

Ustavno sodišče je v postopku za oceno ustavnosti, začetem na pobude Petra Logarja, Toma Kneza in Združenja lastnikov razlaščenega premoženja, vseh iz Ljubljane; Irene Slemenik iz Ljubljane; Metke Gabrijelčič Šušteršič, Antona Gabrijelčiča, Franja Žagarja, Vida Krajca, Janeza Polaka, vseh iz Ljubljane, ter Anice Tollazi iz Logatca in Nika Krajca iz Avstralije, ki jih vse zastopata Pavla Sladič Zemljak in Tanja Kodrič Jurko, odvetnici v Ljubljani; Špele Pirkmajer iz Ljubljane in Zdenke Iršič iz Maribora na seji dne 21. marca 1996

o d l o č i l o :

1. Člen 18 stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 19/91, 9/94 in 21/94) je v neskladju z ustavo, razen kolikor določa predkupno pravico tistim, ki so bili ob uveljavitvi stanovanjskega zakona imetniki stanovanjske pravice na stanovanjih v družbeni lastnini, in se v obsegu, v katerem je neskladen z ustavo, ne sme uporabljati.

2. Peti odstavek 54. člena stanovanjskega zakona se razveljavi.

3. Določbe 56. člena, drugega odstavka 113. člena, 115. člena in 117. člena stanovanjskega zakona niso v neskladju z ustavo.

4. V 125. členu stanovanjskega zakona se razveljavijo:

a) v četrtem odstavku besede: "s čimer pridobi pravico do selitve drugega najemnika v to stanovanje pod enakimi pogoji, kot so veljali za prejšnjega imetnika stanovanjske pravice."

b) deveti in deseti odstavek v celoti.

5. Člen 150 stanovanjskega zakona ni v neskladju z ustavo.

6. Stanovanjski zakon je v neskladju z ustavo, kolikor za neprofitna stanovanja in za stanovanja, na katerih je bila do njegove uveljavitve dodeljena stanovanjska pravica, zahteva pri oblikovanju najemnine skladnost z metodologijo, predpisano za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih, ne da bi zakon sam v temelju uredil tako najemnino in določil okvire za podzakonski akt o metodologiji njenega določanja in s tem tudi o obsegu omejitve prostega določanja najemnine.

Državni zbor mora to neskladje z ustavo odpraviti v dvanajstih mesecih od objave te odločbe v Uradnem listu Republike Slovenije.

7. Člen 155.a stanovanjskega zakona se razveljavi.

O b r a z l o ž i t e v

A)

1. Irena Slemenik izpodbija 125. člen stanovanjskega zakona (v nadaljevanju: SZ), ker ji ne omogoča odkupa denacionaliziranega stanovanja, v katerem je bila poprej imetnica stanovanjske pravice, kot je to omogočeno drugim imetnikom stanovanjske pravice, zaradi česar je po njenem kršeno načelo enakosti pred zakonom.

Zdenka Iršič kot najemnica v občinskem stanovanju, ki ga ne more odkupiti po določbah SZ, izpodbija isti člen SZ po noveli, ker meni, da ji z določbo devetega odstavka jemlje že pridobljeno pravico do nedotakljivega najema (razen iz krivdnih razlogov).

Drugi pobudniki izpodbijajo v izreku navedene določbe SZ kot lastniki denacionaliziranih stanovanj, ker da kršijo določbe 2., 14., 33., 67., 69. oziroma 155. člena ustave, ko neupravičeno in deloma za nazaj omejujejo njihovo lastninsko pravico na denacionaliziranem stanovanju ali ker ne spoštujejo kontinuitete te pravice. Podrobneje so njihovi razlogi predstavljeni ob posameznih izpodbijanih določbah.

