



Številka: 007-300/2016/

Ljubljana, 10. 2. 2017

EVA 2016-2030-0005

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE

Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Predlog Zakona o ugotavljanju vzajemnosti, redni zakonodajni postopek – predlog za obravnavo

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 55/09 – odločba US, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G in 65/14) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne sprejela sklep:

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo Predloga Zakona o ugotavljanju vzajemnosti in ga predloži Državnemu zboru Republike Slovenije v obravnavo po rednem postopku.

*Mag. Lilijana Kozlovič
generalna sekretarka*

Sklep prejmejo:

- Državni zbor Republike Slovenije,
- Ministrstvo za pravosodje,
- Ministrstvo za okolje in prostor,
- Ministrstvo za zunanje zadeve,
- Služba Vlade RS za zakonodajo.

2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:

/

3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- mag. Goran Klemenčič, minister
- Tina Brecej, državna sekretarka
- Darko Stare, državni sekretar
- dr. Ciril Keršmanc, v. d. generalnega direktorja Direktorata za zakonodajo s področja pravosodja

3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:

/

4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:

- mag. Goran Klemenčič, minister
- Tina Brecej, državna sekretarka
- Darko Stare, državni sekretar
- dr. Ciril Keršmanc, v. d. generalnega direktorja Direktorata za zakonodajo s področja pravosodja

5. Kratek povzetek gradiva:

Veljavni Zakon o ugotavljanju vzajemnosti (ZUVza) je bil sprejet februarja 1999 in v šestnajstletnem izvajanju ni bil nikoli spremenjen. Glede na to, da se je od sprejetja ZUVza do danes pomembno spremenila normativna ureditev v zvezi z možnostjo tujcev, da pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji (sprememba določbe 68. člena Ustave RS, ratifikacija več mednarodnih pogodb in sprejetje dveh novih zakonov), so ob upoštevanju izkušenj in opažanj pri izvajanju določb tega zakona posamezne spremembe potrebne tako zaradi uskladitve zakona z drugimi predpisi kot zaradi racionalizacije postopka ugotavljanja vzajemnosti in odprave določenih administrativnih ovir oziroma bremen.

V predlogu zakona je določba, ki opredeljuje, kdaj se ugotavlja vzajemnost po tem zakonu, prilagojena veljavni določbi 68. člena Ustave RS, ki pogoja vzajemnosti več ne določa kot pogoja, ki mora biti izpolnjen v vsakem primeru, ko tujec pridobiva lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji. V skladu z navedenim je predlagano, da se pogoj vzajemnosti ugotavlja po tem zakonu, 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.

Predlagana ureditev ohranja:

- izpodbojno domnevo obstoja vzajemnosti pri zakonitem dedovanju in pri oporočnem dedovanju, ko je dedič tujec, ki bi bil dedič tudi po zakonitem dedovanju, ter ugotavljanje vzajemnosti v postopku po tem zakonu, kadar je pri oporočnem dedovanju dedič tujec, ki ne bi bil dedič tudi po zakonitem dedovanju;
- ureditev glede ugotavljanja vzajemnosti pri stavbni pravici, pri čemer je bila pri oblikovanju določbe upoštevana ureditev v Stvarnopravnem zakoniku;
- izjemi, po katerih vzajemnosti ni treba ugotavljati (pridobitev lastninske pravice na podlagi na podlagi pravnega posla menjave, če so izpolnjeni v zakonu določeni pogoji, ter pridobitev lastninske pravice na podlagi pravnega posla, sklenjenega v postopku razlastitve, če je razlastitveni upravičenec država), pri čemer je v primeru razlastitve dodatno predlagano, da ta izjema velja tudi, če je razlastitveni upravičenec samoupravna lokalna skupnost. Predlagatelj namreč ne vidi utemeljenega razloga za različno obravnavo v primeru, ko je razlastitveni upravičenec država, in v primeru, ko je razlastitveni upravičenec samoupravna lokalna skupnost.

Na novo je predlagano, da vzajemnosti ni treba ugotavljati v primeru pridobitve lastninske pravice na delu nepremičnine, če je tujec v zemljiški knjigi na tej nepremičnini že vpisan kot solastnik ali skupni lastnik. Po mnenju predlagatelja se s tem učinkoviteje izvršujeta gospodarska in socialna funkcija lastnine, ki ju zagotavlja Ustava RS v prvem odstavku 67. člena.

Bistveno novost pa predstavlja poenostavitev ureditve za primer, ko bo šlo za pridobivanje lastninske pravice na podlagi pravnega posla in bo iz evidence (glej 17. člen predloga zakona) izhajalo, da je bilo glede enake vrste nepremičnine, ki leži na enakovrstnem območju, ter glede vrste pravnega posla, kot se obravnava v konkretnem primeru, za državo tujca že ugotovljeno, da obstaja vzajemnost. V takem primeru bo ministrstvo v 30 dneh od prejema popolne vloge stranki izdalo

odločbo o ugotovitvi vzajemnosti, ki bo vsebovala le skrajšano obrazložitev. Glede na tako določen (trikrat krajši) rok za izdajo odločbe in glede na to, da se uvaja možnost, da se upravičenci do vložitve tožbe v upravnem sporu odpovedo tej pravici, bo predlagana ureditev pomembno pripomogla k temu, da bo lahko stranka dosegla vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo bistveno hitreje kot po zdaj veljavni ureditvi. Predlagana ureditev bo v tem delu tudi razbremenila delo organa odločanja, saj je iz predstavljenih statističnih podatkov razvidno, da bo lahko v veliki večini primerov ministrstvo izdalo odločbo s skrajšano obrazložitvijo.

Izdaja odločbe s polno obrazložitvijo pa bo še vedno potrebna, če bo ministrstvo pri preverjanju obstoja vzajemnosti ugotovilo, da iz evidence izhaja, da je že bilo ugotovljeno, da vzajemnost ne obstaja. Stranka mora namreč, kadar z uveljavljanjem svoje pravice ne uspe, imeti možnost učinkovitega sodnega varstva. Prav tako bo ministrstvo izvedlo popoln postopek ugotavljanja vzajemnosti in odločilo o obstoju vzajemnosti z odločbo s polno obrazložitvijo, če ne bodo izpolnjeni pogoji iz 11. člena predloga zakona za izdajo odločbe s skrajšano obrazložitvijo.

Glede pravnega sredstva zoper odločbo (tako odločbo s skrajšano kot odločbo s polno obrazložitvijo) je ohranjena ureditev, po kateri zoper odločbo ni pritožbe, mogoč pa je upravni spor. Za razliko od veljavne ureditve pa ni več predvideno, da bi imel možnost vložiti tožbo v upravnem sporu tudi državni tožilec. Ta je po svoji temeljni funkciji organ pregona, na upravnem področju pa ima možnost intervencije tudi z vložitvijo zahteve za varstvo zakonitosti zoper pravnomočno upravno odločbo, če to utemeljuje javni interes, zato po mnenju predlagatelja pravna ureditev po ZUVza, ki omogoča poleg intervencije državnega pravobranilca in samoupravne lokalne skupnosti tudi intervencijo državnega tožilca, ni smiselna in tudi ne ekonomsko upravičena.

