



REPUBLIKA SLOVENIJA
USTAVNO SODIŠČE

Številka: U-I-268/96

Odklonilno ločeno mnenje sodnika dr. Ude

Glasoval sem proti izreku pod tč. 3 odločbe z dne 25. 11. 1999, s katerim je Ustavno sodišče razveljavilo peti in sedmi odstavek ter prvi stavek osmega odstavka 125. člena Stanovanjskega zakona. Moji razlogi za tako glasovanje so naslednji:

1. Glavni argument za razveljavitev citiranih delov 125. člena SZ naj bi bil po mnenju večine v tem, da razveljavljene odločbe predstavljajo naknaden poseg v pravico lastnikov stanovanjskih enot, nastalo z uveljavitvijo SZ, saj bistveno omejujejo svobodo njihovega razpolaganja s stanovanji v pravnem prometu. Po mnenju večine bi bil tak poseg ustavno opravičljiv le, če in kolikor bi ga upravičevala potreba po zagotavljanju gospodarske, socialne in ekološke funkcije lastnine (67. člen Ustave). Mnenja sem, da ti razlogi niso prepričljivi. Ne le s petim odstavkom, s sedmim odstavkom ter prvim stavkom osmega odstavka 125. člena, temveč tudi z nekaterimi drugimi določbami 125. člena, ki jih Ustavno sodišče ni razveljavilo, temveč je ugotovilo njihovo skladnost z Ustavo, je zakonodajalec posegel v pravni položaj nekaterih kategorij, na primer upravičencev do denacionalizacije. Če so obstajali taki razlogi pri upravičencih za denacionalizacijo, ki jim je četrti odstavek 125. člena SZ naložil nove obveznosti, kadar nočejo prodati stanovanja bivšim imetnikom stanovanjske pravice, je smel nove obveznosti naložiti tudi tistim pravnim osebam, ki so postale lastniki stanovanja na podlagi 113. člena SZ. Ni prepričljiv argument, da zakonodajalec ni smel poseči v pravice občin in drugih pravnih oseb kot novih lastnikov, smel pa je predvideti nove obveznosti za upravičence do denacionalizacije.

2. Ne drži po mojem mnenju tudi stališče, da za tak poseg ni bilo razlogov, ki zagotavljajo gospodarstvo, socialno ali ekološko funkcijo lastnine. Tudi po mojem mnenju določbe petega odstavka 125. člena SZ in z njim povezane določbe sedmega in osmega odstavka 125. člena SZ vsebujejo kar nekaj vsebinskih pomanjkljivosti. Ni na primer jasno, ali ima prejšnji imetnik stanovanjske pravice pravico zahtevati od zavezanca za vrnitev stanovanja tudi podatke o novih (na novo zgrajenih) stanovanjih, prav tako pa tudi ni jasno, ali lahko to zahteva brez vsakršne časovne omejitve. Razlogi za tako ureditev pa vendarle obstojijo in so v interesu ne le prejšnjih imetnikov stanovanjske pravice, temveč tudi upravičencev do denacionalizacije. Če obremenjujejo občine ali druge pravne osebe, ki so postale lastniki stanovanj na podlagi 113. člena SZ, to ne predstavlja ustavno nedopustnega posega, saj gre v bistvu tudi pri vsebini novele 125. člena SZ za pravne norme, ki skupaj z drugimi določbami SZ in ZDen predstavljajo pravno ureditev procesa lastninjenja stanovanjskih hiš in stanovanj in reguliranja pravic bivših imetnikov stanovanjske pravice. Tega procesa pa zakonodajalec ni mogel urediti v celoti in v pogledu vseh izvedb že od vsega začetka (ob sprejemu SZ in ZDen), temveč je moral tudi v zvezi z uporabo ZDen in SZ ter problemi, ki so se ob tem pojavili, oblikovati nova pravna pravila. Eno od teh je tudi novela SZ, ki se nanaša na njegov 125. člen. Vsebino 125. člena je torej treba po mojem mnenju obravnavati kot del pravne ureditve, ki na področju lastninjenja stanovanj in urejanja stanovanjskih razmerij ureja preoblikovanje prejšnjih pravnih razmerij, temelječih na družbeni lastnini in stanovanjski pravici, v taka razmerja, ki temeljijo na zasebni lastnini in klasični najemni pogodbi. Dokler pa tak proces ni bil zaključen, občine in druge pravne osebe, ki so pridobile lastninsko pravico na stanovanjskih enotah, v pogledu te pravice še ne morejo uživati popolnega pravnega varstva kot bi sicer izhajalo iz 33. in 67. člena Ustave.

dr. Lojze Ude