

Izvirni znanstveni članek
UDK 347.453:347.282(497.4)

Pogodba o finančnem leasingu (nepremičnin) in predkupna pravica

BOJAN BREŽAN,
odvetnik v Odvetniški družbi Brežan

1. Uvod

Prispevek obravnava problematiko upoštevanja pravil o predkupnih pravicah pri sklepanju pogodb o finančnem leasingu. Ker je zaradi široke ureditve na nepremičninskem področju obstoj zakonskih predkupnih pravic pogost pojav, ki povzroča praktične nevšečnosti v pravnem prometu, je poudarek namenjen obravnavi uporabljivosti teh pravil pri finančnem leasingu nepremičnin. Stališča, predstavljena v nadaljevanju, pa so po mojem mnenju uporabna tudi pri presoji pogodbenih predkupnih pravic in v povezavi s finančnim leasingom premičnin.

Najprej je predstavljena tipična vsebina pogodb o finančnem leasingu nepremičnin, kot se pojavljajo na slovenskem trgu, kar naj pripomore k poskusu opredelitve (zakonskih) pravnih pravil, ki naj veljajo za to pogodbo. Po pregledu ureditve predkupnih pravic sta opredeljena problem, ki se pojavlja pri uporabi instituta predkupne pravice v zvezi s finančnim leasingom, in način, kako se ta problem »rešuje« v poslovni praksi. Na koncu je postavljeno avtorjevo stališče glede pravilnega reševanja te problematike.

2. Tipična vsebina pogodb o finančnem leasingu nepremičnin

2.1. Splošno o finančnem leasingu

Leasing je gospodarski posel financiranja investicij, predvsem nabave opreme, pogodba o leasingu pa pravno orodje, s katerim se uresniči takšno ekonomsko razmerje.¹ V teoriji obsta-

¹ Grilc, Moderni, str. 158.

jajo številne klasifikacije, ki razvrščajo pojavne oblike leasinga v skupine glede na različne razvrstitvene kriterije, najpomembnejša pa je delitev na finančni in operativni leasing.²

Finančni leasing je čista finančna operacija angažiranja finančnih sredstev prek specializiranih finančnih organizacij, ki so med proizvajalcem in leasingojemalcem. Traja vso obratno dobo predmeta, ki je dan v leasing.³ Temeljna vsebine pogodbe je v tem, da leasingojemalec dobi stvar od leasingodajalca v uporabo, investicijo pa financira (tj. stvar kupi) leasingodajalec. Vezni člen so dajatve jemalca leasinga, ki je kot nasprotno izpolnitev dolžan plačati »ravnino«.⁴ Vsota obrokov ravnine (tj. leasinskih obrokov) ob koncu pogodbenega razmerja občutno preseže (uporabno, nabavno) vrednost stvari, dane v leasing. To je posledica dejstva, da je leasinski obrok sestavljen iz amortizacije, stroškov financiranja, premije za riziko, samozavarovanja, stroškov za storitve dajalca, davčnih obveznosti in dobička leasingodajalca, torej je izračunan na podlagi stroškov leasingodajalca in ne na podlagi uporabne vrednosti stvari, dane v leasing.⁵ Ob izteku pogodbeno dogovorjene dobe ima leasingojemalec praviloma opcijo, da predmet leasinga odkupi (za simbolično vrednost), oziroma že kar leasinska pogodba določa, da s plačilom zadnjega leasinskega obroka leasingojemalec postane lastnik predmeta leasinga.

Operativni leasing je t. i. delno amortizacijska pogodba: leasingodajalec amortizira v času trajanja le del svojih investicijskih stroškov. Pogodbe so navadno kratkoročne, čas njihovega trajanja pa neodvisen od nabavne cene za stvar, ki je dana v leasing.⁶ Drugače kot pri finančnem leasingu je tipično predvidena možnost enostranske odpovedi pogodbe.