Dodatno je predlagano črtanje obveznosti Vlade Republike Slovenije, da Državnemu zboru Republike Slovenije dvakrat na leto dostavi seznam odločb o obstoju vzajemnosti, ki jo veljavni zakon določa v petem odstavku 11. člena. Na podlagi seznama odločb, ki jih izda Ministrstvo za pravosodje, namreč že več let ni več mogoče ugotoviti ne števila tujcev, ki na podlagi kupoprodajne pogodbe ali drugega pravnega posla postanejo lastniki nepremičnin v Republiki Sloveniji, ne njihovega državljanstva. Poleg tega je poročanje o nepremičninskih nakupih tujcev del poročanja o slovenskem nepremičninskem trgu v posameznem koledarskem letu na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, katerega vsebina je objavljena na spletnem portalu »Prostorski portal PROSTOR« in dostopna vsakomur. Glede na navedeno predlagatelj ocenjuje, da obveznost polletnega poročanja nepotrebno obremenjuje tako Ministrstvo za pravosodje kot Vlado Republike Slovenije in tudi Državni zbor Republike Slovenije. V primeru potrebe po sprejetju dodatnih zaščitnih ukrepov bo na poziv pristojnih organov vsekakor zagotovljena priprava posebnega celovitega poročila, ki bo zajemalo tudi poročilo o delu Ministrstva za pravosodje glede izvajanja Zakona o ugotavljanju vzajemnosti. Sicer pa bo Ministrstvo za pravosodje na podlagi evidence, ki jo bo vodilo po predlaganem 17. členu, na svoji spletni strani vsake pol leta objavljalo statistične podatke o izdanih odločbah, s čimer bo zagotovljen javni vpogled v stanje na področju izvajanja tega zakona.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	DA
c)	administrativne posledice	DA
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE

e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij 	NE
7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:		
/		

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
II. Finančne posledice za državni proračun				
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)		Znesek za t + 1	
SKUPAJ				

OBRAZLOŽITEV:

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu

V zvezi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje, zmanjšanje):

- prihodkov državnega proračuna in občinskih proračunov,
- odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov,
- obveznosti za druga javnofinančna sredstva (drugi viri), ki niso načrtovana na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov.

II. Finančne posledice za državni proračun

Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:

II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

Navedejo se proračunski uporabnik, ki financira projekt oziroma ukrep; projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b). Pri uvrstitvi novega projekta oziroma ukrepa v načrt razvojnih programov se navedejo:

- proračunski uporabnik, ki bo financiral novi projekt oziroma ukrep,
- projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in
- proračunske postavke.

Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, s katerih se bo financiral novi projekt oziroma ukrep, je treba izpolniti tudi točko II.b, saj je za novi projekt oziroma ukrep mogoče zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo s proračunskih postavk, s katerih se financirajo že sprejeti oziroma veljavni projekti in ukrepi.

II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:

Navedejo se proračunski uporabniki, sprejeti (veljavni) ukrepi oziroma projekti, ki jih proračunski uporabnik izvaja, in proračunske postavke tega proračunskega uporabnika, ki so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov ter s katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti pri obstoječih projektih oziroma ukrepih ali novih projektih oziroma ukrepih, navedenih v točki II.a.

II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:

Če se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili tako, kot je določeno v točkah II.a in II.b, je povečanje odhodkov in izdatkov proračuna mogoče na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. priliv namenskih sredstev EU). Ukrepanje ob zmanjšanju prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance, in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna.

7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:

Predlog zakona bo imel za proračun zanemarljive finančne posledice. Po predlagani ureditvi namreč ni več potrebna izdaja posebne listine Geodetske uprave RS (GURS), za katero stranka plača upravno takso v višini 9 eurov. Že po veljavni ureditvi, kadar stranka te listine ne priloži k vlogi (takih primerov je približno ena četrtnina), Ministrstvo za pravosodje po uradni dolžnosti pridobi to listino brez plačila upravne takse. Če Ministrstvo za pravosodje na leto obravnava 150 vlog, to pomeni izpad plačila upravne takse v približno 112 zadevah, kar pomeni, da bo iz naslova upravnih taks priliv v proračun manjši za približno 1.000 eurov.

8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:	
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na: <ul style="list-style-type: none"> - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin. 	DA
Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje: <ul style="list-style-type: none"> - Skupnosti občin Slovenije SOS: DA - Združenju občin Slovenije ZOS: DA - Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: DA 	
Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani v celoti.	
9. Predstavitev sodelovanja javnosti:	
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	DA
Datum objave na spletni strani Ministrstva za pravosodje: 9. 8. 2016 Datum objave na Državnem portalu Republike Slovenije e-uprava v rubriki e-demokracija: 9. 8. 2016 V razpravo so bili z neposrednim pozivom (dopisom z dne 9. 8. 2016) za posredovanje mnenja oziroma pripomb vključeni naslednji predstavniki strokovne javnosti: <ul style="list-style-type: none"> - Vrhovno sodišče RS, - Geodetska uprava RS, - Državno pravobranilstvo, - Vrhovno državno tožilstvo, - Notarska zbornica Slovenije, - Odvetniška zbornica Slovenije, - Združenje občin Slovenije, - Skupnost občin Slovenije, - Združenje mestnih občin Slovenije. 	
Pripombe in predloge so posredovali Geodetska uprava RS, Državno pravobranilstvo, Odvetniška zbornica Slovenije in Mestna občina Ljubljana. Pripombe in predlogi Geodetske uprave RS, Odvetniške zbornice Slovenije in Mestne občine Ljubljana so bili v novem besedilu predloga zakona v celoti upoštevani, upoštevana je tudi večina predlogov in pripomb Državnega pravobranilstva.	
Na tako pripravljeno novo besedilo predloga zakona, ki ga je predlagatelj v seznanitev in mnenje ponovno posredoval zgoraj navedenim predstavnikom strokovne javnosti dne 4. 1. 2017, so dodatne pripombe posredovali Geodetska uprava RS, Državno pravobranilstvo, Vrhovno državno tožilstvo in Združenje mestnih občin Slovenije. Pri pripravi končnega besedila predloga zakona so bile pripombe Državnega pravobranilstva, Vrhovnega državnega tožilstva in Združenja mestnih občin Slovenije v celoti upoštevane, dodatno pa je bil predlog zakona usklajen tudi z Geodetsko upravo RS.	
10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:	DA
11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:	DA
Mag. Goran Klemenčič	

minister

Priloga:

– Predlog Zakona o ugotavljanju vzajemnosti

ZAKON O UGOTAVLJANJU VZAJEMNOSTI

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA

1.1 Ocena stanja

Veljavni Zakon o ugotavljanju vzajemnosti¹ (ZUVza) je bil sprejet februarja 1999. Določil je vrsto vzajemnosti, ki jo je Ustava Republike Slovenije (Ustava RS) v 68. členu določala kot pogoj za pridobivanje lastninske pravice tujcev na nepremičninah v Republiki Sloveniji, ter uredil postopek in pristojnost za njeno ugotavljanje.

Veljavna ureditev glede pravic tujcev, da v Republiki Sloveniji pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah, se je od uveljavitve ZUVza², razen na področju dedovanja³, do danes precej spremenila. Ko je bil uveljavljen ZUVza, so lahko tujci glede na takrat veljavno določbo 68. člena Ustave RS pridobivali lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji pod pogojem vzajemnosti in pod pogoji, ki jih je določal zakon oziroma mednarodna pogodba, ki jo je ratificiral državni zbor. Oba pravna akta (zakon in mednarodno pogodbo) je moral državni zbor sprejeti z dvotretjinsko večino glasov vseh poslancev.

Ko se je ZUVza začel uporabljati, je Državni zbor Republike Slovenije ratificiral samo eno mednarodno pogodbo, ki je tujcem omogočala, da lahko pridobijo lastninsko pravico v Republiki Sloveniji drugače kot z dedovanjem, in sicer t. i. Pridružitveni sporazum⁴. V skladu s Prilogo XIII Pridružitvenega sporazuma je bila državljanom držav članic Evropske unije (EU) zagotovljena pravica do nakupa nepremičnin na ozemlju Republike Slovenije, če so izpolnjevali dva pogoja, in sicer pogoj triletnega stalnega bivališča na ozemlju Republike Slovenije⁵ in pogoj vzajemnosti, za ugotovitev katerega je bilo treba izvesti upravni postopek za ugotovitev materialne vzajemnosti po ZUVza.

Poleg državljanov držav članic EU so bili edini tuji državljani, ki so še imeli možnost pridobiti lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji, državljani Združenih držav Amerike

¹ Uradni list RS, št. 9/99.

² Veljati je začel 14. februarja 1999.