2. Za nasprotnega udeleženca, Državni zbor, je najprej njegov Sekretariat za zakonodajo in pravne zadeve odgovoril na očitke o diskriminiranju prejšnjih imetnikov stanovanjske pravice v denacionaliziranih stanovanjih; po njegovem je zakon izenačil položaj teh imetnikov stanovanjske pravice z drugimi, kolikor je mogel spričo omejenih gmotnih možnosti, in upoštevač pravilo, da je v koliziji med lastninsko in najemno pravico prva močnejša. Na preostale pobude je odgovorilo ministrstvo za okolje in prostor. Pojasnjuje predvsem razloge za novelo 125. člena SZ: glavni razlog je zahteva najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih po čimvečjem izenačenju njihovega položaja s položajem drugih imetnikov stanovanjske pravice; hkrati je zakonodajalec hotel izenačiti tiste upravičence do denacionalizacije, ki premoženja ne morejo dobiti nazaj v naravi, z drugimi (četrti odstavek 125. člena); o svojem odnosu do "modelov" v 125. členu SZ se lastnik denacionaliziranega stanovanja odloča svobodno; najemnik v stanovanju iz petega odstavka 125. člena ima predkupno pravico, a tudi sicer se mu položaj ne sme poslabšati; glede očitkov na račun petega odstavka 54., 56., drugega odstavka 150. in 155.a člena pa, da je bilo treba izhajati iz prejšnje stanovanjske pravice kot pridobljene pravice, v katero zakonodajalec ne sme posegati. Tako po mnenjih nasprotnega udeleženca izpodbijane določbe niso v neskladju z ustavo.

3. Iz gradiv zakonodajnega postopka je mogoče poleg omenjenih zahtev nekdanjih imetnikov stanovanjske pravice na denacionaliziranih stanovanjih kot drugi razlog za omenjeno zakonodajalčevo težnjo povzeti še spoznanje, da bo zahtev za denacionalizacijo stanovanj bistveno manj, kot so prvotno predvidevali.

4. Ko pa se je vlada v zakonodajnem postopku soočila s predlogoma dveh skupin poslancev, ki sta v smeri izenačevanja vseh bivših imetnikov stanovanjske pravice predlagala še mnogo večje posege in angažiranje še mnogo večjih sredstev, je bilo stališče vlade, da so tolikšne obremenitve previsoke in nesprejemljive, pojasnilo Ministrstva za okolje in prostor pa, da je pri izvajanju stanovanjske politike prednostna skrb, da bi čimveč ljudi imelo stanovanjski problem razrešen, najemniki v denacionaliziranih stanovanjih pa so ljudje z rešenim stanovanjskim problemom.

B)

5. Ustavno sodišče je za vse pobudnike ugotovilo, da izkazujejo pravni interes po 24. členu zakona o ustavnem sodišču (Uradni list RS, št. 15/94 – v nadaljevanju: ZUstS). Zadeve je združilo zaradi skupnega obravnavanja in odločanja.

Člen 18 SZ

6. a) Člen 18 SZ določa, da ima najemnik predkupno pravico na stanovanju, ki mu je bilo dano v najem za nedoločen čas.

b) Kolikor gre za stanovanja, na katerih zakonodajalec hkrati z istim zakonom izvirno vzpostavlja tudi lastninsko pravico (111. do 114. člen SZ), ali za stanovanja, na katerih je nastala ali bo nastala lastninska pravica prav tako izvirno po zakonu o

denacionalizaciji (v nadaljevanju: Zden), zakonodajalec z izpodbijano določbo ni mogel poseči v pravico do lastnine, ker te lastnine v času uveljavitve določbe še ni bilo. Nasprotno pa so takratni imetniki stanovanjske pravice na takih stanovanjih imeli predkupno pravico že po prejšnji pravni ureditvi in je prav, da jim pridobljeno pravico priznava tudi novi stanovanjski zakon.

c) Kolikor pa lastninska pravica ni nastala na enega od omenjenih načinov, je uzakonitev predkupne pravice poseg v pravico do zasebne lastnine (33. člen ustave), v svobodo njenega uživanja, kamor sodi tudi razpolaganje s stanovanjem v pravnem prometu, tak poseg pa more biti v skladu z ustavo le, če in kolikor ga opravičuje potreba po zagotavljanju gospodarske, socialne in ekološke funkcije lastnine (67. člen ustave), ali kolikor je to neizogibno zaradi varstva pravic drugih (v skladu z načelom sorazmernosti). Takih razlogov iz 67. člena ustave ni: za omejevanje lastnine stanovanj s predkupno pravico zaradi zagotavljanja gospodarske funkcije lastnine ni videti razlogov, socialno funkcijo zakonodajalec upravičeno in hkrati zadovoljivo upošteva pri urejanju najemnega razmerja, o ekoloških razlogih za predkupno pravico tudi ni mogoče govoriti. Prav tako ni videti drugih razlogov, zakaj naj bi bil poseg v lastnino stanovanj z določitvijo predkupne pravice najemnika neizogiben oziroma sploh potreben zaradi varstva pravic najemnika. V tem delu je torej uzakonjena predkupna pravica v neskladju z ustavo in je bilo treba izpodbijano določbo v tem delu razveljaviti.

