



**REPUBLIKA SLOVENIJA
USTAVNO SODIŠČE**

Številka: U-I-268/96

**Delno odklonilno ločeno mnenje sodnika dr. Čebulja,
ki se mu pridružuje sodnica dr. Wedam-Lukić**

V obravnavani zadevi sem glasoval proti drugi točki izreka odločbe, s katero je Ustavno sodišče z večino glasov ugotovilo, da tretji in četrti odstavek 125. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91 in sl. - v nadaljevanju: SZ) nista v neskladju z Ustavo.

SZ v 125. členu ureja pravice prejšnjega imetnika stanovanjske pravice na stanovanjih, ki so bila vrnjena upravičencem do denacionalizacije. Prejšnji imetnik stanovanjske pravice lahko uveljavlja pravico do nakupa stanovanja pod enakimi pogoji, kot jo SZ določa sicer za imetnike stanovanjske pravice (drugi odstavek 125. člena). V izpodbijanima tretjem in četrtem odstavku 125. člena pa SZ nalaga zavezancem za vrnitev stanovanja obveznosti, ki jih imajo pri uveljavljanju takšne pravice do nakupa stanovanja s strani bivših imetnikov stanovanjske pravice. Če se lastnik, ki mu je bilo stanovanje vrnjeno v postopku denacionalizacije, strinja s prodajo, ima po tretjem odstavku 125. člena SZ namreč pravico do nadomestila za popust, ki ga ima imetnik stanovanjske pravice po SZ pri nakupu stanovanja. Nadomestilo za popust mora plačati zavezanec za vrnitev stanovanja. Če se s prodajo ne strinja, si lahko po četrtem odstavku 125. člena SZ prejšnji imetnik stanovanjske pravice sam priskrbi stanovanje. V takšnem primeru mu mora lastnik plačati odpravnino v višini 30% vrednosti stanovanja, ki ga zaseda (vrednost se ugotovi po merilih SZ), 50% vrednosti pa dobi po eno tretjino od zavezanca za vrnitev stanovanja, od Slovenskega odškodninskega sklada in od Sklada Republike Slovenije za razvoj.

Za zavezanca za vrnitev stanovanja to pomeni naslednji položaj.

Na podlagi denacionalizacijske odločbe je vrnil stanovanje denacionalizacijskemu upravičencu, ki je s tem postal lastnik stanovanja. Če se lastnik odloči za prodajo tega stanovanja bivšemu imetniku stanovanjske pravice (zdaj najemniku v tem stanovanju), mora zavezanec poleg tega, da je novemu lastniku vrnil stanovanje, temu plačati še znesek popusta, ki ga ima bivši imetnik stanovanjske pravice pri nakupu stanovanja. Če se novi lastnik ne odloči za prodajo, pa mora (v primeru četrtega odstavka 125. člena ZS) zavezanec poleg tega, da je vrnil stanovanje, plačati še del njegove vrednosti kot odpravnino bivšemu imetniku stanovanjske pravice.

Naj pojasnim, da ne nasprotujem temu, da bivši imetnik stanovanjske pravice dobi popust pri nakupu oziroma odpravnino v primeru izpraznitve stanovanja. Prav tako ne nasprotujem temu, da denacionalizacijski upravičenec dobi nadomestilo za popust.

Neustavna pa je po mojem mnenju ta ureditev zato, ker na zavezanca, ki je vrnil stanovanje, prevajuje bremena, ki bi jih morala nositi država. Ob stališču odločbe, da so bremena nastala skupaj z lastnino in da z njo tudi prehajajo, je namreč nelogično, da naj bi bila pravilna ureditev, po kateri denacionalizacijskemu zavezancu, potem ko (neodplačno) vrne lastnino (stanovanje), ostanejo bremena olajšav, ki jih za lastnino (stanovanje) daje zakonodajalec bivšemu imetniku stanovanjske pravice.

Na seji Ustavnega sodišča, na kateri je potekalo odločanje o obravnavani zadevi, pa sem opozarjal tudi na naslednje.

Vprašanje ustavnosti obravnavane ureditve ni v različni zakonski ureditvi in položaju subjektov, ki so postali lastniki stanovanj po SZ. Jasno je, da ni v nasprotju z drugim odstavkom 14. člena Ustave

(enakost pred zakonom), če je položaj tistih subjektov, ki so razpolagali s stanovanji, ki so bila predmet denacionalizacije, drugače urejen, kot položaj tistih, ki so razpolagali s stanovanji, zgrajenimi v sistemu vzajemnostnega financiranja stanovanjske izgradnje. Če bi menil drugače, bi moral glasovati tudi proti prvi točki izreka odločbe, s katero je Ustavno sodišče ugotovilo, da drugi odstavek 123. člena SZ ni v neskladju z Ustavo.