³ Glede dedovanja velja v celotnem obdobju enaka ureditev, in sicer Zakon o dedovanju v 6. členu določa, da imajo glede dedovanja nepremičnin tuji državljani v Republiki Sloveniji s pogojem, da se uporablja načelo vzajemnosti, enake dedne pravice kot državljani Republike Slovenije. Po 4. členu ZUVza se vzajemnost kot pogoj za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini z dedovanjem pri zakonitem dedovanju in pri oporočnem dedovanju, ko je dedič tujec, ki bi bil dedič tudi po zakonitem dedovanju, domneva do dokaza o nasprotnem. Kadar pa je treba v zapuščinskem postopku zaradi dedovanja nepremičnine vzajemnost ugotoviti, sodišče prekine zapuščinski postopek in v tem primeru ugotavlja vzajemnost Ministrstvo za pravosodje na način in po postopku, kot sta določena v ZUVza.

⁴ Evropski sporazum o pridružitvi med Republiko Slovenijo na eni strani in Evropskimi skupnostmi in njihovimi državami članicami, ki delujejo v okviru Evropske unije na drugi strani s sklepno listino ter Protokola, s katerim se spreminja Evropski sporazum o pridružitvi med Republiko Slovenijo na eni strani in Evropskimi skupnostmi in njihovimi državami članicami, ki delujejo v okviru Evropske unije na drugi strani (Uradni list RS – MP, št. 13/97).

⁵ Pogoj triletnega stalnega bivališča na ozemlju Republike Slovenije je veljal do 1. februarja 2003.

(ZDA), in sicer po t. i. klavzuli največjih ugodnosti⁶ – torej pod enakimi pogoji kot državljani držav članic EU.

Navedeno pomeni, da so v obdobju po uveljavitvi ZUVza do dneva, ko je Republika Slovenija postala polnopravna članica EU (1. maja 2004), lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji lahko pridobili le državljani držav članic EU in ZDA, in sicer z nakupom, če je bilo ugotovljeno, da obstaja vzajemnost.

V vsakem primeru, ko je tujec želel pridobiti lastninsko pravico na nepremičnini, je moralo Ministrstvo za pravosodje pred tem ugotoviti, ali obstaja materialna vzajemnost, ki je podana takrat, ko 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 predpisano izpolnjevanje pogojev za tujce.

V navedenem obdobju je bilo na podlagi seznama odločb, ki jih je izdalo Ministrstvo za pravosodje, mogoče ugotoviti tako število tujcev, ki so na podlagi kupoprodajne pogodbe postali lastniki nepremičnin v Republiki Sloveniji, kot njihovo državljanstvo.

Od sprejetja ZUVza do danes se je normativna ureditev glede možnosti tujcev, da pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji, precej spremenila. Spremenila se je določba 68. člena Ustave RS⁷, Republika Slovenija je sklenila več mednarodnih pogodb (ureditev položaja tujcev iz nekdanjih republik SFRJ⁸, pristop k EU⁹, EGP¹⁰ in OECD¹¹), ki so pomembno vplivale na pravice tujcev glede pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah v Republiki Sloveniji, sprejeta pa sta bila tudi Zakon o odnosih Republike Slovenije s Slovenci

⁶ V Republiki Sloveniji je bila v veljavi Trgovinska pogodba med Združenimi državami Amerike in Srbijo z dne 14. 10. 1881, ki se je uporabljala na podlagi načela kontinuitete dvostranskih mednarodnih pogodb po Dunajski konvenciji o nasledstvu držav glede pogodb in 3. člena Ustavnega zakona za izvedbo temeljne listine o samostojnosti in neodvisnosti Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 1/91-I) in ki je državljanom ZDA zagotavljala pridobitev lastninske pravice na nepremičninah v Republiki Sloveniji po klavzuli največjih ugodnosti, torej pod enakimi pogoji, kot veljajo za tiste tuje državljane, ki imajo v Republiki Sloveniji zagotovljen najugodnejši pravni režim (v primerjavi z drugimi tujimi državljani) za pridobitev nepremičnin.

⁷ Ta danes določa: »Tujci lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira državni zbor.«

⁸ Sporazumom o vprašanih nasledstva (Uradni list RS – MP, št. 20/02).

⁹ Zakon o ratifikaciji Pogodbe med Kraljevino Belgijo, Kraljevino Dansko, Zvezno republiko Nemčijo, Helensko republiko, Kraljevino Španijo, Francosko republiko, Irsko, Italijansko republiko, Velikim vojvodstvom Luksemburg, Kraljevino Nizozemsko, Republiko Avstrijo, Portugalsko republiko, Republiko Finsko, Kraljevino Švedsko, Združenim kraljestvom Velike Britanije in Severne Irske (državami članicami Evropske unije) in Češko republiko, Republiko Estonijo, Republiko Ciper, Republiko Latvijo, Republiko Litvo, Republiko Madžarsko, Republiko Malto, Republiko Poljsko, Republiko Slovenijo in Slovaško republiko o pristopu Češke republike, Republike Estonije, Republike Ciper, Republike Latvije, Republike Litve, Republike Madžarske, Republike Malte, Republike Poljske, Republike Slovenije in Slovaške republike k Evropski uniji s Sklepno listino (MPPEU) (Uradni list RS – MP, št. 3/04).

¹⁰ Sporazum o Evropskem gospodarskem prostoru (Uradni list RS – MP, št. 9/05).

¹¹ Zakon o ratifikaciji Konvencije o organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj ter dopolnilnih protokolov št. 1 in 2 h Konvenciji (MKOGSR) (Uradni list RS – MP, št. 10/10) in Zakon o ratifikaciji Sporazuma o pogojih pristopa Republike Slovenije h Konvenciji o organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj (MSPKOGS) (Uradni list RS – MP, št. 10/10).

zunaj njenih meja¹² in Zakon o pogojih za pridobitev lastninske pravice fizičnih in pravnih oseb držav kandidatk za članstvo v Evropski uniji (ZPPLPKEU)¹³.

Državljeni držav članic EU, EGP in OECD lahko danes pridobivajo nepremičnine na ozemlju Republike Slovenije na podlagi vseh pravnih temeljev pod enakimi pogoji, kot veljajo za državljane Republike Slovenije, in za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah v Republiki Sloveniji ne potrebujejo upravne odločbe o ugotovitvi vzajemnosti.

Ob upoštevanju navedenih sklenjenih mednarodnih pogodb po uveljavitvi ZUVza in danes veljavne zakonodaje v Republiki Sloveniji vodi Ministrstvo za pravosodje postopke ugotavljanja vzajemnosti skoraj brez izjeme le v primerih, ko lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji pridobivajo državljani držav kandidatk za članstvo v EU¹⁴ in pravne osebe s sedežem v teh državah. Tujci iz drugih držav so namreč glede pridobivanja nepremičnin bodisi izenačeni z državljani Republike Slovenije in pravnimi osebami s sedežem v Republiki Sloveniji in za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah pri nas ne potrebujejo upravne odločbe o ugotovitvi vzajemnosti bodisi gre za tujce iz držav, ki v Republiki Sloveniji ne morejo pridobivati lastninske pravice na nepremičninah oziroma jo lahko pridobijo le na podlagi dedovanja.

V naslednji tabeli je prikazana statistika odločb, izdanih v postopkih ugotavljanja vzajemnosti za zadnjih sedem let.

ODLOČBE, IZDANE O V POSTOPKIH UGOTAVLJANJA VZAJEMNOSTI 2010–2015						
Leto	Št. odločb	Hrvaška	Makedonija	Srbija	Črna gora	Druge države
2010	71	59	12 (vse pozitivne)			
2011	60	53	7 (vse pozitivne)			
2012	71	46	21 (vse pozitivne)		4 (vse pozitivne)	
2013	52	9	20 (vse pozitivne)	22 (vse pozitivne)	1 (pozitivna)	
2014	67		28 (vse pozitivne)	35 (31 pozitivnih, 4 negativne)	4 (vse pozitivne)	
2015	102		49 (vse pozitivne)	46 (vse pozitivne)	6 (vse pozitivne)	1 (RJA) (pozitivna)
2016	123		52 (vse pozitivne)	67 (66 pozitivnih, 1 negativna)	4 (vse pozitivne)	

¹² Uradni list RS, št. 43/06 in 76/10; zakon v 66. členu določa, da ima oseba s statusom Slovenca brez slovenskega državljanstva v Republiki Sloveniji zagotovljeno pravico do pridobitve lastninske pravice na nepremičninah pod enakimi pogoji, kot veljajo za državljane Republike Slovenije.

