Opozorilo: Besedilo osnovnega predpisa

ZAKON

O UGOTAVLJANJU VZAJEMNOSTI (ZUVZA-1)

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen

(vsebina zakona)

Ta zakon ureja način in postopek ugotavljanja vzajemnosti, določene s tem zakonom, kot pogoja za pridobitev lastninske pravice tujcev in tujih držav na nepremičninah v Republiki Sloveniji.

2. člen

(tujci)

Tujke in tujci (v nadaljnjem besedilu: tujci) po tem zakonu so:

- fizične osebe, ki niso državljani Republike Slovenije,
- pravne osebe, ki imajo svoj sedež zunaj Republike Slovenije.

II. UGOTAVLJANJE VZAJEMNOSTI

1. VZAJEMNOST PRI PRIDOBIVANJU LASTNINSKE PRAVICE TUJCA NA NEPREMIČNINAH V REPUBLIKI SLOVENIJI

3. člen

(uporaba zakona in pravica do ugotovitve vzajemnosti)

(1) Vzajemnost po tem zakonu se ugotavlja v primeru, ko tujec pridobiva lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji, če tako določa zakon ali mednarodna pogodba, ki ureja pogoje za pridobitev lastninske pravice tujcev na nepremičninah, ne glede na ostale pogoje pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah. Vzajemnost se ugotavlja za vsako nepremičnino posebej.

(2) Pravico do ugotovitve vzajemnosti po tem zakonu lahko uveljavlja tujec, ki pridobiva lastninsko pravico na nepremičnini na način in pod pogoji, ki jih za pridobitev lastninske pravice določa zakon ali mednarodna pogodba iz prejšnjega odstavka.

4. člen

(vzajemnost pri dedovanju)

(1) Pri zakonitem dedovanju in pri oporočnem dedovanju, ko je dedinja ali dedič (v nadaljnjem besedilu: dedič) tujec, ki bi bil dedič tudi po zakonitem dedovanju, se v zapuščinskem postopku vzajemnost kot pogoj za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini z dedovanjem domneva do dokaza o nasprotnem.

(2) Kadar je pri oporočnem dedovanju dedič tujec, ki ne bi bil dedič tudi po zakonitem dedovanju, in je treba v zapuščinskem postopku zaradi dedovanja nepremičnine vzajemnost ugotoviti, sodišče prekine postopek in tujca napoti, da pri ministrstvu, pristojnem za pravosodje (v nadaljevanju: ministrstvo), poda vlogo za ugotovitev vzajemnosti.

5. člen

(vzajemnost pri stavbni pravici)

Obstoj vzajemnosti se pod pogoji, ki jih določa ta zakon, ugotavlja tudi v primeru pridobitve stavbne pravice na nepremičnini.

6. člen

(izjeme)

(1) Vzajemnosti ni treba ugotavljati za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na podlagi pravnega posla, sklenjenega v postopku razlastitve, če je razlastitveni upravičenec država ali samoupravna lokalna skupnost.

(2) Vzajemnosti ni treba ugotavljati v primeru pridobivanja lastninske pravice na podlagi menjalne pogodbe, če sta predmet menjalne pogodbe enakovrstni nepremičnini, ki ležita na enakovrstnem območju zemljišč v Republiki Sloveniji in sta po površini enaki oziroma ima nepremičnina, ki jo z menjavo pridobi tujec, manjšo površino. Mnenje o navedenih lastnostih nepremičnin, ki so predmet menjalne pogodbe, poda pristojni geodetski organ. Mnenje pristojnega geodetskega organa morata pogodbeni stranki predložiti k zemljiškoknjižnemu dovolilu.

(3) Vzajemnosti ni treba ugotavljati, če tujec pridobiva lastninsko pravico na nepremičnini, na kateri je že imetnik solastniškega deleža. Enako velja, če je tujec v zemljiški knjigi vpisan kot skupni lastnik.

