).

odločanju. Pri tem se ni ukvarjalo z vprašanjem, v kolikšni meri so stališča, izražena v odgovoru, morebiti lahko v nasprotju s koristmi, ki jih sicer v postopku lahko upravičeno zasleduje v vlogi upnice.

O vlogi družb Wohn-und Geschäftspark Laibach GmbH, Republika Avstrija, in EWO Bauträger GmbH, Republika Avstrija

13. Vlogo, ki naj bi jo vložili navedeni družbi,¹³ je Ustavno sodišče prejelo po izteku roka za vložitev odgovora na ustavno pritožbo, predlog za podaljšanje sodno odrejenega roka za odgovor na ustavno pritožbo pa ni bil vložen. Ker je glede na posebne okoliščine primera Ustavno sodišče sklenilo, da bo zadevo obravnavalo absolutno prednostno, nadaljnji postopek s to vlogo pa ne bi bil brez vpliva na dolžnost Ustavnega sodišča, da odloči v najkrajšem možnem času,¹⁴ Ustavno sodišče vloge ni moglo upoštevati.

B. – II.

14. Pritožnik sodiščema očita, da sta z zanikanjem predkupne pravice nedopustno posegli v njegovo pravico do zasebne lastnine iz 33. člena Ustave. Pravica do zasebne lastnine iz 33. člena Ustave varuje človekovo svobodo na premoženjskem področju. Z jamstvom zasebne lastnine Ustava ne varuje le lastninske pravice, kot je opredeljena v civilnem pravu,¹⁵ temveč vse pravne položaje, ki imajo za posameznika na podoben način kot lastninska pravica premoženjsko vrednost in ki mu omogočajo svobodo ravnanja na premoženjskem področju ter s tem svobodno in odgovorno oblikovanje lastne usode.¹⁶ Navedena pravica varuje na eni strani konkreten položaj imetnika pravice pred oblastnimi posegi v njegovo lastninsko sfero, na drugi strani pa pravne položaje, s katerimi se uresničuje varovanje svobode na premoženjskem področju.¹⁷

15. Predkupna pravica etažnega lastnika¹⁸ ima podlago v 124. členu SPZ. Upnica KPL sicer opozarja na stališče teorije,¹⁹ po katerem naj v primeru "dejanske etažne lastnine" predkupna pravica ne bi veljala, vendar je pritožbeno sodišče v obrazložitvi na ravni zakonskega prava sprejelo izhodišče, da lahko pritožnik predkupno pravico uveljavlja na podlagi določbe, ki ureja predkupno pravico etažnega lastnika. Na podlagi tretjega

¹³ Iz vloge ni mogoče razbrati njenega podpisnika in s tem upravičenosti za zastopanje.

¹⁴ Glej 48. člen ZFPPIPP v zvezi s prvim odstavkom 6. člena ZUstS.

¹⁵ Odločba Ustavnega sodišča št. Up-156/98 z dne 11. 2. 1999 (Uradni list RS, št. 17/99, in OdlUS VIII, 118), 8. točka obrazložitve.

¹⁶ Odločba Ustavnega sodišča št. Up-770/06 z dne 27. 5. 2009 (Uradni list RS, št. 54/09), 4. točka obrazložitve, in J. Zobec v: L. Šturm (ur.), Komentar Ustave Republike Slovenije, Dopolnitev – A, Fakulteta za državne in evropske študije, Ljubljana 2011, str. 451–454.

¹⁷ J. Zobec v: L. Šturm, nav. delo, str. 451.

¹⁸ Tako tudi predkupna pravica solastnika (glej 66. člen SPZ).

¹⁹ Glej opombo št. 10.