¹³ Uradni list RS, št. 61/06.

¹⁴ Države kandidatke za članstvo v EU, katerih državljani in pravne osebe pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji na podlagi ZPPLPKEU, so Republika Makedonija, Črna gora, Republika Srbija, Republika Albanija. Med države kandidatke za članstvo v EU spada tudi Republika Turčija, vendar je ta tudi članica OECD, zato njeni državljani in pravne osebe za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah v Republiki Sloveniji ne potrebujejo upravne odločbe o ugotovitvi vzajemnosti.

Iz tabele je razvidno, da je Ministrstvo za pravosodje v primeru državljanov iz tistih držav, glede katerih je še vedno treba ugotavljati vzajemnost pri pridobivanju lastninske pravice na nepremičninah (Makedonija, Srbija in Črna gora), v zadnjih sedmih letih izdalo 378 odločb, od katerih je bilo le v petih primerih ugotovljeno, da vzajemnost ne obstaja, v 373 primerih pa je bila izdana odločba, s katero je bila vzajemnost ugotovljena. V vseh teh primerih je šlo za pridobivanje lastninske pravice na nepremičninah na podlagi pravnega posla.

1.2 Razlogi za sprejem predloga zakona

Glede na to, da se je od sprejetja ZUVza do danes pomembno spremenila normativna ureditev v zvezi z možnostjo tujcev, da pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji, ZUVza pa v šestnajstletnem izvajanju ni bil nikoli spremenjen, so ob upoštevanju izkušenj in opažanj pri izvajanju določb tega zakona posamezne spremembe potrebne tako zaradi uskladitve zakona z drugimi predpisi kot zaradi racionalizacije postopka ugotavljanja vzajemnosti in odprave določenih administrativnih ovir oziroma bremen.

Vlada Republike Slovenije in Državni zbor Republike Slovenije sta se z opisanimi spremembami normativne ureditve, izvedenimi od uveljavitve ZUVza do danes, seznanila že ob obravnavi Štiriindvajsetega poročila o izvajanju Zakona o ugotavljanju vzajemnosti.¹⁵ Vlada je ob seznanitvi z navedenim poročilom na svoji seji 13. novembra 2015 sprejela tudi sklep, s katerim je Ministrstvu za pravosodje naložila, da pripravi predlog sprememb Zakona o ugotavljanju vzajemnosti, ki bi jih bilo treba sprejeti glede na izkušnje in opažanja pri izvajanju določb tega zakona ter upošteva spremembe v pravni ureditvi glede pravic tujcev pri pridobivanju lastninske pravice na nepremičninah v Republiki Sloveniji.

V okviru poročila je bilo posebej opozorjeno, da ZUVza v petem odstavku 11. člena določa, da Vlada Republike Slovenije dostavi Državnemu zboru Republike Slovenije seznam odločb o obstoju vzajemnosti dvakrat na leto. Vlada je že takrat presodila, da je zahteva po posredovanju seznama odločb dvakrat na leto postala nesmiselna in pomeni nepotrebno administrativno obremenitev, saj ne dosega svojega namena, zaradi česar bi kazalo takšno obveznost iz zakona črtati ali vsaj določiti drugačno časovno obveznost poročanja in drugačen način poročanja.

Dejstvo je, da na podlagi seznama odločb, ki jih je izdalo Ministrstvo za pravosodje, že dolgo ni več mogoče ugotoviti ne števila tujcev, ki na podlagi kupoprodajne pogodbe ali drugega pravnega posla postanejo lastniki nepremičnin v Republiki Sloveniji, ne njihovega državljanstva. To je bilo v prvih letih izvajanja ZUVza mogoče, zaradi česar je bilo poročanje Državnemu zboru Republike Slovenije dvakrat na leto takrat vsekakor smiselno.

Kot je bilo izpostavljeno v že navedenem Štiriindvajsetem poročilu o izvajanju Zakona o ugotavljanju vzajemnosti, pa je danes veliko bolj verodostojen pokazatelj stanja glede pridobivanja lastninske pravice tujcev na nepremičninah v Republiki Sloveniji Poročilo o evidentiranem prometu in cenah nepremičnin v obmejnih upravnih enotah. To namreč ne zajema, kot bi lahko sklepali iz naslova, le podatkov za območja obmejnih upravnih enot, temveč podatke za celotno ozemlje Republike Slovenije. Temelji na podatkih evidence trga

¹⁵ Poročilo je dostopno na spletni strani: <http://imss.dz-rs.si/imis/06524afe02300f930db0.pdf>.

nepremičnin (ETN), ki jih v ETN posredujejo z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin¹⁶ (ZMVN) predpisani posredovalci podatkov.

Iz Poročila o evidentiranem prometu in cenah nepremičnin v obmejnih upravnih enotah za leto 2014 je razvidno, da je bilo na celotnem ozemlju Republike Slovenije v letu 2014 evidentiranih 218 nakupov nepremičnin, pri katerih so kot kupci nastopili tuji državljani ali tuje gospodarske družbe, in sicer:

- 59 stanovanj (57 v letu 2013),
- 91 eno- ali dvostanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (76 v letu 2013),
- 21 zemljišč za gradnjo stavb (19 v letu 2013),
- 36 kmetijskih zemljišč (7 več kot v letu 2013),
- 11 gozdnih zemljišč (5 v letu 2013).

Če primerjamo podatke iz tega poročila (218 nakupov nepremičnin, ki so jih v letu 2014 opravili tuji državljani) s številom izdanih odločb Ministrstva za pravosodje o ugotovitvi vzajemnosti (67 odločb v letu 2014), je jasno, da izdane odločbe o ugotovitvi vzajemnosti danes ne morejo biti več pokazatelj stanja na nepremičninskem trgu v Republiki Sloveniji.

Res je, da je tudi število evidentiranih transakcij v ETN lahko manjše od števila dejansko izvedenih transakcij, saj zajem podatkov v ETN ni popoln. Ker pa so podatki o številu v ETN evidentiranih transakcij z nepremičninami v močni povezavi z dejansko izvedenim številom kupoprodaj, kljub temu predstavljajo relativno zanesljivo podlago za ocene gibanja prometa s posameznimi vrstami nepremičnin na slovenskem trgu, vsekakor neprimerno bolj zanesljivo podlago kot seznam odločb o ugotovitvi vzajemnosti.

Na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije z dne 29. julija 2015 je poročanje o evidentiranem prometu in cenah nepremičnin v obmejnih upravnih enotah postalo del poročanja o slovenskem nepremičninskem trgu v posameznem koledarskem letu na podlagi ZMVN, katerega vsebina je objavljena na spletnem portalu »Prostorski portal PROSTOR« in dostopna vsakomur. S tem se še naprej zagotavlja doseganje zelenega cilja – torej spremljanje prometa z nepremičninami, kjer so kupci tujci.

V Prilogi 3 Poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2015¹⁷ so navedeni natančni podatki o nepremičninskih nakupih tujcev v letu 2015. Prikazano je evidentirano število prodaj tujcem po vrstah nepremičnin v primerjavi s skupnim številom prodaj (Preglednica 1), pa tudi število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin glede na državljanstvo kupca (Preglednica 2).

¹⁶ Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US.

¹⁷ Poročilo je dostopno na spletni strani:

http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Letno_porocilo_za_letno_2015.pdf.