Peti odstavek 54. člena SZ

7. a) Izpodbijani peti odstavek 54. člena SZ določa, da prejšnjemu imetniku stanovanjske pravice na stanovanju, ki je na podlagi katerega od predpisov o poddržavljenju, navedenih v 3. in 4. členu Zden, postalo splošno ljudsko premoženje, ni mogoče odpovedati najemne pogodbe drugače kot iz razlogov po 53. členu SZ. Ni je torej mogoče odpovedati tako, da bi lastnik najemniku priskrbel drugo primerno stanovanje. Taka prepoved torej ne velja le za lastnike stanovanj, ki so ali bodo denacionalizirana, temveč tudi za druge lastnike stanovanj, če so bila le-ta po omenjenih predpisih nekoč poddržavljena. Podobne omejitve prvotni SZ ni vseboval.

b) Tej določbi pobudniki očitajo, da je v neskladju z načelom pravne države (2. člen ustave) in enakopravnosti vseh pred zakonom (14. člen ustave) ter s prepovedjo učinkovanja zakonskih predpisov za nazaj (155. člen ustave).

c) Izpodbijana določba v nasprotju z načeli pravne države spreminja najemna razmerja, sklenjena v skladu s predpisi, veljavnimi v času nastanka, torej v skladu z zakonom o stanovanjskih razmerjih oziroma s SZ; spreminja jih tako, da naknadno otežuje ali onemogoča njihovo spremenljivost oziroma razvezljivost. S tem v korist najemnikov in ne v javno korist posega v pravice najemodajalcev, pridobljene prav tako s kogentnimi predpisi oziroma v skladu z njimi, nazadnje s 147. in prvim odstavkom 54. člena SZ.

č) Izpodbijana določba je v neskladju z ustavo tudi zato, ker brez razloga, ki bi se utemeljeno skliceval na določbe prvega odstavka 67. člena ustave (gospodarska, socialna, ekološka funkcija – glede tega velja isto kot v točki 6-c te obrazložitve), omejuje razpolaganje s stanovanji kot način uživanja lastninske pravice na njih in ker s tem lastnike stanovanj, ki so bila nekoč poddržavljena, diskriminira v primerjavi z lastniki drugih stanovanj. Diskriminira jih torej ne glede na to, kako je kdo lastnino na stanovanju pridobil (po samem SZ, po Zden ali drugače) in v korist najemnikov po 147. ali 56. členu SZ, prav tako ne glede na to, kakšne možnosti so morda imeli ali bodo imeli za nakup stanovanja po opravljenem postopku denacionalizacije ali po poteku roka za njegov začetek.

d) Čeprav torej izpodbijana določba le deloma zadeva najemna razmerja med lastniki denacionaliziranih stanovanj in tistimi nekdanjimi imetniki stanovanjske pravice na

njih, ki niso imeli možnosti nakupa stanovanja po SZ, pa edina utemeljitev nasprotnega udeleženca, da je namreč hotel čimbolj izenačiti položaj nekdanjih imetnikov stanovanjske pravice na denacionaliziranih stanovanjih v primerjavi z drugimi nekdanjimi imetniki stanovanjske pravice, v tem primeru očitno ne vzdrži: z njo nastaja, nasprotno, neenakost med tema kategorijama nekdanjih imetnikov stanovanjske pravice, saj za prvo ne velja prvi odstavek 54. člena SZ, ki velja za drugo. Zakonodajalec ustvarja razlike med tistimi, ki so v enakem položaju.

e) Po vsem obrazloženem je peti odstavek 54. člena v neskladju z načeli pravne države iz 2. člena ustave, z določbami 33. člena ustave o pravici do zasebne lastnine v zvezi s 67. členom o lastnini in z določbo drugega odstavka 14. člena ustave o enakosti pred zakonom in ga je bilo treba razveljaviti.