Vsak operativni in finančni leasing je lahko direkten ali indirekten, glede na število strank, ki so udeležene v razmerju. Pri direktnem leasingu sodelujeta dve stranki: proizvajalec oziroma dobavitelj predmeta leasinga (kot leasingodajalec) in leasingojemalec. Pri indirektnem leasingu pa poleg omenjenih sodeluje še (specializirana) finančna družba in torej proizvajalec oziroma dobavitelj ni še tudi leasingodajalec.⁷ Za indirektni finančni leasing je nadalje značilno, da leasingodajalec ne sodeluje niti pri izbiri predmeta niti pri izbiri njegovega proizvajalca oziroma prodajalca, zato je tudi razumljivo, da se v pogodbi zavaruje tako, da rizike, ki izvirajo iz dobave in dobavljenega predmeta, prevali na leasingojemalca.⁸

² Obširno glede klasifikacije leasinga glej zlasti Gerbec, Košir, str. 34–42.

³ Grilc, Pogodba, str. 114.

⁴ Grilc, Moderni, str. 168.

⁵ Grilc, Moderni, str. 172.

⁶ Grilc, Moderni, str. 161.

⁷ Grilc, Moderni, str. 162.

⁸ Jadek Pensa, str. 208.

Omeniti velja še modaliteto t. i. *sale-and-lease-back* leasinga, pri katerem lastnik investicijske dobrine (predmeta leasinga) to proda leasingodajalcu (finančni družbi), ta pa mu jo odda nazaj v (bodisi finančni bodisi operativni) leasing.

2.2. Finančni leasing nepremičnin

V slovenski poslovni praksi je leasing nepremičnin sicer manj pogost kot leasing premičnin, a vseeno pomemben pravni posel na trgu.⁹ V večini primerov gre za indirektni finančni leasing, v katerem kot leasingodajalci sodelujejo specializirane finančne (leasinške) družbe. Na trgu pa obstajajo tudi posli direktnega finančnega leasinga, ki jih kot leasingodajalci sklepajo zlasti gradbena podjetja, ter *sale-and-lease-back* posli, ki jih pri finančnih družbah najemajo leasingojemalci z namenom refinanciranja svoje zadolženosti.

Vsebina pogodb o finančnem leasingu nepremičnin praviloma ne odstopa bistveno od tipičnih določb finančnega leasinga. Pogodbe se sklepajo za daljše časovno obdobje, navadno od 10 do 20 let, leasinški obrok je sestavljen iz več komponent, vsota vseh obrokov pa znatno presega nabavno vrednost nepremičnine. Ne glede na to, da pri leasingu nepremičnin (drugače kot na primer pri leasingu opreme) v času trajanja leasinškega obdobja (običajno) ne pride do pomembnega zmanjšanja vrednosti predmeta leasinga, je odkup oziroma prenos lastninske pravice na predmetu leasinga, ki je praviloma določena v korist leasingojemalca ob koncu leasinškega obdobja, predviden v višini zadnjega leasinškega obroka oziroma v simbolični višini. To ustreza pravilnemu razumevanju razlikovanja med splošnim in pogodbenim gledanjem na vrednost: ostanek vrednosti (tržna vrednost nepremičnine ob koncu leasinškega obdobja) je ekonomsko gledano vrednost stvari, pogodbeno gledano pa je nepremičnina že popolnoma amortizirana.¹⁰

Prenos lastninske pravice na nepremičnini ob koncu leasinškega obdobja na leasingojemalca je v poslovni praksi praviloma urejen na enega od naslednjih načinov. Bodisi leasinška pogodba določa že vse elemente zavezovalnega pravnega posla in po leasingojemalčevem plačilu zadnjega leasinškega obroka leasingodajalcu nalaga izstavitve zemljiškoknjžnega dovolila, bodisi v korist leasingojemalca ustanavlja odkupno opcijo, ki jo ta uresniči s posebno izjavo, naslovljeno na leasingodajalca, na tej podlagi pa nato pride do sklenitve posebne prodajne pogodbe. Tudi v slednjem primeru so bistveni elementi takšne prodajne pogodbe, vključno s

⁹ Po podatkih Združenja bank Slovenije za junij 2016 zajema leasing nepremičnin glede na vrednost poslov približno 30 odstotkov vseh leasinških poslov. Dostopno na: www.zbs-giz.si/zdruzenje-bank.asp?StructureId=1312 (24. 11. 2016).