Preglednica 1: Evidentirano število prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2015

Vrsta nepremičnin	Vsi	Tujci	Delež tujih nakupov (v %)
Hiše	4269	134	3,1
Stanovanja	9312	123	1,3
Zemljišča za gradnjo	2279	42	1,8
Kmetijska zemljišča	6829	51	0,7
Gozdna zemljišča	2063	7	0,3
Skupaj	24752	357	1,4

Preglednica 2: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin glede na državljanstvo kupca, Slovenija 2015

Država kupca	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Kmetijska zemljišča	Gozdna zemljišča	Skupaj
Italija	7	35	12	16	4	74
Avstrija	13	15	2	12	2	44
Hrvaška	17	10	8	7	1	43
Nemčija	7	12	7	5		31
Velika Britanija	4	16	2	1		23
Bolgarija	10	3				13
Nizozemska	1	4	3	2		10
ostale države EU	16	14	2	4		36
Makedonija	15	5				20
Srbija	15	1				16
Združene države		7	1	2		10
ostale države	18	12	5	2		37
Skupaj	123	134	42	51	7	357

Če primerjamo število evidentiranih prodaj tujcem, ki za nakup nepremičnine potrebujejo odločbo Ministrstva za pravosodje o ugotovitvi vzajemnosti (Črna gora, Makedonija, Srbija), lahko vidimo, da seznam odločb, izdanih na Ministrstvu za pravosodje, ne pove skoraj nič o stanju na nepremičninskem trgu. Pokaže le to, kolikšen je interes državljanov iz teh držav za nakup nepremičnin v Republiki Sloveniji.

Leta 2015 je Ministrstvo za pravosodje izdalo 49 pozitivnih odločb državljanom Makedonije, le 20 pa jih je po podatkih iz Preglednice 2 dejansko izvedlo pravni posel. Srbskim državljanom je bilo v istem letu izdanih 46 pozitivnih odločb, evidentiranih pa je le 16 prodaj nepremičnin.

Glede na navedeno je po mnenju Vlade Republike Slovenije obveznost, določena v 11. členu ZUVza, nepotrebno obremenjevanje tako Ministrstva za pravosodje kot Vlade Republike Slovenije in tudi Državnega zbora Republike Slovenije. Zato predlagana ureditev takšne obveznosti ne določa več. Vpogled v statistiko izvajanja zakona je mogoč tudi z objavo na

spletnih straneh, kar je predlagano v 18. členu tega predloga zakona. Poleg tega lahko Državni zbor Republike Slovenije kadarkoli zahteva pripravo posebnega poročila.

Ministrstvo za pravosodje po veljavni ureditvi v vsakem primeru ugotavljanja vzajemnosti izvede celovit postopek, v katerem se po prejemu popolne vloge izda odločba, ki vsebuje natančno obrazložitev primerjave pravnih redov Republike Slovenije in države tujca, ki pridobiva lastninsko pravico na nepremičnini. Kot je razvidno iz že omenjenih poročil o izdanih odločbah oziroma iz seznamov izdanih odločb, gre skoraj brez izjeme¹⁸ za odločbe, izdane državljanom Republike Srbije, Republike Makedonije in Črne gore, pri čemer gre prav tako v skoraj vseh primerih za pridobivanje lastninske pravice na nepremičninah, ki ležijo na območju stavbnih zemljišč (pretežno gre za etažno lastnino ali pozidana stavbna zemljišča), ta pa se nadalje (lahko) nahajajo tudi na območjih posameznih varstvenih režimov (na primer na vodovarstvenem območju, na območju varstva kulturne dediščine, na območju, ki je posebnega pomena za obrambo itd.), ki se v posameznih primerih prav tako ponavljajo. Glede na to, da se tako v postopkih ugotavljanja vzajemnosti pogosto obravnavajo iste kategorije nepremičnin in da gre za izdajanje odločb državljanom omejenega kroga držav, ministrstvo večinoma opravlja primerjavo istih predpisov posameznih držav, pri čemer ugotavlja, da se ti predpisi glede relevantnih določb ne spreminjajo prav pogosto.

Kljub navedenemu ministrstvo v vsakem primeru v postopku ugotavljanja vzajemnosti izda odločbo, ki vsebuje natančno (in obsežno) obrazložitev. Odločbo je treba vročiti ne le stranki postopka (strank enega postopka je lahko tudi več), temveč tudi Državnemu pravobranilstvu, Vrhovnemu državnemu tožilstvu in samoupravni lokalni skupnosti. Vsi navedeni imajo zoper odločbo možnost v 30 dneh od vročitve sprožiti upravni spor. Po preteku roka, ki je določen za sproženje upravnega spora, ministrstvo zaprosi Upravno sodišče Republike Slovenije za posredovanje podatkov, ali je bil zoper konkretno odločbo sprožen upravni spor, na podlagi odgovora sodišča pa nato na zahtevo stranke potrdi odločbo s klavzulo o pravnomočnosti oziroma izda potrdilo o pravnomočnosti odločbe. Glede na to, da je predlogu za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo treba priložiti pravnomočno odločbo o ugotovitvi vzajemnosti, pravici do vložitve tožbe v upravnem sporu pa se po veljavni ureditvi ni mogoče odpovedati, morajo stranke tako pred izvedbo pravnega posla v vsakem primeru počakati na pravnomočnost odločbe, kar jim v praksi povzroča nemalo težav. Pri odločbah, izdanih v postopku ugotavljanja vzajemnosti, je namreč ažurna potrditev pravnomočnosti izjemno pomembna, saj poleg tega, da je pravnomočna odločba o ugotovitvi vzajemnosti pogoj za vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo, potrditev pravnomočnosti odločbe vpliva tudi na postopek pridobitve kredita za nakup nepremičnine. Problem dolgotrajnosti postopka pride še posebej do izraza v primerih, ko rok za vložitev tožbe v upravnem sporu zaradi sodnih počitnic ne teče in morajo stranke na potrditev pravnomočnosti čakati še dodaten mesec.

Ministrstvo še ugotavlja, da v primerih, ko gre za pridobivanje lastninske pravice na podlagi pravnega posla, zoper odločbo, s katero je bila vzajemnost ugotovljena, v zadnjih petih letih ni bil sprožen noben upravni spor, čeprav so bile vse odločbe vročene Državnemu pravobranilstvu, Vrhovnemu državnemu tožilstvu in samoupravni lokalni skupnosti.

Glede na navedeno predlagatelj ugotavlja, da veljavna ureditev postopka ugotavljanja vzajemnosti ni več ustrezna, za stranke pa zaradi trajanja postopka do izdaje odločbe in še bolj

¹⁸ Izjema je le ugotavljanje vzajemnosti za potrebe zapuščinskih postopkov v primerih, ko je oporočni dedič tujec, ki ne bi bil dedič tudi po zakonitem dedovanju.

zaradi čakanja na njeno pravnomočnost pomeni nepotrebno oviro pri dokončni izvedbi pravnega posla.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Glavni cilji predloga zakona so uskladitev veljavnega zakona z ostalimi predpisi, odprava nekaterih administrativnih obremenitev in racionalizacija postopka ugotavljanja vzajemnosti, ki bo omogočila hitrejše in enostavnejše uveljavljanje pravic strank.

2.2 Načela

Predlog novega Zakona o ugotavljanju vzajemnosti ne odstopa od načel, ki so bila upoštevana že ob pripravi osnovnega zakona. Predlagane spremembe veljavne ureditve pa bodo pripomogle k uresničevanju načela hitrosti in ekonomičnosti postopka.