Člen 56 SZ

8. a) Člen 56. SZ določa, da mora lastnik stanovanja, kadar najemnik umre, skleniti najemno pogodbo z zakoncem ali z osebo, s katero je najemnik živel v dalj časa trajajoči življenjski skupnosti, oziroma z enim od ožjih družinskih članov, navedenih v najemni pogodbi.

b) To določbo izpodbijajo pobudniki, ker da krši lastnikom (denacionaliziranih) stanovanj pravico do zasebne lastnine iz 33. člena ustave.

c) Ni dvoma, da izpodbijana določba omejuje uživanje stanovanja kot lastnine. Toda taka omejitev je v skladu s 67. členom ustave. Podaljšanje najemnega razmerja oziroma njegovo prehajanje na drugega člana družine ob smrti najemnika je ukrep zagotavljanja socialne funkcije stanovanja. Stanovanje ni le bistvena sestavina osebnega, temveč tudi družinskega socialnega položaja. Država je dolžna družino varovati (tretji odstavek 53. člena ustave). Zato je tudi v prejšnji pravni ureditvi stanovanjska pravica podobno prehajala na temelju zakona od umrlega imetnika na njegove bližnje kot souporabnike stanovanja. Kolikor gre za nekdanje imetnike stanovanjske pravice in tiste, ki so z njimi souporabljali stanovanje, nasprotni udeleženec upravičeno poudarja, da je stanovanjsko pravico iz prejšnje zakonodaje treba v konkretnih primerih šteti za pridobljeno pravico, ki jo je v skladu z načeli pravne države treba spoštovati. Če bi uzakonil izjemo ravno v korist lastnikov denacionaliziranih stanovanj, bi zakonodajalec kršil ustavno načelo o enakosti pred zakonom (v škodo najemnikov v njihovih stanovanjih). Slednjič je zakonodajalec to omejitev lastnine uzakonil že pred nastankom lastninske pravice na stanovanjih po Zden in so denacionalizacijski upravičenci zanj lahko že vedeli, ko so se odločali, ali bodo zahtevali denacionalizacijo.

Člen 113, drugi odstavek 115. člena in 117. člen SZ.

9. a) Člen 113 in zato tudi 115 SZ izpodbijajo pobudniki, ker vzpostavlja na nacionaliziranem premoženju lastnino občin in drugih pravnih oseb, kar je po njihovem mnenju v nasprotju z Zden, ki priznava lastninsko pravico na nacionalizirani lastnini prejšnjim lastnikom in jim jo vrača.

b) To gledanje je zmotno. Kot je ustavno sodišče že večkrat pojasnilo, Zden ne razveljavlja predpisov, ki so bili podlaga za poddržavljenje, temveč na novo ureja lastninska razmerja z učinkom za naprej. Upravičencem se na poddržavljenem premoženju lahko na temelju Zden s pravnomočno odločbo o denacionalizaciji izvirno vzpostavi lastnina. Člena 113 in 115 torej urejata vprašanje lastnine samo začasno, da se tako zagotove možnosti za denacionalizacijo: novi lastnik je hkrati zavezanec v denacionalizacijskem postopku.

10. To velja tudi za 117. člen, ki ga pobudniki izpodbijajo, "kolikor se nanaša na denacionalizirana stanovanja". Iz 115. člena SZ v zvezi z 88. členom Zden, ki prepoveduje kakršnokoli razpolaganje z nepremičninami, glede katerih po tem zakonu obstaja dolžnost vrnitve, jasno izhaja, da se dolžnost prodaje po 117. členu SZ ne nanaša na denacionalizirana stanovanja. Glede tega je pobuda očitno neutemeljena.

Člen 125 SZ

11. a) Določbe 125. člena prinašajo v bolj ali manj obveznem zaporedju več možnosti ("modelov"), da bi si nekdanji imetnik stanovanjske pravice kupil ali zgradil stanovanje, in deloma, da bi lahko stanovanje, če je zasedeno z drugim, tudi izpraznil.

b) Ena od pobud očita določbam tega zakona, da z njimi položaj nekdanjega imetnika stanovanjske pravice na denacionaliziranem stanovanju še zmeraj ni dovolj izenačen s položajem drugih imetnikov stanovanjske pravice in da to krši ustavno načelo enakosti pred zakonom. Večina pobud jim nasprotno očita, da naknadno in diskriminatorno posegajo v lastnino lastnikov denacionaliziranih stanovanj, kar da je v nasprotju z ustavno prepovedjo učinkovanja zakonov za nazaj, z ustavno pravico do zasebne lastnine in z načelom enakosti pred zakonom, določba o "kazenski" prepovedi pravnega prometa z denacionaliziranim stanovanjem tudi z načelom pravne države; ena pobuda pa zatrjuje, da določba, ki dovoljuje preselitev najemnika iz stanovanja denacionalizacijskega zavezanca brez najemnikove privolitve, le-temu ogroža pridobljeno pravico in je zato v neskladju z načeli pravne države.