¹⁰ Grilc, Pravna, str. 92.

kupnino, ki je določena v višini zadnjega obroka ali v simbolični višini, predvideni že v leasinski pogodbi.¹¹

3. Predkupna pravica na nepremičninah

3.1. Splošno o predkupni pravici

Predkupna pravica je obligacijska pravica, ki daje upravičencu pravico do prednostnega nakupa stvari v primeru, ko se lastnik odloči, da bo stvar prodal. Uveljavljanje te pravice je torej vezano na prodajo stvari, zato je upravičenec ne more izkoristiti prej, preden se lastnik odloči stvar prodati.¹² V bistvu je lastnik zavezan s tem, da mora pri sklepanju prodajne pogodbe upoštevati določen postopek, ki zagotavlja uresničitev interesa predkupnega upravičenca za pridobitev stvari.¹³ Tako mora lastnik stvar pred prodajo ponuditi v odkup predkupnemu upravičencu, in to pod enakimi (oziroma ne manj ugodnimi) pogoji, kot bi bila sicer prodana tretjemu. Predkupna pravica tako pomeni omejitev za lastnika pri prodaji stvari, saj vpliva na izbiro druge pogodbene stranke.¹⁴

Kršitev predkupne pravice je mogoča na dva načina. Prodajalec lahko prenese lastninsko pravico na tretjega, ne da bi o tem obvestil predkupnega upravičenca,¹⁵ ali pa predkupnega upravičenca napačno obvesti o pogojih za prodajo tretjemu. Slednja kršitev je podana, če je bila predkupnemu upravičencu predkupna ponudba poslana, a je ta ni sprejel, lastnik stvari pa je nato stvar prodal tretjemu pod pogoji, ki so bili za kupca ugodnejši od tistih, ki jih je ponudil predkupnemu upravičencu.¹⁶

Sodna praksa je zavzela stališče, da kršitev predkupne pravice nastopi že s sklenitvijo prodajne pogodbe in ne šele s prenosom lastninske pravice.¹⁷ Sankcija zaradi kršitve predkupne pravice – izpodbojnost ali ničnost prodajne pogodbe – pa je odvisna od konkretnega pravnega temelja, na podlagi katerega je ustanovljena.

¹¹ Včasih je osnutek prodajne pogodbe, ki naj bo sklenjena ob koncu leasinskega obdobja, leasinski pogodbi že kar priložen.

¹² Betetto, str. 29.

¹³ Juhart, Obligacijski, str. 301.

¹⁴ Prav tam.

¹⁵ Prim. prvi odstavek 512. člena Obligacijskega zakonika (OZ).

¹⁶ Prim. drugi odstavek 512. člena OZ.

¹⁷ Prim. sklep Vrhovnega sodišča RS II Ips 41/2008 z dne 10. 2. 2011. Drugače Betetto, str. 11.

3.2. Zakonita predkupna pravica na nepremičninah

Pravni temelj za nastanek predkupne pravice je lahko pogodba ali zakon, njena vsebina pa je v obeh primerih smiselno enaka. Zakonita predkupna pravica je v Sloveniji na nepremičninskem področju zelo razširjena. Določena je namreč v celi vrsti zakonov, tako da je nepremičnina velikokrat obremenjena celo z več zakonitimi predkupnimi pravicami.¹⁸