2.3 Poglavitne rešitve

V predlogu zakona je določba, ki opredeljuje, kdaj se ugotavlja vzajemnost po tem zakonu, prilagojena veljavni določbi 68. člena Ustave RS,¹⁹ ki pogoja vzajemnosti več ne določa kot pogoja, ki mora biti izpolnjen v vsakem primeru, ko tujec pridobiva lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji.²⁰ Določitev pogoja vzajemnosti je le ena od možnosti, s katero Republika Slovenija bodisi z zakonom bodisi z mednarodno pogodbo pogojuje pridobivanje lastninske pravice tujcev na nepremičninah na svojem ozemlju. V skladu z navedenim je predlagano, da se vzajemnost po tem zakonu ugotavlja, 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 bo še vedno treba ugotavljati za vsako nepremičnino posebej, pri čemer se bo še vedno ugotavljala t. i. materialna vzajemnost.²¹

Predlagana ureditev ohranja izpodbojno domnevo obstoja vzajemnosti pri zakonitem dedovanju in pri oporočnem dedovanju, ko je dedič tujec, ki bi bil dedič tudi po zakonitem dedovanju, ter ugotavljanje vzajemnosti v postopku po tem zakonu, kadar je pri oporočnem dedovanju dedič tujec, ki ne bi bil dedič tudi po zakonitem dedovanju. Prav tako se ohranja ureditev glede ugotavljanja vzajemnosti pri stavbni pravici, pri čemer je bila pri oblikovanju določbe upoštevana ureditev v Stvarnopravnem zakoniku²².

¹⁹ Ustavni zakon o spremembi 68. člena Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 42/1997).

²⁰ Kot je bilo že navedeno, imajo tujci iz določenih držav na podlagi zakona ali mednarodne pogodbe pri pridobivanju lastninske pravice na nepremičninah pri nas enak položaj kot slovenski državljani in pravne osebe s sedežem v Republiki Sloveniji, zato pogoja vzajemnosti v teh primerih ni treba ugotavljati.

²¹ Ta 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.

²² Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13.

V predlogu zakona sta ohranjeni izjemi, po katerih vzajemnosti ni treba ugotavljati, to je:

- v primeru pridobitve lastninske pravice na podlagi pravnega posla, sklenjenega v postopku razlastitve, če je razlastitveni upravičenec država, in
- v primeru pravnega posla menjave, 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.

Pri izjemi, da vzajemnosti ni treba ugotavljati v primeru pridobitve lastninske pravice na podlagi pravnega posla, sklenjenega v postopku razlastitve, je dodatno predlagano, da ta velja tudi, če je razlastitveni upravičenec samoupravna lokalna skupnost. Predlagatelj namreč ne vidi utemeljenega razloga za različno obravnavo v primeru, ko je razlastitveni upravičenec država, in v primeru, ko je razlastitveni upravičenec samoupravna lokalna skupnost.

Poleg tega je na novo predlagano, da vzajemnosti ni treba ugotavljati v primeru pridobitve lastninske pravice na delu nepremičnine, če je tujec v zemljiški knjigi na tej nepremičnini že vpisan kot solastnik ali skupni lastnik. Po mnenju predlagatelja se s tem učinkoviteje izvršujeta gospodarska in socialna funkcija lastnine, ki ju zagotavlja Ustava RS v prvem odstavku 67. člena.

Bistveno novost pa predstavlja poenostavitev ureditve za primer, ko bo šlo za pridobivanje lastninske pravice na podlagi pravnega posla in bo iz evidence (glej 17. člen predloga zakona) izhajalo, da je bilo glede enake vrste nepremičnine, ki leži na enakovrstnem območju, ter glede vrste pravnega posla, kot se obravnava v konkretnem primeru, za državo tujca že ugotovljeno, da obstaja vzajemnost. V takem primeru bo ministrstvo v 30 dneh od prejema popolne vloge stranki izdalo odločbo o ugotovitvi vzajemnosti, ki bo vsebovala le skrajšano obrazložitev. Glede na tako določen (trikrat krajši) rok za izdajo določbe in glede na to, da se uvaja možnost, da se upravičenci do vložitve tožbe v upravnem sporu odpovedo tej pravici, bo predlagana ureditev pomembno pripomogla k temu, da bo lahko stranka dosegla vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo bistveno hitreje kot po zdaj veljavni ureditvi.

Predlagana ureditev bo v tem delu tudi razbremenila delo organa odločanja, saj je iz predstavljenih statističnih podatkov razvidno, da bo lahko v veliki večini primerov ministrstvo izdalo odločbo s skrajšano obrazložitvijo.

Izdaja odločbe s polno obrazložitvijo pa bo še vedno potrebna, če bo ministrstvo pri preverjanju podatkov o pravnem redu tuje države ugotovilo, da iz evidence izhaja, da je že bilo ugotovljeno, da vzajemnost ne obstaja. Stranka mora namreč, kadar z uveljavljanjem svoje pravice ne uspe, imeti možnost učinkovitega sodnega varstva.

Prav tako bo ministrstvo izvedlo popoln postopek ugotavljanja vzajemnosti in odločilo o obstoju vzajemnosti z odločbo s polno obrazložitvijo, če ne bodo izpolnjeni pogoji iz 11. člena predloga zakona za izdajo odločbe s skrajšano obrazložitvijo.

Glede pravnega sredstva zoper odločbo (tako odločbo s skrajšano kot s polno obrazložitvijo) je ohranjena ureditev, po kateri zoper odločbo ni pritožbe, možen pa je upravni spor. Za razliko od veljavne ureditve pa ni več predvideno, da bi imel možnost vložiti tožbo v upravnem sporu tudi državni tožilec. Ta je po svoji temeljni funkciji organ pregona, na upravnem področju pa ima možnost intervencije tudi z vložitvijo zahteve za varstvo zakonitosti zoper pravnomočno upravno odločbo, če to utemeljuje javni interes, zato po mnenju predlagatelja pravna ureditev po ZUVza,

ki omogoča poleg intervencije državnega pravobranilca in samoupravne lokalne skupnosti tudi intervencijo državnega tožilca, ni smiselna in tudi ne ekonomsko upravičena.

Iz razlogov, ki so navedeni v tej uvodni obrazložitvi pod naslovom »1.2 Razlogi za sprejem predloga zakona«, predlagani 14. člen v primerjavi z 11. členom ZUVza ne vsebuje več določbe, po kateri Vlada Republike Slovenije dostavi Državnemu zboru Republike Slovenije dvakrat na leto seznam odločb o obstoju vzajemnosti. Kot je bilo že navedeno, je poročanje o nepremičninskih nakupih tujcev del poročanja o slovenskem nepremičninskem trgu v posameznem koledarskem letu na podlagi ZMVN, katerega vsebina je objavljena na spletnem portalu »Prostorski portal PROSTOR« in dostopna vsakomur. V primeru potrebe po sprejetju dodatnih zaščitnih ukrepov pa bo na poziv pristojnih organov vsekakor zagotovljena priprava posebnega celovitega poročila, ki bo zajemalo tudi poročilo o delu Ministrstva za pravosodje glede izvajanja Zakona o ugotavljanju vzajemnosti. Poleg tega bo Ministrstvo za pravosodje na podlagi evidence, ki jo bo vodilo po predlaganem 18. členu, na svoji spletni strani vsake pol leta objavljalo statistične podatke o izdanih potrdilih in odločbah, s čimer bo zagotovljen javni vpogled v stanje na področju izvajanja tega zakona.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Predlog zakona bo imel za proračun zanemarljive finančne posledice. Po predlagani ureditvi namreč ni več potrebna izdaja posebne listine Geodetske uprave RS (GURS), za katero stranka plača upravno takso v višini 9 eurov. Že po veljavni ureditvi, kadar stranka te listine ne priloži k vlogi (takih primerov je približno ena četrtnina), Ministrstvo za pravosodje po uradni dolžnosti pridobi to listino brez plačila upravne takse. Če Ministrstvo za pravosodje na leto obravnava 150 vlog, to pomeni izpad plačila upravne takse v približno 112 zadevah, kar pomeni, da bo iz naslova upravnih taks priliv v proračun manjši za približno 1.000 eurov.

Predlog zakona nima posledic za druga javna finančna sredstva.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Za izvajanje zakona v proračunu Republike Slovenije ni treba zagotoviti dodatnih sredstev.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

5.1 Prilagojenost ureditve pravu Evropske unije

Pravna ureditev EU ne posega v režim določanja vsebine in omejitev lastninske pravice, razen če posamezna določila pomenijo neenakopravno obravnavanje na temelju pripadnosti. Ureditev tega področja v državah članicah ne sme kršiti temeljnih načel in pravil EU. Nepremičninska zakonodaja torej ni predmet neposrednega urejanja evropskega prava. Predmet urejanja pa je odpravljanje nedopustnih ovir v prometu z nepremičninami.