c) Zakonodajalec označuje kot namen take pravne ureditve izenačevanje pravnega položaja nekdanjih imetnikov stanovanjske pravice, kot naknadni razlog pa zahteve nekdanjih imetnikov stanovanjske pravice v denacionaliziranih stanovanjih in še dejstvo, da bo primerov denacionalizacije stanovanj manj, kot je zakonodajalec predvideval, in bodo torej tudi zahtevali manjše angažiranje javnih namenskih sredstev. Pritiski interesnih skupin na zakonodajno telo in v njem so seveda legitimni, ne morejo pa biti argument za zakonodajno urejanje ali njegovo spreminjanje. Tudi večji ali manjši obseg sredstev, ki jih neka pravna ureditev zahteva, za vprašanje ustavnosti zakonskih določb ne more biti odločilen.

č) Pravni položaj obeh kategorij nekdanjih imetnikov stanovanjske pravice glede najemnega razmerja, ki je nadomestilo za prejšnjo stanovanjsko pravico, je izenačen. Pravnega položaja obeh kategorij imetnikov glede možnosti nakupa stanovanja, na katerem je imel stanovanjsko pravico, pa ni mogoče izenačiti: z denacionalizacijo je namreč privatizacija teh stanovanj že opravljena. Ustavno sodišče je že presodilo (OdlUS I, 35), da s tem, ko nacionaliziranega stanovanja ne more odkupiti, ker ima na njem prednostno pravico pričakovani lastninski upravičenec, prejšnji imetnik stanovanjske pravice ni diskriminiran, saj gre za drugačen dejanski stan. Zaradi tega torej ni kršeno ustavno načelo o enakosti pred zakonom.

d) Določbe 125. člena pa kršijo lastninsko pravico lastnikov denacionaliziranih stanovanj – in na Zden temelječa pričakovanja tistih, ki so pravočasno zahtevali denacionalizacijo stanovanj in bodo s pravnomočnostjo odločbe o denacionalizaciji postali njihovi lastniki, kolikor jim deseti odstavek tega člena odreka pravico prostega razpolaganja s stanovanji v njihovi lasti za pet let, če se niso strinjali s katerim od modelov iz petega do devetega odstavka istega člena, in kolikor s tem pritiskajo nanje, naj na model, ki ga ponudijo nekdanji imetniki stanovanjske pravice, pristanejo. Prav tako krši lastninsko pravico določba, ki znotraj modela iz četrtega odstavka tega člena jemlje lastnikom stanovanj svobodo odločanja, s kom bodo sklenili najemno razmerje za svoje stanovanje.

e) Pobuda utemeljeno izpodbija tudi tisto določbo v devetem odstavku 125. člena SZ, po kateri se je najemnik v zavezančevem stanovanju, ki si ga nekdanji imetnik stanovanjske pravice na denacionaliziranem stanovanju izbere za nakup, dolžan preseliti v to denacionalizirano stanovanje. Iz petega in sedmega odstavka tega člena smiselno jasno izhaja, da bi to lahko za najemnika pomenilo do 30 % poslabšanja tako imenovanih integralnih elementov vrednotenja stanovanja, med drugim tudi spremembo lokacije bivališča. A tudi brez tega pomeni bistveno poslabšanje najemnega razmerja, če najemniku zakon nenehno preti z možnostjo, da bo moral na zahtevo nekoga tretjega najeto stanovanje zapustiti in se preseliti. Za najemnika v zavezančevem stanovanju pomeni to predsem kršitev načel pravne države, zlasti zaupanja v pravo in pravičnosti. Pomeni tudi kršitev pravice do enakosti pred zakonom: ta vrsta najemnikov je neupravičeno diskriminirana v primerjavi z drugimi najemniki, ki jih je mogoče preseliti le ob pogojih iz (noveliranega) 54. člena SZ.