Največkrat je zakonita predkupna pravica ustanovljena v korist države ali občine,¹⁹ redkeje v korist drugega posameznika, bodisi lastnika druge nepremičnine ali imetnika pravice na obremenjeni nepremičnini.²⁰ Ker gre za omejevanje lastninske pravice, je treba upoštevati določbo 67. člena Ustave RS, zato mora biti vsaka zakonita predkupna pravica utemeljena v interesu gospodarske, socialne ali ekološke funkcije.²¹ Na primer zakonita predkupna pravica, ki jo v korist občine določa ZUreP-1, je utemeljena v javnem interesu prostorske politike, in sicer kot dopolnjujoč (milejši) ukrep razlastitvenega postopka. Pri zakoniti predkupni pravici na podlagi SZ-1 je v ospredju socialni interes, ki naj uporabniku stanovanja omogoči nadaljnjo rabo na podlagi lastninske pravice.²²

Za zakonito predkupno pravico se na podlagi določbe 513. člena OZ smiselno uporabljajo pravila, ki veljajo za pogodbeno predkupno pravico, če ni predpisano drugače. Glede sankcije za kršitev predkupne pravice OZ predpisuje izpodbojnost. Predkupni upravičenec, ki mu je bila predkupna pravica kršena, lahko zahteva, da se prodajna pogodba razveljavi in stvar pod enakimi pogoji proda njemu. Smiselno se sankcija izpodbojnosti uporablja tudi pri pretežnem številu zakonitih predkupnih pravic, v določenih primerih pa je zaradi poudarjenosti javnega interesa zakonodajalec za kršitev zakonite predkupne pravice predvidel strožjo sankcijo ničnosti. Ta je predpisana v primeru kršitve predkupne pravice, ustanovljene v korist občine na podlagi ZUreP-1,²³ ter v primeru kršitve predkupne pravice, ustanovljene v korist države ali občine na podlagi ZVKD-1, razen če gre za nepremični spomenik, katerega zaznamba ni vpisana v zemljiško knjigo.²⁴ Del teorije zagovarja stališče, da ničnostna sankcija izhaja tudi iz sistema določb ZKZ in ZG.²⁵

¹⁸ Zakonite predkupne pravice tako predvidevajo Stvarnopravni zakonik (SPZ), Stanovanjski zakon (SZ-1), Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1), Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ), Zakon o gozdovih (ZG), Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1), Zakon o ohranjanju narave (ZON), Zakon o vodah (ZV-1) in Zakon o vojnih grobiščih (ZVG).

¹⁹ Na primer na podlagi ZUreP-1, ZVKD-1, ZV-1, ZON, ZVG.

²⁰ Na primer na podlagi SPZ, SZ-1, ZKZ.

²¹ Juhart, *Zakonita*, str. 79.

²² Prav tam.

²³ Prim. določbo četrtega odstavka 89. člena ZUreP-1.

²⁴ Prim. določbo osmega odstavka 62. člena ZVKD-1.

²⁵ Tratnik, str. 22.

4. Finančni leasing in predkupna pravica

4.1. Opredelitev problema

Tipična pogodba o finančnem leasingu torej vsebuje določbe, na podlagi katerih ob koncu obdobja pride do prenosa lastninske pravice na predmetu leasinga na leasingojemalca, in sicer bodisi že na podlagi leasingne pogodbe bodisi na podlagi prodajne pogodbe, sklenjene po uresničitvi odkupne opcije, vendar z elementi, kot so že določeni v leasingni pogodbi. Glede na to se zastavlja vprašanje, ali se pri razpolaganju s predmetom leasinga na podlagi pogodbe o finančnem leasingu upoštevajo pravila o predkupni pravici.