odstavka 513. člena Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo in 20/18 – v nadaljevanju OZ) se pravila o pogodbeni predkupni pravici smiselno uporabljajo tudi za zakonito predkupno pravico, če za posamezen primer zakon ne določa drugače. Predkupna pravica tako po splošnih pravilih pomeni zavezo lastnika stvari (prodajalca), da bo predkupnega upravičenca obvestil o nameravani prodaji stvari določeni osebi in o pogojih te prodaje ter mu ponudil, naj jo kupi pod enakimi pogoji.²⁰ Posebna kogentna pravila o uveljavitvi zakonite predkupne pravice v primeru stečajnega postopka nad predkupnim zavezancem določa 347. člen ZFPPIPP. Ta za primer prodaje na podlagi zbiranja ponudb določa, da 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 (1. točka tretjega odstavka 347. člena ZFPPIPP). Upravitelj je tudi zavezan predkupnemu upravičencu poslati besedilo pogodbe s smiselno enako vsebino, kot jo ima pogodba, ki jo je poslal izbranemu ponudniku, in ga pozvati, naj mu v 15 dneh po prejemu vrne podpisan izvod pogodbe in plača celotno kupnino v skladu s pogodbo (prva in druga alineja 2. točke tretjega odstavka 347. člena ZFPPIPP). Predkupnega upravičenca je dolžan tudi opozoriti, da bo predkupna pravica prenehala, če je ne uveljavi na način, da v 15 dneh po prejemu besedila pogodbe in poziva upravitelja vrne podpisan izvod pogodbe in plača celotno kupnino v skladu s pogodbo (tretja alineja 2. točke in 3. točka tretjega odstavka 347. člena ZFPPIPP). Predkupni upravičenec iz naslova zakonite predkupne pravice je torej tudi v primeru prodaje na način zavezujočega zbiranja ponudb v stečajnem postopku na podlagi zakonske ureditve upravičen, da lahko, ko se tako odloči,²¹ nepremičnino, na katero se njegova zakonita predkupna pravica nanaša, kupi pod enakimi pogoji kot izbrani ponudnik. Po oceni Ustavnega sodišča je navedeni položaj predkupnega upravičenca iz naslova zakonite predkupne pravice varovan v okviru pravice do zasebne lastnine iz 33. člena Ustave.²² Ustavno sodišče je iz navedenega razloga v nadaljevanju preizkusilo utemeljenost pritožnikovih očitkov v navedenem delu.

16. Višje sodišče je v obrazložitvi tehtalo med pravico predkupnega upravičenca na eni strani in pravico izbranega ponudnika do nakupa nepremičnin po ponujeni ceni na drugi strani. Zaradi majhne površine nepremičnin, na solastninskem deležu katerih je pritožnik lahko upravičeno uveljavljal predkupno pravico, in socialne vpetosti predkupne pravice po 124. členu SPZ je zaključilo, da predkupne pravice pritožnika ni mogoče razširiti na celoten kompleks nepremičnin, ki se prodajajo. To bi namreč po stališču pritožbenega sodišča, še dodatno ob upoštevanju dejstva, da izbrani ponudnik v konkretnem primeru zaradi načina prodaje v postopku zbiranja zavezujočih ponudb cene ne more več zvišati, pomenilo prekomeren poseg v njegovo pravico do nakupa nepremičnin po ponujeni ceni.

²⁰ Člen 507 OZ.

²¹ Ob spoštovanju posebnih pogojev uveljavljanja predkupne pravice v stečajnem postopku (347. člen ZFPPIPP).

²² Enako stališče je sprejelo nemško Zvezno ustavno sodišče. Primerjaj sklep prvega senata z dne 9. 1. 1991 – 1 BvR 929/89.

Pritožbeno sodišče je tako zaključilo, da predkupni upravičenec pri nakupu kompleksa nepremičnin nima prednosti pred izbranim ponudnikom.

17. Pravica do zasebne lastnine iz 33. člena Ustave varuje pritožnikov položaj le v obsegu priznanega obstoja zakonite predkupne pravice. Stališče pritožbenega sodišča lahko Ustavno sodišče obravnava le v obsegu, v katerem zadeva pritožnikov položaj predkupnega upravičenca in torej vprašanje prednosti pri nakupu solastniških deležev stečajnega dolžnika na tistih dveh nepremičninah, na katerih mu predkupna pravica tudi po stališču pritožbenega sodišča pripada na podlagi 124. člena SPZ.