Države članice EU zato lahko avtonomno sprejemajo predpise o omejitvi lastninske pravice, če s tem ne posežejo v štiri temeljne svoboščine EU. Omejitve je mogoče sprejeti glede nepremičnin v nacionalnih parkih, nepremičnin, ki so del naravne in kulturne dediščine, in glede

nepremičnin na obali, pod pogojem, da se najprej določi poseben varovalni pas, v katerem bo veljal poseben režim. Omejitve se lahko določijo v obliki dovoljenja za pridobitev lastninske pravice, z zakonito predkupno pravico in podobnim. Takšne omejitve obstajajo tudi v pravu držav članic in se nanašajo na obvezno registracijo prenosov ter široke možnosti razlastitve in določanja predkupne pravice v korist države.

V skladu z navedenim zakona ni treba usklajevati s pravnim redom EU.

5.2 Prikaz ureditve v državah članicah Evropske unije

a) Zvezna republika Nemčija

V Zvezni republiki Nemčiji (ZRN) so tuje fizične in pravne osebe glede pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah izenačene z domačimi fizičnimi in pravnimi osebami. Nemška zakonodaja glede tega vprašanja ne pozna nobenih razlik ali omejitev za tujce. Takšna ureditev izhaja že iz ustave, ki zagotavlja enakopravnost za vse, in iz zakonov, ki urejajo to področje tako na zvezni kot na deželni ravni. Za prenos lastnine je potrebno soglasje o spremembi lastništva in vnos te spremembe v zemljiško knjigo.

b) Avstrija

Za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah v Avstriji morajo tujci pridobiti dovoljenje pristojnega organa zvezne dežele, na območju katere leži nepremičnina. Določanje pogojev za pridobitev dovoljenja spada namreč v deželno pristojnost.

Pri tujcih veljata različna režima za državljane držav članic EU, za katere načeloma veljajo enaki pogoji kot za avstrijske državljane, in državljane tretjih držav, tj. državljane držav, ki niso članice EU oziroma pogodbenice Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru.

Dovoljenje se lahko pridobi, če za sklenitev pravnega posla obstaja kulturni, družbeni ali gospodarski interes oziroma kadar taka sklenitev ne škoduje državnim interesom:

- kulturni interes: za kulturni interes se šteje, če prosilec deluje v korist skupnosti ali države (na primer dirigent);
- družbeni interes: družbeni interes je izražen, kadar so s pridobitvijo določenega objekta izpolnjene stanovanjske potrebe prosilca. Za družbeni interes se šteje tudi darilo ožjega družinskega člana;
- gospodarski interes: za gospodarski interes se šteje pridobitev nepremičnine z namenom ustanovitve družbe, širitve obrata ali če se s pridobitvijo lastninske pravice pridobi obstoječi obrat;
- notranjepolitični interesi: pridobitev dovoljenja ne sme biti v nasprotju z notranjepolitičnimi interesi. Pri tem je treba dobiti mnenje deželnega varnostnega organa in v določenih primerih vojaškega poveljstva.

Za izdajo dovoljenja je pristojen urad deželne vlade oziroma okrajni upravni organi.

Za pridobitev dovoljenja mora državljan tretje države priložiti naslednjo dokumentacijo:

- vlogo za pridobitev dovoljenja,
- kopijo pogodbe oziroma osnutka pogodbe,
- izjavo o namembnosti (v formuljarju ali lastnoročno sestavljenem dopisu, iz katerega je razvidno, za kakšne namene se bo nepremičnina uporabljala),

- lokacijski načrt,
- izpisek iz zemljiške knjige,
- potni list,
- pri pravnih osebah tudi izpisek iz sodnega registra, pogodbo o ustanovitvi podjetja in obrtno dovoljenje,
- pri društvih tudi izpisek iz registra društev in statut društva ter potrdilo o državljanstvu vodilnih članov društva,
- dokazilo o dohodku (samo v nekaterih primerih).

Pri nekaterih fizičnih in pravnih osebah pridobitev dovoljenja ni potrebna, potrebno je le negativno potrdilo, s katerim se dokazuje, da dovoljenje ni potrebno:

- uslužbenci določenih mednarodnih organizacij,
- iranski državljani, ki samostojno opravljajo obrt na podlagi dvostranskega sporazuma iz leta 1959,
- švicarske pravne osebe, medtem ko državljani Švice ne potrebujejo negativnega potrdila, lahko pa zanj vseeno zaprosijo.

Izjeme, pri katerih pridobitev dovoljenja ni potrebna:

- pravni posli, pri katerih zakonski par skupaj kupuje nepremičnino in ima eden od njiju avstrijsko državljanstvo,
- partnerski nakup objektov, na katerih se lahko ustanovi etažna lastnina, pri čemer je eden od partnerjev avstrijski državljan,
- pridobitev superedifikata (listina o njegovi pridobitvi se hrani na sodišču),
- pravni posli, pri katerih gre za pridobitev lastninske pravice na podlagi oporoke ali dokumenta, s katerim se nepremičnina izroča v pravno posest.

c) Madžarska

Na Madžarskem pridobivanje lastninske pravice na nepremičninah, ki niso obdelovalne površine (kmetijska zemljišča), ureja Zakon LXXVIII iz leta 1993. Pridobivanje lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih ureja Zakon CXXII iz leta 2013.

V skladu z Zakonom LXXVIII iz leta 1993 lahko tuje fizične in pravne osebe pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah z dovoljenjem pristojnega državnega organa, pri čemer se pristojnost državnega organa ravna po območju, na katerem je nepremičnina. Pristojni državni organ lahko zavrne izdajo dovoljenja, če bi bilo to, da tuja fizična ali pravna oseba pridobi lastninsko pravico na nepremičnini, v nasprotju z javnim interesom. Takšen primer je predhodna kazenska obsodba fizične osebe, ki želi pridobiti lastninsko pravico na nepremičnini na Madžarskem. V primeru tujih pravnih oseb je pridobitev lastninske pravice na nepremičnini v nasprotju z javnim interesom, če je ugotovljeno, da se zoper tujo pravno osebo (ki je sama ali prek podružnice prisotna na trgu) izvaja ukrep omejitve dejavnosti, kot ga določa madžarski zakon, ki ureja kazenske sankcije v zvezi s kazensko odgovornostjo pravnih oseb.

Diplomatskim in konzularnim predstavništvom tujih držav in mednarodnim organizacijam izda dovoljenje za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na ozemlju Madžarske pristojni državni organ, in sicer na podlagi obstoja vzajemnosti ali določb mednarodnih pogodb. Mnenje o obstoju vzajemnosti oziroma mednarodnih pogodb poda minister, pristojen za zunanje zadeve.

V skladu z madžarskim pravnim redom se za tujo fizično osebo šteje državljan države, ki ni članica EU oziroma podpisnica Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru (EGP) ali država, ki na podlagi mednarodne pogodbe spada v isto kategorijo držav kot države EU in EGP. Tuja pravna oseba je tista, ki nima sedeža v državi članici EU, državi podpisnici EGP ali v kateri drugi državi, ki se na podlagi mednarodnega sporazuma uvršča v isto kategorijo držav.