7. člen

(materialna vzajemnost)

(1) Vzajemnost po tem zakonu obstaja, če državljan Republike Slovenije ali pravna oseba, ki ima sedež v Republiki Sloveniji, v državi tujca lahko pridobiva lastninsko pravico na nepremičninah pod enakimi ali podobnimi pogoji, pod katerimi lahko pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji tujci in izpolnjevanje katerih za državljana Republike Slovenije ali pravno osebo s sedežem v Republiki Sloveniji ni bistveno težje, kot je v pravnem redu Republike Slovenije določeno izpolnjevanje pogojev za tujce (materialna vzajemnost).

(2) Če ima tujec dvojno državljanstvo, se pri ugotavljanju vzajemnosti upošteva pravni red tiste države, v kateri ima tujec stalno prebivališče. Če ima tujec stalno prebivališče v Republiki Sloveniji, se upošteva pravni red tiste države, v kateri je imel tujec zadnje stalno prebivališče pred pridobitvijo dovoljenja za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji.

(3) Če je tujec brez državljanstva, se pri ugotavljanju vzajemnosti tujec v vlogi opredeli, ali se pri ugotavljanju vzajemnosti upošteva pravni red države njegovega rojstva ali države, v kateri ima stalno prebivališče, ali države, v kateri je imel tujec zadnje stalno prebivališče pred pridobitvijo dovoljenja za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji.

2. POSTOPEK ZA UGOTAVLJANJE VZAJEMNOSTI

8. člen

(pristojnost za odločanje)

Obstoj vzajemnosti ugotavlja ministrstvo.

9. člen

(vloga)

(1) Vlogi za ugotovitev vzajemnosti je treba priložiti:

- overjeno kopijo osebnega dokumenta, iz katerega so razvidni naslednji podatki: osebno ime, datum rojstva in državljanstvo, oziroma original ali overjeno kopijo javne listine, iz katere so razvidni podatki o firmi in sedežu pravne osebe,
- če ima tujec dvojno državljanstvo, tudi dokazilo o zadnjem stalnem prebivališču v skladu z drugim odstavkom 7. člena tega zakona,
- če tujec nima državljanstva, tudi izjavo v skladu s tretjim odstavkom 7. člena tega zakona,
- listino, s katero tujec izkazuje pravico do ugotovitve vzajemnosti iz drugega odstavka 3. člena tega zakona.

(2) Listina iz druge alineje prejšnjega odstavka mora biti predložena v obliki javne listine v originalu ali overjeni fotokopiji.

10. člen

(pridobitev podatkov o nepremičnini)

(1) Ministrstvo z vpogledom v zemljiško knjigo pridobi:

- identifikacijski znak nepremičnine,
- podatek o vrsti nepremičnine (zemljiška parcela; stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice; posamezni del stavbe, če je stavba v etažni lastnini),
- podatek o lastništvu nepremičnine.

(2) Ministrstvo z vpogledom v zemljiški kataster pridobi podatek o dejanski rabi zemljišča (kmetijsko zemljišče; gozdno zemljišče; vodno zemljišče; neplodno zemljišče; pozidano zemljišče), z vpogledom v kataster stavb pridobi podatek o dejanski rabi dela stavbe, z vpogledom v register prostorskih enot pa podatek o občini, v kateri leži nepremičnina.

(3) Ministrstvo z vpogledom v predpis, ki določa objekte in okoliše objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, ter ukrepe za njihovo varovanje, preveri, ali nepremičnina leži na območju posebnega pomena za obrambo države.

(4) Ministrstvo od občine pridobi potrdilo o namenu rabe nepremičnine po prostorskih aktih in o morebitnih prostorskih ukrepih, ki veljajo na območju, na katerem leži nepremičnina.

(5) Občina posreduje potrdilo iz prejšnjega odstavka na podlagi elektronskega zaprosila ministrstva po elektronski poti ali pisno.