18. Toda v konkretnem primeru je treba upoštevati, da se je na podlagi (petega) sklepa o prodaji št. St 274/2015 z dne 17. 11. 2017 opravila prodaja kompleksa devetinštiridesetih nepremičnin kot celote. Na podlagi navedenega sklepa je bilo 18. 4. 2018 na spletnih straneh za objave v postopkih insolventnosti objavljeno vabilo za zavezujoče zbiranje ponudb (v nadaljevanju vabilo), ki je v točki 4 (xii.) tudi določalo, da bo pogodba sklenjena pod razveznim (oziroma odložnim) pogojem (ne)uveljavitve predkupne pravice. Skupna prodaja celotnega kompleksa nepremičnin, ki zajema tudi dve nepremičnini (solastniška deleža), na katerih ima predkupni upravičenec zakonito predkupno pravico, je torej posledica sprejetega načina prodaje v stečajnem postopku in ne posledica odločitve predkupnega upravičenca. Predkupni upravičenec je v konkretnem primeru svojo predkupno pravico v postopku lahko uveljavil le na način, da je s podpisom pogodbe pristal na smiselno enake pogoje, kot so veljali za izbranega ponudnika glede nakupa vseh nepremičnin skupaj. Ob upoštevanju navedene okoliščine stališče sodišča, da predkupni upravičenec pri nakupu kompleksa nepremičnin nima prednosti pred izbranim ponudnikom, nujno pomeni tudi, da pritožnik, ki mu zakon na določenih nepremičninah (dveh solastniških deležih stečajnega dolžnika) predkupno pravico izrecno daje, te pravice dejansko nima. Zato takšno stališče krši pravico do zasebne lastnine iz 33. člena Ustave. Navedenega zaključka ne spremeni niti pravica izbranega ponudnika do nakupa, ki je že na podlagi zakona (v delu obstoja zakonite predkupne pravice) nujno sklenjena pod razveznim (oziroma odložnim) pogojem (ne)uveljavitve (zakonite) predkupne pravice (prim. 1. točko tretjega odstavka 347. člena ZFPPIPP).²³ Ustavno sodišče se do zatrjevane možnosti zlorabe predkupne pravice ne opredeljuje, ker obrazložitev izpodbijanih sodnih odločb ne temelji na navedeni podlagi. Zakonita predkupna pravica sicer pomeni poseg v pravico do zasebne lastnine,²⁴ a uresničitve interesa dolžnika (in upnikov) po prejemu kupnine, kar je namen prodaje premoženja stečajnega dolžnika, sam institut predkupne pravice ne ogroža, saj se predkupni upravičenec zavezuje k nakupu nepremičnine pod enakimi pogoji kot izbrani ponudnik, pri čemer je pritožnik v konkretnem primeru skladno s sklepom o prodaji vplačal tudi aro.

²³ Pritožnik v tej zvezi pravilno opozarja, da so bili vsi ponudniki (tudi izbrani) z vabilom k dajanju ponudb izrecno opozorjeni na obstoj in učinkovanje zakonite predkupne pravice.

²⁴ Tako v odločbi Ustavnega sodišča št. U-I-119/94 z dne 21. 3. 1996 (Uradni list RS, št. 24/96, in OdlUS V, 32) in ponovljeno v odločbi Ustavnega sodišča št. U-I-266/98 z dne 28. 2. 2002 (Uradni list RS, št. 27/02, in OdlUS XI, 27).

19. Zaradi ugotovljene kršitve 33. člena Ustave je Ustavno sodišče razveljavilo izpodbijani sklep in zadevo vrnilo v novo odločanje Višjemu sodišču v Ljubljani. V novem odločanju bo sodišče moralo upoštevati zahteve, ki izhajajo iz te odločbe. Ker je Ustavno sodišče ustavni pritožbi ugodilo že iz navedenega razloga, se ni spuščalo v presojo drugih zatrjevanih kršitev.

C.

20. Ustavno sodišče je sprejelo to odločbo na podlagi prvega odstavka 59. člena ZUstS ter petega odstavka 46. člena v zvezi s tretjo alinejo tretjega odstavka 46. člena Poslovnika Ustavnega sodišča (Uradni list RS, št. 86/07, 54/10, 56/11 in 70/17) v sestavi: predsednik dr. Rajko Knez ter sodnice in sodniki dr. Matej Accetto, dr. Dunja Jadek Pensa, DDr. Klemen Jaklič, dr. Etelka Korpič – Horvat, dr. Špelca Mežnar, dr. Marijan Pavčnik, Marko Šorli in dr. Katja Šugman Stubbs. Odločbo je sprejelo soglasno.

dr. Rajko Knez
Predsednik