Člen 150 SZ

12. a) 150. člen izpodbijajo pobude, kolikor tudi za denacionalizirana stanovanja, na katerih je bila do uveljavitve SZ dodeljena stanovanjska pravica, določa, da je treba najemnino oblikovati skladno z metodologijo, predpisano za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih, kar pomeni, da je oblikovanje teh najemnin omejeno in sicer prav tako kot v vseh drugih primerih, ko se stanovanjska pravica spreminja v najemno razmerje.

b) Pobude zatrjujejo, da taka ureditev krši pravico do enakosti pred zakonom, ker ugodneje obravnava najemnike v primerjavi z lastniki, ker diskriminira lastnike denacionaliziranih stanovanj v primerjavi z drugimi zasebnimi lastniki in v primerjavi z drugimi najemodajalci (poslovnih prostorov, kmetijskih zemljišč), ker izenačuje dve popolnoma različni kategoriji najemodajalcev: neprofitne stanovanjske organizacije in lastnike denacionaliziranih stanovanj; da krši določbe 33. in 67. člena ustave, ker vzpostavlja več različnih lastnin in ker jim lastnino na stanovanju omejuje, ne da bi za to imela opravičilo v 67. členu; da krši 69. člen ustave, ker omejuje lastninsko pravico brez odškodnine; da (spremenjeni drugi odstavek) v nasprotju s 155. členom ustave učinkuje za nazaj, saj prvotno besedilo 150. člena te omejitve za lastnike denacionaliziranih stanovanj ni vsebovalo; in da je v neskladju z načelom pravne države, ker je nejasna in ni gotovo, koga prizadeva, in ker zakonodajalec z Zden krivice popravlja, z (novelo) SZ pa hkrati dela nove ter lastnikom denacionaliziranih stanovanj nalaga dolžnosti, ki jih z neprofitno najemnino ne bodo mogli pokrivati. To velja sicer tudi za neprofitne stanovanjske organizacije, trde pobudniki, a tem bo država primaknila iz namenskih sredstev, lastnikom denacionaliziranih stanovanj pa ne.

c) Omejitve, ki jo izpodbijajo pobude, je bila uzakonjena že s prvotnim besedilom prvega odstavka 150. člena SZ. Zato predvsem ni posegla v lastnino lastnikov denacionaliziranih stanovanj, saj te lastnine, ki nastane šele s pravnomočnostjo odločb o denacionalizaciji, takrat še ni moglo biti; a tudi očitok o učinkovanju zakona za nazaj ni utemeljen. Poseg v oblikovanje najemnine, predvsem njeno omejevanje, je eden od ukrepov zagotavljanja socialne funkcije stanovanjskega premoženja, še posebej nujen v prehajanju s pravne ureditve stanovanjske pravice na najemna razmerja in ima svojo upravičenost v 67. členu ustave. Razlogi, zaradi katerih pobude ta del 150. člena izpodbijajo, torej ne zdrže.

č) Ni pa dvoma, da pomeni omejevanje višine najemnine, kolikor velja za lastnike stanovanj, poseg v lastninsko pravico oziroma normiranje načina uživanja te lastnine. Ustava dovoljuje tako poseganje le z zakonom (prvi odstavek 67. člena), zakonodajalec ga torej ne more prenesti na druge organe. SZ vsaj smiselno uzakonja neprofitno najemnino (v členih 4., 63., 93. in 150.) nedvomno kot omejitev prostemu oblikovanju najemnine kot značilnega civilnega sadu stanovanjskega premoženja, a je v ničemer ne opredeli in ne daje taki omejitvi okvirov, temveč to v celoti prepušča predstojniku republiškega upravnega organa, ko mu naloži predpisati metodologijo za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (11. člen SZ) in ko nato ukaže uporabo te metodologije – kar pomeni hkrati spoštovanje teh omejitev – za

vsa stanovanja z nekdanjo stanovanjsko pravico (150. člen). To neskladnost z ustavo je moralo ustavno sodišče ugotoviti in naložiti zakonodajalcu, da jo odpravi.