Razlog, ki na prvi pogled govori v prid razlagi, ki bi zagovarjala uporabo pravil o predkupni pravici, je zlasti to, da se v nekaterih primerih za interpretacijo pogodb o finančnem leasingu uporabljajo pravila o prodajni pogodbi. Sodna praksa šteje, da se v primeru, ko pogodba o finančnem leasingu vsebuje odkupno opcijo oziroma elemente zavezovalnega posla za prenos lastninske pravice na predmetu leasinga (ter prevalitev tveganja in razbremenitev odgovornosti z leasingodajalca na leasingojemalca), za razlago določb takšne pogodbe uporabljajo pravila o prodajni pogodbi.²⁶ Takšno pravilo pa je izrecno uzakonjeno na področju potrošniškega prava: Zakon o varstvu potrošnikov (ZVPot) določa, da se določbe o prodaji na obroke uporabljajo tudi pri drugih dogovorih, ki imajo enako vsebino, kot na primer pri zakupni pogodbi z določilom, da bo v zakup dana stvar prešla v zakupnikovo lastnino, če bo določen čas plačeval zakupnino.²⁷ Zaključili bi torej lahko, da sklenitev pogodbe o finančnem leasingu v delih, ki se nanašajo na prenos lastninske pravice na predmetu leasinga, pomeni razpolaganje na podlagi prodajne pogodbe. Zato bi bilo treba spoštovati tudi predkupno pravico, če ta obstaja na predmetu leasinga.

Vendar pa ima takšno stališče številne praktične pomanjkljivosti. Težko je namreč določiti pogoje, ki naj se uporabijo za oblikovanje prodajne ponudbe predkupnemu upravičencu oziroma ki naj se vzamejo za primerjavo pri ugotavljanju morebitne kršitve predkupne pravice. Zlasti težavna je določitev višine kupnine, ki naj se ponudi predkupnemu upravičencu. Zdi se, da obstaja več možnosti.

Leasingodajalec lahko predkupnemu upravičencu ponudi sklenitev prodajne pogodbe pod pogoji, ki ustrezajo leasingojemalčevemu odkupu predmeta. Če ima pogodba o leasingu na primer določbo, da je zadnji obrok »odkupni« obrok, oziroma če predvideva sklenitev posebne

²⁶ Prim. na primer odločbe II Ips 280/2002 z dne 12. 2. 2004, II Ips 237/2008 z dne 16. 6. 2011, II Ips 1056/2008. Drugače Grilc, Moderni, str. 184, ki zagovarja stališče, da tudi če ima leasingojemalec možnost kasnejšega odkupa, je to le opcija, ki ni dovolj signifikantna za utemeljitev narave po vzorcu prodajne pogodbe.

²⁷ Takšno določbo je v razmerjih, če je kupec posameznik, vseboval tudi 550. člen Zakona o obligacijskih razmerjih (ZOR).

prodajne pogodbe z določeno kupnino v višini »preostale vrednosti«, lahko tudi leasingodajalec v predkupni ponudbi predvidi takšno kupnino. A to bi pomenilo, da bi bila predkupnemu upravičencu na račun leasingojemalca naklonjena neupravičena korist.

Teorija opozarja, da je treba na odkupno pravico v povezavi s finančnim leasingom gledati nekoliko prilagojeno, saj posamične leasinske dajatve deloma že pomenijo vnaprej dogovorjene pogoje prodaje, kar pomeni, da leasingojemalec ob uresničitvi odkupne pravice ne plača celotne kupnine, ampak le njen preostanek.²⁸ Če je bila namreč ob sklenitvi pogodbe o leasingu določena odkupna vrednost, ki je bistveno nižja od ekonomske vrednosti stvari v času leasingojemalčevega ponovnega odkupa, je težko sploh še govoriti o prodajni pogodbi, saj ni kavzalne funkcije, značilne za to pogodbo.²⁹

Leasingodajalec bi kupnino v predkupni ponudbi lahko določil tudi tako, da bi seštel vse leasinske obroke, vendar bi bila v tem primeru previsoka, saj ne bi upoštevala dejstva, da je nepremičnino v času trajanja leasinskega obdobja uporabljal. Od seštevka leasinskih obrokov bi bilo treba odšteli uporabnino, a takšen izračun (zlasti pri direktnem finančnem leasingu, kjer ni predhodne nabave predmeta leasinga in zato tudi ne »nabavne vrednosti«) ni vselej enostaven (nesporen), saj leasinska pogodba morda ne vsebuje potrebnih podatkov (torej kolikšen del leasinskega obroka odpade na uporabnino predmeta leasinga). Prav tako pa leasinska pogodba (največkrat) ne vsebuje določb glede zahtevkov leasingojemalca na vrnitev (dela) leasinskih obrokov v primeru, da bi na podlagi uresničitve predkupne pravice ostal brez lastništva nad nepremičnino.