V 11. točki obrazložitve odločbe (ta del se nanaša na tretji in četrti odstavek 125. člena SZ) Ustavno sodišče pobudnici (Plinarni Maribor, d.d.) odgovarja, zakaj izpodbijana ureditev ni v neskladju s 14. členom Ustave. To utemeljuje z naslednjim: " Osebe iz drugega odstavka 113. čl. SZ so postale lastnice stanovanj in stanovanjskih hiš šele z dnem uveljavitve SZ. Prej lastnine na teh nepremičninah ni bilo. Lastnina je torej s tem zakonom nastala originarno, nastala pa je z obremenitvami in omejitvami vred, kakor jih je hkrati določil zakonodajalec. Te zakonske omejitve in obremenitve ne pomenijo posega v lastnino občin na stanovanjskih enotah, ker te lastnine pred uzakonitvijo obremenitev ni bilo. To velja za nadomestila iz tretjega odstavka, kar izpodbijata tako predlagateljica kot tudi pobudnik, in za odpravnine iz četrtega odstavka 125. člena SZ, kar izpodbija samo predlagateljica. Izpodbijane določbe ne spreminjajo predlagateljčinega ali pobudnikovega lastniškega pravnega položaja predlagatelja ali pobudnika, obrazloženega že v 9. točki te odločbe.... Kot je Ustavno sodišče že večkrat pojasnjevalo, vsebuje načelo enakosti pred zakonom poleg zahteve, da je treba v bistvu enaka stanja obravnavati enako, tudi zahtevo zakonodajalca, da stanja, ki se med seboj upoštevno razlikujejo, ureja temu primerno različno. Že dejstvo, da gre za stanovanjske enote, ki so nekoč s prisilnimi predpisi postale splošno ljudsko premoženje in torej niso nastale v sistemu javnega vzajemnostnega financiranja stanovanjske izgradnje, in razlogi, navedeni že v 9. točki te odločbe, kažejo, da je imel zakonodajalec tehtne razloge, ko je položaj tistih, ki so s SZ postali lastniki takih stanovanj, uredil posebej." Vendar (vsaj pobudnica) ne izpodbija ureditve, da mora po SZ v lastnino pridobljena stanovanja vrniti denacionalizacijskim upravičencem. Prav tako ne ugovarja temu, da je v drugačnem položaju, kot tiste osebe, ki so postale po SZ lastnice stanovanj, ki v preteklosti niso bila nacionalizirana. Tudi ne trdi, da zakonodajalec ni imel tehtnih razlogov (kar mu pojasnjuje Ustavno sodišče v 11. točki obrazložitve), da je položaj tistih, ki so postali lastniki nekoč nacionaliziranih stanovanj, uredil drugače. Trdi pa, da gre za neenakost pred zakonom zaradi tega, ker ni razumnega in stvarnega razloga za to, da se na te osebe prevale še dodatno breme, ki presega njihovo 100% obveznost - vrnitev stanovanja. Z besedami pobudnice: "... kateri so tisti razumni in stvarni razlogi, ki (poleg nesporne obveznosti, da je vrnil stanovanje) prav njemu naprtijo, da denacionalizacijskemu upravičencu (oziroma njegovim dedičem) povrne še 60% od vrednosti vrnjenega stanovanja ..." Ker sama ocenjuje to obveznost kot nekakšno odškodnino za uporabo tudi izrecno navaja, da drugi odstavek 72. člena Zakona o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91 in sl. - v nadaljevanju. ZDen) izrecno izključuje "odškodninske zahtevke iz naslova nemožnosti uporabe oz. upravljanja premoženja" (o tem je Ustavno sodišče zavzelo stališče v odločbi št. U-I-72/93 z dne 20. 4. 1995; Uradni list RS, št. 24/95 in OdlUS IV, 42)).

Ker jo izpodbijani tretji odstavek 125. člena SZ (s tem, ko ji nalaga plačilo popusta potem, ko je stanovanje že vrnila upravičencu) postavlja v drugačen položaj, kot ga daje drugi odstavek 72. člena ZDen denacionalizacijskim zavezancem, naj bi bil v nasprotju z načelom enakosti pred zakonom (drugi odstavek 14. člena). Gre torej za zatrevanje neenakosti med denacionalizacijskimi zavezanci in ne za zatrevanje neenakosti glede na lastniški položaj po SZ. Tudi možnosti za takšno neenakost pa ne izključuje, vendar meni, da ni v skladu z Ustavo, ker "zanjo ni razumnega, iz narave stvari izhajajočega razloga."

Na to pobudnično zatrevanje neenakosti Ustavno sodišče ni odgovorilo. Sam menim, da je utemeljeno. Tudi sam namreč ne najdem druge razlage za takšno ureditev, kot te, da je plačilo dodatnih bremen nekakšna odškodnina za preteklo uporabo stanovanj oziroma s stališča denacionalizacijskega upravičenca nekakšna odškodnina za izgubljeni dobiček v času od podržavljenja do vrnitve stanovanja. Ker tega pri ostalih nepremičninah (glede na 72. člen ZDen) ni, je to neenako obravnavanje denacionalizacijskih zavezancev, ki nepremičnine vračajo v naravi, za katerega tudi sam ne vidim razumnega razloga, ki bi izviral iz predmeta denacionalizacije. Poleg tega pa menim (čeprav niti predlagateljica niti pobudnica tega izrecno ne zatrujeta), da izpodbijana ureditev iz tretjega in četrtega odstavka 125. člena SZ, posega tudi v pravico do zasebne lastnine iz 33. člena Ustave (vsaj v primeru, ko so zavezanci za vrnitev stanovanj gospodarske družbe). Plačilo bremen

namreč ne gre na račun pridobljene lastnine stanovanj (ta so vrnjena), temveč na račun drugih sredstev v lasti zavezanca za vrnitev stanovanja.

Dr. Janez Čebulj

Dr. Dragica Wedam-Lukić