11. člen

(preverjanje podatkov o pravnem redu tuje države v primeru pridobivanja lastninske pravice na podlagi pravnega posla)

(1) Če želi tujec pridobiti lastninsko pravico na nepremičnini s pravnim poslom, ministrstvo na podlagi popolne vloge iz 9. člena tega zakona v evidenci iz 17. člena tega zakona za državo tujca preveri:

- ali je bilo glede pridobivanja lastninske pravice na enakovrstni nepremičnini, ki leži tudi na enakovrstnem območju kot nepremičnina, na kateri želi tujec pridobiti lastninsko pravico, že ugotovljeno, da obstaja vzajemnost, in

- ali je bilo glede pridobivanja lastninske pravice na podlagi pravnega posla, ki ga tujec izkazuje z listino iz četrte alineje prvega odstavka 9. člena tega zakona, že ugotovljeno, da obstaja vzajemnost.

(2) Če ministrstvo po prejšnjem odstavku ugotovi, da je bila vzajemnost že ugotovljena, preveri še, ali je prišlo do sprememb pravnega reda tuje države.

(3) Če ministrstvo po prejšnjem odstavku ugotovi, da se pravni red države tujca, objavljen v evidenci iz 17. člena tega zakona, ni spremenil oziroma se niso spremenile določbe pravnega reda, ki se uporabijo v konkretnem primeru, izda odločbo, s katero ugotovi, da vzajemnost obstaja. Taka odločba vsebuje skrajšano obrazložitev, ki zajema kratko obrazložitev zahtevka in sklicevanje na predpise tuje države, na podlagi katerih je bilo o zadevi odločeno.

(4) Ministrstvo izda odločbo v 30 dneh od dneva prejema popolne vloge.

(5) Zoper odločbo ni dovoljena pritožba, možen pa je upravni spor.

(6) Tožbo v upravnem sporu lahko vložita tudi državni pravobranilec in samoupravna lokalna skupnost, na območju katere leži nepremičnina.

(7) Če se vse stranke, državni pravobranilec in samoupravna lokalna skupnost, na območju katere leži nepremičnina, po vročitvi odločbe pisno ali ustno na zapisnik pri ministrstvu odpovedo pravici do vložitve tožbe v upravnem sporu, postane odločba pravnomočna z dnem, ko se zadnji od upravičencev do vložitve tožbe odpove tej pravici.

(8) Odločba velja eno leto od dneva, ko je postala pravnomočna (veljavna odločba o ugotovitvi vzajemnosti).

(9) Če pogoji za izdajo odločbe iz tretjega odstavka tega člena niso izpolnjeni, ministrstvo začne postopek pridobivanja podatkov o pravnem redu tuje države in o tem obvesti vlagatelja v 30 dneh od prejema popolne vloge iz 9. člena tega zakona.

12. člen

(pridobivanje podatkov o pravnem redu tuje države)

(1) Če tujec ne pridobiva lastninske pravice na nepremičnini s pravnim poslom in v primeru iz devetega odstavka prejšnjega člena, ministrstvo pridobi podatke o tem, kako je v pravnem redu države tujca glede načina pridobitve lastninske pravice, ki ga uveljavlja tujec, urejeno pridobivanje lastninske pravice za državljana Republike Slovenije oziroma za pravne osebe, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji, na enakovrstni nepremičnini, ki leži na enakovrstnem območju.

(2) Ministrstvo pridobi podatke iz prejšnjega odstavka z zaprosilom v državo tujca, z neposrednim vpogledom v pravne akte države tujca ali na drug primeren način.

(3) Če pravni red države tujca glede pridobivanja lastninske pravice tujca ni enoten, ministrstvo pridobi podatke o tistem pravnem redu, ki velja za območje, kjer ima tujec stalno prebivališče.

13. člen

(primerjava pravnih redov)

(1) Ko ministrstvo pridobi podatke iz prejšnjega člena, najprej ugotovi, ali lahko po ureditvi v državi tujca državljan Republike Slovenije ali pravna oseba, ki ima sedež v Republiki Sloveniji, na način, ki ga v konkretnem postopku uveljavlja tujec, pridobi lastninsko pravico na enakovrstni nepremičnini, ki leži na enakovrstnem območju v tej državi.

