

Številka zadeve: U-I-108/01

Datum odločbe: 7.11. 2002

Področje: Razmerje med najemniki in najemodajalci, varovanje zasebne lastnine

Izrek: Zakon o dopolnitvah Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list RS, št. 32/2000) se razveljavi. Člen 18 Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74 in 34/88) se razveljavi.

Dodatno: DZ in Vlada pobudi nasprotujeta.

Odločitev: 7: 1, Ribičič OLM

SAMO ZA: Dragica Wedam Lukić ter sodnice in sodniki dr. Janez Čebulj, dr. Zvonko Fišer, Lojze Janko, mag. Marija Krisper Kramberger, Milojka Modrijan, Jože Tratnik.

OLM: Ribičič.

#### POVZETEK ZADEVE:

Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih je najemno razmerje uredil izrazito v prid najemnikov, tako da je obligacijsko razmerje spremenil v zakonsko, dejansko onemogočil odpoved najemne pogodbe fizični osebi, prav tako pa je zakonsko omejil višino najemnin. Gre za »klasične« poslovne najemnike, pri »klasičnih« najemodajalcih, ne torej tistih, ki so bili denacionalizacijski upravičenci. Večina US zakon na eni strani – zaradi nejasnih, protislovnih določb – spozna za protiustaven, ker krši načelo jasnosti; v ekonomskem smislu preveč poseže v pravico do zasebne lastnine, v družbenem smislu pa US ne najde podlage za posebno obravnavo te skupine najemnikov. Ribičič v ODL bi zakon prav tako razveljavil, vendar z odločilnim učinkom, tako da bi »prizadeti« najemniki se lažje prilagodili v tem tranzicijskem obdobju. Ker ni bilo spoštovanja tega tranzicijskega, prehodnega obdobja, je glasoval proti.

EKONOMSKA DIM.	1	2	3	4	5
Pozicija sodbe in protisodbe	PS			S	
Pozicija LM		OLM			
OLM: Ribičič		2			
ZA: Wedam Lukić; dr. Janez Čebulj, dr. Zvonko Fišer, Lojze Janko, mag. Marija Krisper Kramberger, Milojka Modrijan, Jože Tratnik			1	1	1

Pozicija S je 4. Večinska sodba tehtnico v vseh pogledih nagne v prid najemodajalca in oblastne posege v obligacijsko razmerje med njima razveljavi. Zlasti nasprotuje omejitvi razpolaganja z nepremično, pretvorbi obligacijskega razmerja v zakonskega in določitvi višine najemnin. Prav tako nasprotuje zakonsko ustvarjeni nemožnosti odpovedi najemnega razmerja. Ker v tem delu nakaže, da bi zakonodajalec položaj najemnikov sicer lahko zavaroval, a na blažji način, npr. z odložnim rokom za odpoved pogodbe, S ni 5. Dopušča namreč dodatne regulacije poslovnih najemnih razmerij, a ne tako radikalnih kot v tem primeru. PS bi bila 1. Država bi lahko v celoti normirala to razmerje. OLM je na

poziciji 3, ker se zaveda, da je bil poseg zakonodajalca neustaven v smislu trajnosti, v smislu začasne narave pa bi ga dopustil.

DRUŽBENA DIM.	1	2	3	4	5
Pozicija sodbe in protisodbe	PS				S
Pozicija LM			OLM		
OLM: Ribičič			2		
ZA: Wedam Lukić; dr. Janez Čebulj, dr. Zvonko Fišer, Lojze Janko, mag. Marija Krisper Kramberger, Milojka Modrijan, Jože Tratnik.				1	1

US poudari, da iz opisane pravne ureditve najemnih razmerij glede poslovnih prostorov je razvidno, da pravnega položaja najemnikov poslovnih prostorov ni mogoče primerjati s pravnim položajem bivših imetnikov stanovanjske pravice. Pravni položaj najemnikov poslovnih prostorov ni primerljiv niti s pravnim položajem tistih najemnikov stanovanj, ki so imeli stanovanja v najemu na podlagi najemne pogodbe, za katere sedaj velja zakonska ureditev, ki se nanaša na profitna najemniška razmerja.[7] Narava pogodbenega razmerja glede poslovnih prostorov namreč ni primerljiva z naravo stanovanjskih pogodbenih razmerij. Zato tudi ni mogoče enačiti gospodarske in socialne funkcije lastnine poslovnih prostorov in stanovanj. Prav tako ni možna primerjava s skupinami v okviru denacionalizacijski predpisov. Zato, ker US ne pripozna tej manjšini poslovnih najemnikov nobenih pravic do posebne obravnave v razmerju do drugih skupin je S 5. Če bi jim to pravico priznalo, bi šlo za PS 1. ODL je na poziciji 3, ker bi takšne pravice tej skupini priznalo vsaj začasno.

AVTORITARNA DIM.	1	2	3	4	5
Pozicija sodbe in protisodbe	S				PS
Pozicija LM			OLM		
OLM1: Ribičič			2		
ZA: Dragica Wedam Lukić ter sodnice in sodniki dr. Janez Čebulj, dr. Zvonko Fišer, Lojze Janko, mag. Marija Krisper Kramberger, Milojka Modrijan, Jože Tratnik.	1	1			

Sodba je pozicija S1, ker odloči izrazito v prid pobudnika, ko spozna domala vse izpodbijane določbe zakona kot nasprotno vladavini prava, zlasti načelu jasnosti in določnosti; prek tega pa tudi v celoti spremeni (pravni) red, ki ga je na tem področju želel postaviti normodajalec. PS bi bila pozicija 5, ker

bi bil zakon v celoti potrjen, država bi smela vse. ODL pa je pozicija 3, ker soglaša sicer z razveljavitvijo, vendar bi dal odločilni učinek, da se taka ureditev stanja vsaj začasno ohrani.

MEDNARODNA PRAVNA VPETOST (OCENA OD 1 DO 4 ali neocenjeno-NC)		
Odločitev in sodniki ZA	<b>1</b>	<i>Se ne sklicuje.</i>
OLM1: Ribičič	<b>1</b>	<i>Se ne sklicuje.</i>

NAKLONJENOST VLADI (OCENA OD 1 DO 4 ali neocenjeno - NC)		
Odločitev in sodniki ZA	<b>1</b>	<i>Zavrne stališče vlade in DZ.</i>
OLM: Ribičič	<b>2</b>	<i>Delno skladno in delno nasprotno mnenju Vlade, ne pa tudi DZ.</i>