Posiljanje prodajne ponudbe predkupnemu upravičencu ob izteku leasinskega obdobja torej s praktičnega vidika ni najprimernejše, a vprašanje je, ali je sploh pravilno. Če namreč že sama pogodba o finančnem leasingu vsebuje vse elemente zavezovalnega pravnega posla, na podlagi katerega bo prišlo do prenosa lastninske pravice nad predmetom leasinga, je treba že pri sklenitvi te pogodbe spoštovati predkupno pravico.³⁰ Vprašanje torej je, ali mora – in pod kakšnimi pogoji – leasingodajalec predkupno ponudbo poslati predkupnemu upravičencu pred sklenitvijo leasinske pogodbe, da ne tvega sankcije kršitve predkupne pravice.

4.2. »Rešitve« v praksi

Problem morebitnega obstoja predkupne pravice na predmetu leasinga (nepremičnini) se v slovenski poslovni praksi tipično rešuje prepozno, torej ob koncu leasinskega obdobja. Naj-

²⁸ Vrenčur, str. 1110.

²⁹ Varanelli, str. 17.

³⁰ Prim. že citirani sklep Vrhovnega sodišča RS II Ips 41/2008 z dne 10. 2. 2011, v katerem je zavzeto stališče, da kršitev predkupne pravice nastopi že s sklenitvijo zavezovalnega pravnega posla.

večkrat se ta problem namreč pokaže šele ob poskusu overitve zemljiškoknjižnega dovolila za prenos lastninske pravice najemodajalca, ko notar preveri obstoj morebitnih zakonitih predkupnih pravic na nepremičnini.³¹ Leasingodajalec takrat od predkupnih upravičencev navadno poskuša doseči, da se odpovedo svoji predkupni pravici. Takšna »rešitev« se zdi vse prej kot optimalna že iz razloga, da leasingodajalec pri tem poskusu ne bo vselej uspešen. Jalova pa bo v primeru, kadar je za kršitev predkupne pravice predpisana ničnostna sankcija. Te namreč tudi z odpovedjo predkupni pravici ob koncu leasinskega obdobja ne bo več mogoče sanirati.

Le redko je v pogodbah o finančnem leasingu nepremičnin mogoče zaznati zavedanje o problemu obstoja predkupne pravice oziroma njene morebitne uveljavitve, pa tudi v teh primerih je »rešitev« zgolj v tem, da si leasingodajalec v pogodbi izgovori razbremenitev odgovornosti v primeru, da ob koncu obdobja leasinga »zaradi ravnanj tretjih oseb« ne bi bilo mogoče izstaviti zemljiškoknjižnega dovolila v njegovo korist. V takšnih določbah se skriva razbremenitev za morebitno uveljavljanje predkupne pravice upravičenca ob koncu leasinskega obdobja. Ker prenos lastninske pravice nad predmetom leasinga pomeni eno izmed izpolnitvenih obveznosti leasingodajalca, ki je zanj dobil leasingojemalčevo protidajatev v obliki plačila leasinskih obrokov, je popolna razbremenitev odgovornosti leasingodajalca (torej tudi odgovornosti za vračilo dela leasinskih obrokov) pravno vprašljiva.

4.3. Pravila o predkupni pravici se pri finančnem leasingu ne uporabljajo

Menim, da se pravila o predkupni pravici v primerih, ko pride do prenosa lastninske pravice na stvari na podlagi pogodbe o finančnem leasingu, ne uporabljajo. Stališče je utemeljeno s teleološko interpretacijo instituta predkupne pravice in različnostjo pogodbe o finančnem leasingu od prodajne pogodbe, zlasti z vidika kavze pogodbe.

