

DELOVNI OSNUTEK  
18/10-1990

## U S T A V N I   Z A K O N

### ZA IZVEDBO USTAVNEGA AMANDMAJA XCVI K USTAVI REPUBLIKE SLOVENIJE

#### 1. člen

V Republiki Sloveniji se ne uporabljajo določbe 1., 3., 4. in 9. člena zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (Uradni list SFRJ, št. 36/90).

#### 2. člen

Tuja fizična ali pravna oseba, ki opravlja dovoljeno dejavnost v Republiki Sloveniji, ima ob vzajemnosti lahko lastninsko pravico na poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, ki so potrebni za opravljanje dovoljene dejavnosti, ter na stanovanjih in stanovanjskih hišah za lastne stanovanjske potrebe in stanovanjske potrebe pri njej zaposlenih delavcev kot tudi na stavbnem zemljišču, na katerem lahko obstaja lastninska pravica, za zgraditev takih stavb.

#### (Varianta k prvemu odstavku:

Za besedo "delavcev" se postavi pika, nadaljnje besedilo se črta.)

Tuji osebi se lahko da v uporabo stavbno zemljišče, na katerem ni mogoče pridobiti lastninske pravice, za zgraditev poslovnih stavb in stanovanjskih hiš za namene iz prejšnjega odstavka.

Tuja oseba ima lahko lastninsko pravico na nepremičninah iz prvega odstavka tega člena, dokler opravlja dovoljeno dejavnost. V dveh letih po prenehanju opravljanja dejavnosti lahko tuja oseba te nepremičnine odtuji. Če tega ne stori, preidejo nepremičnine v razpolaganje občini, na katere območju nepremičnina leži, po predpisih o prometu z nepremičninami, prejšnjemu lastniku pa se izplača odškodnina.

Ne glede na prvi odstavek tega člena se lahko z zakonom določi, da tuja oseba ne more imeti lastninske pravice na

nepremičninah, ki so na določenem območju Republike Slovenije.

### 3. člen

Tuja fizična oseba, ki ima stalno prebivališče v Republiki Sloveniji, ima ob vzajemnosti lahko lastninsko pravico na stanovanju ali stanovanjski hiši za osebne in družinske potrebe.

V dveh letih po prenehanju stalnega prebivališča v Republiki Sloveniji lahko tuja fizična oseba odtuji stanovanje ali stanovanjsko hišo. Če tega ne stori, preide nepremičnina v razpolaganje občini, na katere območju nepremičnina leži, po predpisih o prometu z nepremičninami, prejšnjemu lastniku pa se izplača odškodnina.

### 4. člen

Tuja fizična ali pravna oseba lahko preneže nepremičnino, na kateri ima lastninsko pravico, s pravnim poslom na domačo fizično ali pravno osebo ali na tujo fizično ali pravno osebo, ki ima lahko lastninsko pravico na nepremičninah.

### 5. člen

O pridobitvi oziroma prenehanju lastninske pravice tuje fizične ali pravne osebe na nepremičninah iz 2. in 3. člena vodi evidenco republiški upravni organ, pristojen za pravosodje, na podlagi podatkov, ki mu jih po uradni dolžnosti pošiljajo organi, pristojni za vpis pravic na nepremičninah.

### 6. člen

Ta ustavni zakon začne veljati z razglasitvijo.

## O B R A Z L O Ž I T E V

Na seji Komisije Skupščine Republike Slovenije za ustavna vprašanja dne 3/10-1990 je član komisije Danijel Starman predlagal, da se 4. člen predloga ustavnega zakona za izvedbo ustavnega amandmaja XCVI k ustavi Republike Slovenije dopolni z novo točko, s katero bi se določilo, da se v Republiki Sloveniji ne uporablja 9. člen zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o temeljnih lastninskopravnih razmerjih (Uradni list SFRJ, št. 36/90), ki razširja možnosti pridobitve lastninske pravice na nepremičninah za tuje fizične in pravne osebe. Komisija je sklenila, da bo o predlogu odločala potem, ko bo dobila mnenje Izvršnega sveta Skupščine Republike Slovenije.

