

Številka zadeve: U-I-9/92

Datum odločbe: 03. 02. 1994

Področje: Lastninska pravica na stanovanjih

Izrek:

1. Razveljavijo se 30. člen, tretja točka 134. člena in 138. člen stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I).

2. Ta odločba ima pravni učinek po prvem in drugem odstavku 414. člena ustave iz leta 1974.

Dodatno: Odgovor DZ

Odločitev: število glasov ZA: 8; PROTI: 0; število PLM: 0; število OLM: 0.

SAMO ZA: Jambrek, Jerovšek, Krivic, Snoj, Šinkovec, Testen, Ude, Zupančič.

SAMO PROTI: /

#### POVZETEK ZADEVE:

Pobudnik je v pobudi izpodbijal celotno III. poglavje stanovanjskega zakona, ki ureja upravljanje v večstanovanjskih hišah in še nekatere druge določbe tega zakona, zaradi neskladja s 1., 2. in 14. in 33. členom Ustave. Ustavno sodišče je pobudo delno sprejelo. V obravnavo presoje ustavnosti je vzelo le 30. člen stanovanjskega zakona, po katerem mora biti upravnik registriran za opravljanje stanovanjskih storitev, ter s 30. členom povezane kazenske določbe.

Državni zbor je v odgovoru navedel, da je ukrep registracije namenjen zlasti cilju ohranjanja uporabne vrednosti stanovanjskih hiš s posebnimi strokovnimi znanji. Bil je mnenja, da sporne določbe ne posegajo v pravico do zasebne lastnine etažnih lastnikov, pač pa da zgolj pomagajo uresničevati gospodarsko, ekonomsko in ekološko funkcijo pri uživanju lastnine iz 67. člena Ustave. Na koncu pa Državni zbor še poudari, da izpodbijane določbe temeljijo tudi na 78. členu Ustave, ki naj bi obvezoval državo za skrb za stanovanjsko področje, ta skrb pa naj bi vključevala tudi splošno skrb za organizirano in odgovorno upravljanje večstanovanjskih hiš.

Ustavno sodišče je menilo, da je gospodarska in socialna funkcija lastnine na stanovanjih ustrezno varovana že z drugimi ukrepi, kot so ukrepi stanovanjske inšpekcije in možnost vložitve predloga občinskega upravnega organa za izdajo začasne odredbe o ureditvi razmerij do izdaje sklepa za primere neizpolnitve obveznosti sklenitve pogodbe o upravljanju in določitve upravnika. Poudari tudi, da svoboda lastnine ni brezpogojno zajamčena ustavna pravica, temveč jo je mogoče omejiti zaradi javnega interesa, ki se kaže tudi v zagotavljanju gospodarske, socialne in ekološke funkcije lastnine. Kljub temu pa dodatno omejevanje lastnikov stanovanj, ob obstoječih omejitvah, po mnenju Ustavnega sodišča predstavlja nedopusten poseg v pravico do zasebne lastnine. Ustavno sodišče je tako razveljavilo 30. člen stanovanjskega zakona, razveljavi pa tudi odvisni 134. člen in 138. člen, ki sta določala sankcije za storjeni prekršek v primeru sklenitve pogodbe o opravljanju stanovanjskih storitev z osebo, ki ni registrirana za opravljanje teh storitev, in v primeru, če pravna ali fizična oseba, ki opravlja stanovanjske storitve, zanje ni registrirana.

| EKONOMSKA DIM.               | 1  | 2 | 3 | 4 | 5 |
|------------------------------|----|---|---|---|---|
| Pozicija sodbe in protisodbe | PS |   |   | S |   |
| ZA: vsi                      |    |   | 1 | 1 | 1 |

#### Obrazložitev pozicije sodbe

Ustavno sodišče se je v odločbi zavzelo za odpravo ureditve, ki je predvidevala vpis podjetnikov in pravnih oseb v register upravnikov, ki opravljajo stanovanjske storitve. Gre za držo, ki nasprotuje državni regulaciji trga. Ker pa Ustavno sodišče v odločbi poudari, da je pravico do zasebne lastnine mogoče vselej omejiti v javnem interesu, gre odločbi **pozicija 4** na ekonomski dimenziji.

#### Obrazložitev pozicije protisodbe

Če bi se Ustavno sodišče zavzelo za ohranitev sporne določbe stanovanjskega zakona, bi dopustilo visoko stopnjo državnega intervencionizma na področju zasebne lastnine etažnih lastnikov in spodbudilo sprejemanje novih ukrepov, ki bi omejevali pravico do zasebne lastnine na nepremičninah zaradi vsakokratnega javnega interesa. **Pozicija 1.**

| DRUŽBENA DIM.                | 1             | 2 | 3 | 4 | 5 |
|------------------------------|---------------|---|---|---|---|
| Pozicija sodbe in protisodbe | Nerazporejeno |   |   |   |   |
| ZA: vsi                      |               |   |   |   |   |

Odločba ne vsebuje družbene dimenzije.

| AVTORITARNA DIM.             | 1 | 2 | 3 | 4 | 5  |
|------------------------------|---|---|---|---|----|
| Pozicija sodbe in protisodbe | S |   |   |   | PS |
| ZA: vsi                      | 1 | 1 |   |   |    |

#### Obrazložitev pozicije sodbe

Razveljavitev 30. člena stanovanjskega zakona in odvisnih prekrškovnih določb je odraz nasprotovanja avtoriteti države z namenom varstva pravice do zasebne lastnine. **Pozicija 1.**

#### Obrazložitev pozicije protisodbe

V primeru vsebinsko nasprotne sodbe bi Ustavno sodišče ohranilo sporne določbe v celoti in s tem zaščitilo avtoriteto države v celoti. **Pozicija 5.**

| MEDNARODNA PRAVNA VPETOST (OCENA OD 1 DO 4 ali neocenjeno-NC) |   |   |
|---|---|---|
| Odločitev in sodniki ZA: vsi                                  | 1 | V odločbi ni mogoče zaslediti sklicevanja na tuje pravne vire. <b>Pozicija 1.</b> |

| NAKLONJENOST DZ (OCENA OD 1 DO 4 ali neocenjeno - NC) |   |   |
|---|---|---|
| Odločitev in sodniki ZA: vsi                          | 1 | Ustavno sodišče v odločbi zavrne stališče Državnega zbora in odloči popolnoma nasprotno, kar ustreza <b>poziciji 1.</b> |