



**REPUBLIKA SLOVENIJA  
USTAVNO SODIŠČE**

Številka: U-I-190/95

Datum: 17.12.1998

**Odklonilno ločeno mnenje sodnika dr. Udetaj,  
ki se mu pridružuje sodnica dr. Wedam - Lukić**

Nisem mogel glasovati za razveljavitev Pravilnika o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih, čeprav sem tudi sam mnenja, da je ta pravilnik protiustaven in nezakonit.

Zlasti se strinjam s temeljnim stališčem večinske odločitve, da bi moral zakon in ne pravilnik določiti kriterije za oblikovanje neprofitne najemnine in da bi smel pravilnik vsebovati le določbe o izvrševanju posameznih zakonskih določb. Tudi v zvezi s tem argumentom pa sem mnenja, da pri opredeljevanju kriterijev za določanje neprofitne najemnine ne gre za poseg v lastninsko pravico oziroma za njeno omejevanje v smislu tretjega odstavka 15. člena Ustave, temveč gre za določanje socialne funkcije najemnine za določene kategorije stanovanj, torej šele za določevanje vsebine lastninske pravice v smislu 67. člena Ustave. Ne glede na tak različen pristop do opredeljevanje kriterijev za oblikovanje najemnin pa vendarle drži stališče večinske odločbe, da bi morali biti kriteriji za oblikovanje neprofitnih najemnin opredeljeni z zakonom in ne s pravilnikom. Čeprav se torej s temeljnim stališčem večinske odločbe strinjam (čeprav na podlagi drugačnega pristopa do problema določanja neprofitnih najemnin), pa sem mnenja, da v tem primeru razveljavitev pravilnika ni ustrezna odločitev. V primeru, če zakonodajalec v roku šestih mesecev z zakonom ne bo opredelil kriterijev za oblikovanje neprofitnih najemnin, bo namreč razveljavitev pravilnika povzročila številne spore med lastniki in najemniki neprofitnih stanovanj. Neprofitne najemnine veljajo za tista stanovanja, na katerih so imeli posamezniki do uveljavitve Stanovanjskega zakona stanovanjsko pravico. Med drugim veljajo tudi za najemnike, ki uporabljajo denacionalizirana stanovanja (150. člen Stanovanjskega zakona).

V primeru razveljavitve bi lahko lastniki stanovanj zahtevali zvišanje najemnine, ki ne bi odgovarjala kategoriji neprofitne najemnine, na podlagi 66. člena Stanovanjskega zakona pa bi lahko prišlo do številnih sporov. Res je sicer, da je Ustavno sodišče dalo zakonodajalcu dovolj dolg rok za zakonsko ureditev oblikovanja neprofitnih najemnin in da bo torej zakonodajalec odgovoren za morebitno zakonsko praznino. Tudi sam pričakujem, da bo zakonodajalec tokrat sledil napotkom Ustavnega sodišča, ki v bistvu temelje na načelu legalitete in delitve oblasti med zakonodajno in izvršilno funkcijo. Mislim pa, da bi iste učinke dosegla tudi odločba Ustavnega sodišča o ugotovitvi, da je pravilnik o metodologiji za oblikovanje neprofitnih najemnin protiustaven in nezakonit. Po mojem mnenju bi torej zadostovala ugotovitvena odločba po 48. členu Ustave.

dr. Lojze Ude

dr. Dragica Wedam - Lukić