(2) Če ministrstvo ugotovi, da državljan Republike Slovenije ali pravna oseba, ki ima sedež v Republiki Sloveniji, lahko na način, ki ga uveljavlja tujec, pridobi lastninsko pravico na enakovrstni nepremičnini, ki leži na enakovrstnem območju v državi tujca, presoja še:

- ali pravni red države tujca določa enake ali podobne pogoje za pridobitev lastninske pravice na način, ki ga v konkretnem postopku uveljavlja tujec, na enakovrstni nepremičnini, ki leži na enakovrstnem območju;

- ali je ureditev države tujca bistveno strožja od ureditve, ki za tujca velja v Republiki Sloveniji, pri čemer upošteva pomembnost razlik v pravnih redih in dovršenost postopkovnih pravil z vidika pravnega varstva pravic za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah.

14. člen

(odločba)

(1) Ministrstvo izda odločbo, s katero ugotovi, da vzajemnost ne obstaja:

- če po opravljeni presoji v skladu s prvim odstavkom prejšnjega člena ugotovi, da državljan Republike Slovenije ali pravna oseba, ki ima sedež v Republiki Sloveniji, v državi tujca na način, ki ga v konkretnem postopku uveljavlja tujec, ne more pridobiti lastninske pravice na enakovrstni nepremičnini, ki leži na enakovrstnem območju v tej državi, ali

- če po opravljeni presoji v skladu z drugim odstavkom prejšnjega člena ugotovi, da pravni red države tujca določa bistveno strožje pogoje za pridobitev lastninske pravice na način, ki ga v konkretnem postopku uveljavlja tujec, na enakovrstni nepremičnini, ki leži na enakovrstnem območju, kot jih določa pravni red Republike Slovenije, oziroma da je ureditev države tujca bistveno strožja od ureditve, ki za tujca velja v Republiki Sloveniji.

(2) Ministrstvo izda odločbo, s katero ugotovi, da vzajemnost obstaja, če po opravljeni presoji v skladu z drugim odstavkom prejšnjega člena ugotovi, da pravni red države tujca določa enake ali podobne pogoje za pridobitev lastninske pravice na način, ki ga v konkretnem postopku uveljavlja tujec, na enakovrstni nepremičnini, ki leži na enakovrstnem območju, in da ureditev države tujca ni bistveno strožja od ureditve, ki za tujca velja v Republiki Sloveniji.

(3) Ministrstvo izda odločbo v 90 dneh od dneva prejema popolne vloge.

(4) Zoper odločbo ni dovoljena pritožba, možen pa je upravni spor.

(5) Tožbo v upravnem sporu lahko vložita tudi državni pravobranilec in samoupravna lokalna skupnost, na območju katere leži nepremičnina.

(6) Če se vse stranke, državni pravobranilec in samoupravna lokalna skupnost, na območju katere leži nepremičnina, po vročitvi odločbe pisno ali ustno na zapisnik pri ministrstvu odpovedo pravici do vložitve tožbe v upravnem sporu, postane odločba pravnomočna z dnem, ko se zadnji od upravičencev do vložitve tožbe odpove tej pravici.

(7) Odločba, s katero je bilo ugotovljeno, da vzajemnost obstaja, velja eno leto od dneva, ko je postala pravnomočna (veljavna odločba o ugotovitvi vzajemnosti).

3. VZAJEMNOST PRI PRIDOBIVANJU LASTNINSKE PRAVICE TUJE DRŽAVE NA NEPREMIČNINAH V REPUBLIKI SLOVENIJI

15. člen

(vzajemnost in pristojnost za odločanje)

(1) Tuja država lahko pridobi lastninsko pravico na nepremičninah za potrebe diplomatskega predstavništva ali konzulata, če ta tuja država omogoča pridobitev lastninske pravice na nepremičninah Republiki Sloveniji za enak namen.

(2) O tem, ali obstaja vzajemnost iz prejšnjega odstavka, izda potrdilo ministrstvo, pristojno za zunanje zadeve.