Člen 155 a SZ

13. a) Člen 155 a SZ določa, da ima ob izpraznitvi stanovanja prejšnji imetnik stanovanjske pravice ali pravice do uporabe stanovanja oziroma oseba, navedena v najemni pogodbi, pravico do povračila neamortiziranega dela svojih vlaganj v prenavo ali izboljšanje stanovanja, in to po vrednosti na dan izselitve. Določbo prinaša zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona.

b) Pobudniki opozarjajo na neskladje med tem in 61. členom pa tudi peto alineo prvega odstavka 53. člena SZ; ocenjujejo, da novi člen vnaša zmedo in nejasnost, ker diskriminira najemodajalca v primerjavi z najemnikom, in da učinkuje za nazaj.

c) Tako zakon o stanovanjskih razmerjih (Uradni list SRS, št. 35/82 in 14/84) kot SZ sta spreminjanje stanovanjskih prostorov in vzdane opreme na lastne stroške a brez soglasja stanodajalca oziroma najemodajalca štela za najemnikovo (oziroma imetnika stanovanjske pravice) prepovedano poslovodstvo in mu torej odrekala pravico do povračila. SZ je tako najemnikovo ravnanje celo uzakonil kot krivdni razlog za odpoved najemne pogodbe, če najemnik na pisno zahtevo najemodajalca ne odstrani sprememb (drugi odstavek 53. člena SZ).

č) Člen 155 a kot novejši izpodrine 61. člen SZ, ki isto vsebino ureja drugače. Ne derogira omenjenih določb 53. člena SZ, je pa zlasti kot sprememba zakona z njim v notranjem nasprotju glede vrednotenja naložb brez soglasja. Tak konflikt med dvema normama (istega zakona) ni v skladu z načeli pravne države.

d) Člen 155 a velja za vsa vlaganja omenjene vrste, naj so bila opravljena kadarkoli v preteklosti, kolikor seveda ne bodo ob izpraznitvi stanovanja že amortizirana. V tem smislu učinkuje tudi za nazaj, čeprav ga bo aktiviral šele morebitni dogodek v prihodnosti, namreč izpraznitev stanovanja. Ker tega ne terja javna korist, je določba v neskladju s 155. členom ustave.

e) Izpodbijana določba pa tudi za naprej bistveno posega v lastninsko pravico na stanovanju: lastniku kratkomalo ne omogoča, da bi dajal stanovanje v najem, ne da bi se s tem prepustil nevarnosti, da bo najemnik zoper njegovo voljo, a (tudi) na njegov račun, spreminjal lastnosti, tudi vrednost njegovega stanovanja. Za tak poseg v pravico do zasebne lastnine (33. člen ustave) tudi v 67. členu ustave ni opravičila. Ni ga med drugim mogoče opravičevati z upoštevanjem stanovanjske pravice kot pridobljene pravice, saj gre, nasprotno, za novo, naknadno upravičenje, ki ga imetniku stanovanjske pravice zakon o stanovanjskih razmerjih in SZ nista dajala. Drugih utemeljitev zakonodajalec kot nasprotni udeleženec ni sporočil in jih tudi iz gradiv ob nastajanju zakona o spremembah in dopolnitvah SZ ni mogoče izluščiti. To določbo je bilo torej kot neskladno z ustavo treba razveljaviti.

C)

12. Ustavno sodišče je sprejelo to odločbo na podlagi 21., 24., 30., 43. in 48. člena ZUstS v sestavi: predsednik dr. Tone Jerovšek in sodniki dr. Peter Jambreč, mag. Matevž Krivic, mag. Janez Snoj, dr. Janez Šinkovec, dr. Lovro Šturm, Franc Testen in dr. Lojze Ude. Točko 1 izreka je sprejelo s petimi glasovi proti trem (proti so glasovali sodniki Jerovšek, Jambreč in Šturm), točko 2 izreka je sprejelo s petimi glasovi proti trem (proti so glasovali sodniki Krivic, Šinkovec in Testen), točko 3 izreka je sprejelo soglasno, točko 4 izreka je sprejelo s sedmimi glasovi proti enemu (proti je glasoval sodnik Šinkovec), točko 5 izreka

je sprejelo s sedmimi glasovi proti enemu (proti je glasoval sodnik Šturm), točko 6 izreka je sprejelo soglasno, točko 7 izreka pa je sprejelo s šestimi glasovi proti dvema (proti sta glasovala sodnika Krivic in Testen). Ločena mnenja so dali sodniki Jerovšek, Krivic, Snoj in Testen.

Št. U-I-119/94

Ljubljana, dne 21. marca 1996.

Predsednik
dr. Tone Jerovšek l. r.