Lastnik stvari se v skladu z načelom avtonomije pri sklepanju obligacijskih razmerij sam odloča, ali bo stvar prodal ali ne oziroma v kakšno obligacijsko razmerje bo vstopil. Izjema od tega pravila velja le v primeru kontrahirne dolžnosti, ko zakon določa, da mora določena oseba za določeno stvar skleniti prodajno pogodbo oziroma vstopiti v določeno obligacijsko razmerje.³² Obstoj predkupne pravice na stvari pa ne pomeni kontrahirne dolžnosti za lastnika stvari, temveč ga omejuje zgolj pri razpolaganju s stvarjo na podlagi prodajne pogodbe. Institut predkupne pravice temelji na izhodišču, da je primerni interes prodajalca pri prodaji prejem kupnine, ki je izražena v denarju. Zato je zanj pomembno, da je kupnina plačana, ne pa, kdo jo plača. Predkupni upravičenec lahko stopi na mesto kateregakoli kupca, saj bo obveznost iz prodajne pogodbe izpolnjena enako.³³

³¹ Prim. tretji odstavek 38. člena Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1).

³² Juhart, *Obligacijski*, str. 301.

³³ Juhart, *Zakonita*, str. 79.

Pri drugih zavezovalnih poslih za prenos lastninske pravice pa ni tako, zato predkupna pravica ne pride v poštev. Pri menjalni pogodbi si stranki obljubita specifične izpolnitve, ki jih ni mogoče nadomestiti, zato predkupni upravičenec te stranke ne more zamenjati, ne da bi posegel v upravičen interes lastnika, ki pričakuje prav to natančno določeno specifično izpolnitev. To stališče je bilo večkrat potrjeno tudi v sodni praksi.³⁴ Prav tako predkupna pravica ne pride v poštev pri razpolaganju s stvarjo na temelju darilne pogodbe. Tam se upošteva darilni namen darovalca, ki se sam odloča, komu in zakaj bo neodplačno naklonil stvar.³⁵ Varovan je njegov interes, da daruje točno določeno stvar in ne morebiti vrednost.³⁶

Tudi pogodba o finančnem leasingu je (lahko) zavezovalni posel za prenos lastninske pravice na stvari in tudi zanjo naj velja, da se pravila o predkupni pravici ne uporabljajo. Gospodarski namen leasingodajalca je namreč v financiranju njegove investicije in ne v goli prodaji stvari. Kavza pogodbe o finančnem leasingu je (predvsem) pridobitev ekonomske lastnine prek uporabe stvari in se pomembno razlikuje od klasične kavze prodajne pogodbe, ki je v pridobitvi pravnega lastništva stvari (*causa acquirendi*).³⁷ Prodajna pogodba torej ne more nadomestiti pogodbe o finančnem leasingu, saj ne ustreza gospodarskemu namenu njenih strank. Podobno kot pri menjalni ali darilni pogodbi leasingodajalca, ki želi skleniti pogodbo o finančnem leasingu, ni mogoče siliti, da namesto te sklene prodajno pogodbo s predkupnim upravičencem. To bi preseglo domet predkupne pravice, ki ne pomeni kontrahirne dolžnosti, temveč zgolj omejitev pri razpolaganju s stvarjo glede kupčeve identitete.

Samo dejstvo, da pogodba o finančnem leasingu vsebuje elemente prodajne pogodbe oziroma da se v določenih primerih zanje uporabljajo pravila te pogodbe, na to stališče nima vpliva. Tudi menjalna pogodba vsebuje elemente prodaje in se zanjo v določenih primerih uporabljajo ta pravila, pa to z vidika predkupne pravice ni pomembno. Tako se je že izrekla sodna praksa, in sicer celo pri sklenitvi mešane, menjalno-prodajne pogodbe. Pri tej je del izpolnitvenega ravnanja ene stranke v plačilu denarnega zneska in so torej elementi prodajne pogodbe še izrazitejši.³⁸

Če leasingodajalca ni mogoče siliti, da namesto pogodbe o finančnem leasingu sklene prodajno pogodbo, je treba odgovoriti še na vprašanje, ali ima v primeru, ko na predmetu leasinga obstaja predkupna pravica, dolžnost, da predkupnemu upravičencu ponudi sklenitev

³⁴ Juhart, *Zakonita*, str. 79 in tam navedena sodna praksa.