4. VPIS V ZEMLJIŠKO KNJIGO

16. člen

(pogoj za vpis v zemljiško knjigo)

(1) Veljavno odločbo o ugotovitvi vzajemnosti mora tujec priložiti k zemljiškoknjižnemu dovolilu. Overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu brez veljavne odločbe ni dovoljena.

(2) Tuja država mora potrdilo ministrstva, pristojnega za zunanje zadeve, iz drugega odstavka prejšnjega člena priložiti k zemljiškoknjižnemu dovolilu. Overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu brez potrdila ni dovoljena.

(3) Vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo v nasprotju s tem zakonom je neveljaven in se izbriše na predlog ali po uradni dolžnosti.

5. EVIDENCI

17. člen

(evidenca vzajemnosti po državah)

(1) Z namenom izvajanja nalog po tem zakonu ministrstvo vzpostavi in vodi evidenco o obstoju vzajemnosti po posameznih državah.

(2) Evidenca iz prejšnjega odstavka za vsako državo vsebuje naslednje podatke:

- posamezne vrste nepremičnin in vrste območij, za katere vzajemnost obstaja in za katere vzajemnost ne obstaja, z navedbo pravnega reda, ki ureja pridobitev lastninske pravice na posamezni vrsti nepremičnine in območju, na katerem nepremičnina leži,
- način pridobitve lastninske pravice, glede katerega vzajemnost obstaja in glede katerega vzajemnost ne obstaja.

(3) Ministrstvo vpiše podatke iz prejšnjega odstavka v evidenco po pravnomočnosti odločbe, izdane po tem zakonu.

(4) Podatke iz evidence iz drugega odstavka tega člena objavi ministrstvo na svoji spletni strani.

(5) Minister, pristojen za pravosodje (v nadaljnjem besedilu: minister), določi natančnejša pravila o vodenju evidence iz prvega odstavka tega člena.

18. člen

(evidenca izdanih odločb)

(1) Z namenom statističnega spremljanja ministrstvo vzpostavi in vodi evidenco o odločbah, izdanih po tem zakonu.

(2) Statistične podatke o odločbah, izdanih po tem zakonu, objavi ministrstvo na svoji spletni strani vsake pol leta.

(3) Minister določi natančnejša pravila o vodenju evidence iz prvega odstavka tega člena.

III. PREHODNE IN KONČNA DOLOČBA

19. člen

(izvršilna predpisa)

Minister izda predpis iz petega odstavka 17. člena in predpis iz tretjega odstavka 18. člena tega zakona v dveh mesecih po uveljavitvi tega zakona.

20. člen

(vzpostavitev evidence)

Ministrstvo vzpostavi evidenco v skladu s 17. členom tega zakona v treh mesecih po uveljavitvi tega zakona. V evidenco se vnesejo podatki iz odločb, ki so bile izdane po Zakonu o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list RS, št. 9/99) in so postale pravnomočne pred začetkom uporabe tega zakona.

21. člen

(prehodno obdobje)

(1) Vloge, vložene pred začetkom uporabe tega zakona, se obravnavajo in zaključijo po Zakonu o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list RS, št. 9/99).

(2) Podatki iz pravnomočnih odločb, izdanih po prejšnjem odstavku, se vnesejo v evidenco iz 17. člena tega zakona.

22. člen

(prenehanje veljavnosti in podaljšanje uporabe)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati:

- Zakon o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list RS, št. 9/99),
- Navodilo o vzpostavitvi in vodenju evidence o obstoju vzajemnosti po posameznih državah in o lastninski pravici tujcev na nepremičninah v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 24/99) in
- Navodilo za izpolnjevanje listine s podatki o nepremičnini v postopku ugotavljanja vzajemnosti (Uradni list RS, št. 24/99).

(2) Predpisi iz prejšnjega odstavka se uporabljajo do zaključka postopkov z vlogami, ki so bile vložene do dneva začetka uporabe tega zakona.

23. člen

(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne tri mesece po uveljavitvi.

Št. 720-01/17-6/16

Ljubljana, dne 24. maja 2017

EPA 1791-VII

Državni zbor
Republike Slovenije

dr. Milan Brglez l.r.

Predsednik