Izvršni svet je obravnaval predlog na seji dne 4/10-1990. Izvršni svet je bil mnenja, da je predlog utemeljen, vendar je potrebno hkrati z republiškim zakonom ustrezno urediti ta vprašanja v skladu z amandmajem XVIII k ustavi Republike Slovenije, ki ureja tuja vlaganja in lastninsko pravico tujih oseb na vloženi sredstvih in na sredstvih, ki jih tuje podjetje ustvari s svojim poslovanjem. Izvršni svet je zato predlagal, naj se to vprašanje ne rešuje z dopolnitvijo 4. člena ustavnega zakona za izvedbo ustavnega amandmaja XCVI k ustavi Republike Slovenije, ampak s posebnim ustavnim zakonom, ki bo hkrati uredil možnosti pridobitve lastninske pravice na nepremičninah za tuje osebe v Republiki Sloveniji v skladu z amandmajem XVIII k ustavi Republike Slovenije ob ustreznem zavarovanju nacionalnih interesov. Izvršni svet se je zavezal, da bo delovni predlog ustavnega zakona pripravil in predložil Komisiji Skupščine Republike Slovenije za ustavna vprašanja do 15/10-1990.

Z amandmajem XXV k ustavi SFRJ in amandmajem XVIII k ustavi Republike Slovenije je tuji osebi, ki vloži sredstva v podjetje ali drugo organizacijo ali ustanovi mešano ali lastno podjetje zajamčena lastninska pravica na vloženi sredstvih kot tudi lastninska pravica na sredstvih, ki jih je lastno podjetje tuje osebe ustvarilo s svojim poslovanjem. Teh pravic tuje osebe ni mogoče zmanjšati z zakonom ali z drugim predpisom.

Določbe 9. člena novele zakona o temeljnih lastninskopravnih razmerjih, ki razširjajo možnosti pridobitve lastninske pravice na nepremičninah za tuje osebe, niso v skladu z določbami navedenih ustavnih amandmajev, saj omogočajo tujim osebam pridobitev lastninske pravice na nepremičninah v širšem obsegu, kot je to določeno z navedenima ustavnima amandmajema. Po 9. členu, navedene zakonske novele namreč tuje fizične in pravne osebe, ki opravljajo dejavnost v SFRJ, lahko ob vzajemnosti pridobijo lastninsko pravico na poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, na stanovanjih in

stanovanjskih hišah ter na stavbnem zemljišču, na katerem lahko obstaja lastninska pravica, za graditev takih stavb, ne da bi bila pridobitev lastninske pravice na teh nepremičninah vezana na obseg, ki je potreben za opravljanje dejavnosti. V 9. členu navedene zakonske novole je tudi določeno, da imajo tuje fizične osebe, ki stalno prebivajo v Jugoslaviji, ob vzajemnosti lahko lastninsko pravico na stanovanju in stanovanjski hiši, pri čemer pridobitev lastninske pravice na teh nepremičninah ni vezana na osebne in družinske potrebe tuje fizične osebe. Taka ureditev omogoča tujim fizičnim in pravnim osebam, ki opravljajo dejavnost v SFRJ, neomejeno pridobivanje lastninske pravice na poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, na stanovanjih in stanovanjskih hišah in na stavbnem zemljišču za graditev takih stavb, tujim fizičnim osebam, ki imajo stalno prebivališče v SFRJ, pa neomejeno pridobivanje lastninske pravice na stanovanjih in stanovanjskih hišah.

Taka razširitev možnosti pridobitve lastninske pravice na nepremičninah za tuje fizične in pravne osebe je bila sprejeta z utemeljitvijo, da predstavlja zakonski minimum pravne varnosti, ki ga je treba zagotoviti lastnikom zasebnega kapitala iz tujine in imetnikom lastninske pravice v SFRJ pri opravljanju dejavnosti v Jugoslaviji, s čimer bi ustvarili realnejšo in stimulatívno podlago za uresničitev rešitev iz zakona o tujih vlaganjih in zakona o podjetjih. Vendar ureditev, kot je določena v 9. členu navedene zakonske novole, presega ta namen, saj omogoča tujim osebam neomejeno pridobivanje lastninske pravice na nepremičninah, neodvisno od dejanskih potreb. Glede na to, je treba v Republiki Sloveniji to vprašanje posebej urediti v skladu z amandmajem XVIII k ustavi Republike Slovenije in ob upoštevanju nacionalnih interesov.