³⁵ Juhart, *Obligacijski*, str. 301.

³⁶ Juhart, *Zakonita*, str. 79.

³⁷ Grilc, *Moderni*, str. 184, Gerbec, Košir, str. 175.

³⁸ Prim. sodba Vrhovnega sodišča RS III Ips 69/2003 z dne 22. 2. 2005: »S stališča predkupne pravice torej menjalna pogodba po svoji vsebini ne ustreza dvema prodajnim pogodbama; isto velja za mešano menjalno-prodajno pogodbo.«

finančnega leasinga. Gotovo velja, da leasingodajalec, če predkupnemu upravičencu takšno ponudbo pošlje, s tem ne krši predkupne pravice. Poleg stvari in cene lahko ponudba vsebuje tudi druge prodajalčeve pogoje glede posameznih elementov prodajne pogodbe. Lastnik stvari lahko ponudbo predkupnemu upravičencu oblikuje na popolnoma enak način, kot če bi ponudbo naslovil na tretjo osebo.³⁹ Menim pa, da leasingodajalec takšne obveznosti nima, saj bi to preseгло namen in s tem domet instituta predkupne pravice. Že na podlagi hitre analize interesov, ki so varovani z zakonitimi predkupnimi pravicami, je mogoče zaključiti, da ti ne bi bili ustrezno varovani na način, ko bi upravičenec sklenil dolgoročno pogodbo o finančnem leasingu za nepremičnino s celo vrsto zavez v zvezi z njeno rabo v razmerju do leasingodajalca, ki ves čas trajanja leasinskega obdobja ostaja pravni lastnik. Prav tako ni razloga, da bi takšno varstvo priznali pogodbenemu predkupnemu upravičencu. Ta bi si ne nazadnje, če bi imel tak interes, takšno varstvo lahko izgovoril v pogodbi.

Literatura

- Betto, Nina. Predkupna pravica. *Veliki simpozij o stanju in razvoju slovenskega obligacijskega prava*, 2002.
- Gerbec, Franci, Košir, Borut. Pogodbe o leasingu: vzorčne pogodbe in komentar. *Gospodarski vestnik*, 1999.
- Grilc, Peter. Pravna narava pogodbe o leasingu. *Aktualna vprašanja gospodarskih poslov, zbornik referatov, Rogaska Slatina* 1997.
- Grilc, Peter. Pogodba o leasingu – tipologija, kvalifikacija. *Pravosodni bilten*, 1999, letn. 20, št. 3, str. 113–126.
- Grilc, Peter. Moderni tipi pogodb avtonomnega gospodarskega prava. *Gospodarski vestnik*, 1996.
- Jadek Pensa, Dunja. Nekatere sporne pogodbene klavzule pri indirektnem finančnem leasingu. *Pravosodni bilten*, 2003, letn. 24, št. 3, str. 205–223.
- Juhart, Miha, Plavšak, Nina. *Obligacijski zakonik (posebni del) s komentarjem*. 3. knjiga. GV Založba, 2004.
- Juhart, Miha. Zakonita predkupna pravica. *Pravni letopis*, 2009, str. 79.
- Tratnik, Matjaž. Zakonite predkupne pravice in njihove kolizije. *Pravna praksa*, 2010, letn. 29, št. 11, str. 22.
- Vrenčur, Renato. Odkupna pravica in finančni leasing nepremičnin. *Podjetje in delo*, 2004, št. 6-7, str. 1110–1116.
- Varanelli, Luigi. Pravna operacija »Sale and lease back«. *Pravna praksa*, 2002, št. 35. str. 17–24.

³⁹ Juhart, *Obligacijski*, str. 308.