Iz veljavnih mednarodnih pogodb ne izhaja obveznost za Jugoslavijo in s tem tudi ne za Slovenijo, da bi morala državljanom tuje države omogočiti pridobivanje lastninske pravice na nepremičninah s pravnimi posli med živimi. Primerjalnopравни prikaz pravic tujcev na nepremičninah pokaže, da večina držav omejuje pravice tujcev na nepremičninah, pri čemer upoštevajo strateško-varnostne, socialne, ekonomske, nacionalne in včasih tudi etnične razloge, kar vse pripelje do tega, da tujci praviloma uživajo na nepremičninah manj pravic kot domači državljani. Posamezne države prepovedujejo tujcem izkoriščanje naravnih bogastev (npr. Norveška), druge zopet določajo poseben maksimum, ki ga tujec ne sme preseči (merilo je lahko vrednost zemljišča, njegova površina, kultura, itd.). V državah, kjer obstaja velik interes tujcev za nakup zemljišč (npr. na Švedskem in v Švici v turistične namene), so države omejile nakup, kjer ustvarjanje "tujih kolonij" povzroča socialno diferenciacijo in nestabilnost tržišča v škodo domačih državljanov. Omejitve izvajajo tako, da določijo letno kvoto, da nakup vežejo na izpolnitev določenih pogojev

ali pa nakupa ne dovolijo zaradi "višjih", "nacionalnih" interesov oziroma zanj določajo prednostni vrstni red (npr. na Danskem imajo prednost tisti tujci, ki so tam zaposleni).

Glede na to se predlaga, da se z ustavnim zakonom določi, da se v Republiki Sloveniji ne uporabljajo določbe 9. člena navedene zakonske novele. Zaradi ureditve tega vprašanja na republiškem nivoju je potrebno določiti tudi, da se v Republiki Sloveniji ne uporabljajo določbe 1., 3. in 4. člena navedene zakonske novele, ki določajo, da se pogoji za pridobitev lastninske pravice ter način uresničevanja in omejitve lastninske pravice določijo z zveznim zakonom.

Po zakonu o temeljnih lastninskopravnih razmerjih ima lahko tuja fizična oseba ob vzajemnosti lastninsko pravico na zemljišču in stavbah, ki jih je podedovala, enako kot državljani v SFRJ, če mednarodna pogodba ne določa drugače. V to pravico predlagana rešitev v ustavnem zakonu ne posega.

Po določbah predlaganega ustavnega zakona naj bi tuje fizične in pravne osebe, ki opravljajo dovoljeno dejavnost v Republiki Sloveniji, lahko imele ob vzajemnosti lastninsko pravico na poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, ki jih potrebujejo za opravljanje dovoljene dejavnosti, na stanovanjih in stanovanjskih hišah za lastne stanovanjske potrebe in stanovanjske potrebe pri njej zaposlenih delavcev ter na stavbnem zemljišču, na katerem lahko obstaja lastninska pravica, za zgraditev takih stavb. Predlagana je tudi variantna rešitev, po kateri tuje fizične in pravne osebe ne bi mogle imeti lastninske pravice na stavbnem zemljišču, na katerem sicer lahko obstaja lastninska pravica. Predlagana variantna rešitev pomeni, da bi tuje osebe lahko imele samo pravico uporabe na stavbnem zemljišču, na katerem ni mogoče pridobiti lastninske pravice, za zgraditev stavb, ki jih potrebujejo za opravljanje dejavnosti oziroma nastanitev delavcev. Tuja fizična oseba, ki ima stalno prebivališče v Republiki Sloveniji, pa naj bi lahko imela ob vzajemnosti lastninsko pravico na stanovanju ali stanovanjski hiši za osebne in družinske potrebe. Lastninsko pravico naj bi tuja oseba lahko imela vse dotlej, dokler opravlja dejavnost oziroma dokler ima v Republiki Sloveniji stalno prebivališče. V dveh letih po prenehanju opravljanja dejavnosti oziroma stalnega prebivališča v Republiki Sloveniji, bi tuja oseba lahko odtujila nepremičnine. Če tega ne bi storila, bi nepremičnine prešle v razpolaganje občini, na katere območju nepremičnina leži. Prejšnjemu lastniku pa bi se izplačala odškodnina v skladu z mednarodnimi standardi, kar je tudi obveza iz sklenjenih mednarodnih pogodb z nekaterimi državami.

O pridobitvi oziroma prenehanju lastninske pravice tuje fizične ali pravne osebe na nepremičninah naj bi vodil evidenco republiški upravni organ, pristojen za pravosodje,

na podlagi podatkov, ki bi mu jih po uradni dolžnosti pošiljali organi, pristojni za vpis pravic na nepremičninah.