V skladu z Zakonom CXXII iz leta 2013 tuje fizične osebe in pravne osebe ne morejo pridobiti lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih, pri čemer so za potrebe tega zakona tuje fizične osebe državljani tistih držav, ki niso članice EU.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

a) V postopkih ali poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov

Sprejem zakona bo omogočil dodatno racionalizacijo postopka ugotavljanja vzajemnosti in odpravo nekaterih administrativnih obremenitev predvsem z naslednjimi rešitvami:

- izdaja odločbe s skrajšano obrazložitvijo,
- odprava vročanja odločb državnemu tožilcu,
- predlagana ureditev predvideva pridobivanje nekaterih potrebnih podatkov o nepremičninah v postopku ugotavljanja vzajemnosti z vpogledom v elektronsko dostopne evidence GURS, zaradi česar ni potrebna izdaja posebne listine o nepremičnini in nobeno s tem povezano administrativno opravilo,
- odprava obveznosti Vlade RS, da vsake pol leta poroča Državnemu zboru RS o izdanih odločbah, pri čemer bo spremljanje izvajanja zakona zagotovljeno z objavo statističnih podatkov o izdanih odločbah na spletnih straneh Ministrstva za pravosodje.

b) Pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov

Sprejem zakona bo strankam olajšal uveljavljanje njihovih pravic, saj se s predlaganimi spremembami opušča obveznost izdajanja odločb o ugotovitvi vzajemnosti s polno obrazložitvijo, kadar iz evidence, ki jo vodi ministrstvo, jasno izhaja, da je bila glede pridobitve lastninske pravice na posamezni kategoriji nepremičnine in glede določene vrste pravnega posla vzajemnost že pravnomočno ugotovljena in se pravni red države tujca v relevantnih določbah od takrat ni spremenil. Ker bo v takih primerih izdana odločba s skrajšano obrazložitvijo, pri čemer je po novem predvidena možnost upravičencev odpovedati se pravici do sprožitve upravnega spora, bo stranka lahko (brez dolgega čakanja na pravnomočnost odločbe) dosegla vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo precej hitreje kot po zdaj veljavni ureditvi.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki

/

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

/

6.4 Presoja posledic za socialno področje

/

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja

/

6.6 Presoja posledic za druga področja

/

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa

a) Predstavitev sprejetega zakona

Sprejet zakon bo natančno predstavljen na spletni strani Ministrstva za pravosodje, na kateri ministrstvo že zdaj sproti posodablja informacije glede pridobivanja lastninske pravice tujcev na nepremičninah v Republiki Sloveniji.²³

b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa

Izvajanje sprejetega predpisa bo spremljalo Ministrstvo za pravosodje v okviru vodenja evidence iz 18. člena predloga zakona.

6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona

/

7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona

Ministrstvo za pravosodje je že pred pripravo predloga zakona z namero o spremembah na tem področju seznanilo naslednje predstavnike strokovne javnosti ter jih zaprosilo za posredovanje stališč in predlogov za spremembe:

- Državno pravobranilstvo,
- Vrhovno državno tožilstvo,
- Združenje občin Slovenije,
- Skupnost občin Slovenije,
- Združenje mestnih občin Slovenije.

Na zaprosilo so se odzvali: Državno pravobranilstvo, Mestna občina Kranj, Občina Naklo, Skupnost občin Slovenije, Vrhovno državno tožilstvo, Mestna občina Ljubljana, Občina Središče ob Dravi in Združenje mestnih občin Slovenije.

Predlog zakona je bil 4. avgusta 2016 objavljen na spletnih straneh Ministrstva za pravosodje in na portalu E-demokracija ter istega dne posebej posredovan v pregled in mnenje naslednji strokovni javnosti:

²³ Spletna stran Ministrstva za pravosodje:
http://www.mp.gov.si/si/delovna_podrocja/zakonodaja_s_podrocja_pravosodja/nakup_nepremicnin_s_strani_tujih_drzavljanov/.

- Vrhovno sodišče RS,
- Geodetska uprava RS,
- Državno pravobranilstvo,
- Vrhovno državno tožilstvo,
- Notarska zbornica Slovenije,
- Odvetniška zbornica Slovenije,
- Združenje občin Slovenije,
- Skupnost občin Slovenije,
- Združenje mestnih občin Slovenije.

Pripombe in predloge so posredovali Geodetska uprava RS, Državno pravobranilstvo, Odvetniška zbornica Slovenije in Mestna občina Ljubljana. Pripombe in predlogi Geodetske uprave RS, Odvetniške zbornice Slovenije in Mestne občine Ljubljana so bili v novem besedilu predloga zakona v celoti upoštevani, upoštevana je tudi večina predlogov in pripomb Državnega pravobranilstva.

Na tako pripravljeno novo besedilo predloga zakona, ki ga je predlagatelj v seznanitev in mnenje ponovno posredoval zgoraj navedenim predstavnikom strokovne javnosti dne 4. 1. 2017, so dodatne pripombe posredovali Geodetska uprava RS, Državno pravobranilstvo, Vrhovno državno tožilstvo in Združenje mestnih občin Slovenije. Pri pripravi končnega besedila predloga zakona so bile pripombe Državnega pravobranilstva, Vrhovnega državnega tožilstva in Združenja mestnih občin Slovenije v celoti upoštevane, dodatno pa je bil predlog zakona usklajen tudi z Geodetsko upravo RS.

8. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles:

- mag. Goran KLEMENČIČ, minister za pravosodje,
- Tina BRECELJ, državna sekretarka v Ministrstvu za pravosodje,
- Darko STARE, državni sekretar v Ministrstvu za pravosodje,
- dr. Ciril KERŠMANC, v. d. generalnega direktorja Direktorata za zakonodajo s področja pravosodja.

II. BESEDILO ČLENOV

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 zemljiškoknjžnemu 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 osebne 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.

(7) Če se vse stranke, državni pravobranilec in samoupravna lokalna skupnost 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.

(6) Če se vse stranke, državni pravobranilec in samoupravna lokalna skupnost 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, 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, pristojen za pravosodje, določi natančnejša pravila o vodenju evidence iz prvega odstavka tega člena.

III. PREHODNE IN KONČNA DOLOČBA

19. člen **(izvršilna predpisa)**

Minister, pristojen za pravosodje, 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)

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.

III. OBRAZLOŽITEV ČLENOV

K 1. členu

Predlagana določba, ki določa vsebino zakona, je glede na veljavno določbo 1. člena ZUVza dopolnjena tako, da se v njej izrecno določi, da ta zakon ureja način in postopek ugotavljanja vzajemnosti kot pogoja za pridobitev lastninske pravice tujcev (fizičnih in pravnih oseb) kot tudi tujih držav na nepremičninah v Republiki Sloveniji.

K 2. členu

Predlagana določba, ki določa, da so tujci po tem zakonu fizične osebe, ki niso državljani Republike Slovenije, in pravne osebe, ki imajo svoj sedež zunaj Republike Slovenije, je glede na veljavno določbo 2. člena ZUVza nespremenjena.

K 3. členu

V predlaganem prvem odstavku je glede na veljavno določbo 3. člena ZUVza besedilo spremenjeno tako, da se zakon uskladi z veljavnim 68. členom Ustave RS.²⁴ Ta namreč ne določa več pogoja vzajemnosti kot tistega pogoja, ki mora biti izpolnjen v vsakem primeru, ko tujec pridobiva lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji.²⁵ Določitev pogoja vzajemnosti je zdaj le ena od možnosti, s katero Republika Slovenija bodisi z zakonom bodisi z mednarodno pogodbo pogojuje pridobivanje lastninske pravice tujcev na nepremičninah na svojem ozemlju, posledično pa se vzajemnost po tem zakonu ugotavlja v primeru, da tako določa zakon ali mednarodna pogodba, ki ureja pogoje za pridobitev lastninske pravice tujcev na nepremičninah, in sicer ne glede na ostale pogoje pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah.

V predlaganem drugem stavku prvega odstavka je upoštevano, da so bile z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1C)²⁶ odpravljene določbe v zvezi z zemljiškoknjžnimi vložki (črtanje členov 180 do 185 Zakona o zemljiški knjigi²⁷).

Veljavni drugi odstavek 3. člena ZUVza določa: »Določbe tega zakona se ne uporabljajo, če sta z zakonom ali z mednarodno pogodbo, ki urejata pogoje za pridobitev lastninske pravice tujcev na nepremičninah, določena drugačen način in postopek ugotavljanja vzajemnosti.«. Glede na to, da je uporaba določb zakona v skladu z veljavnim 68. členom Ustave RS urejena že v predlaganem prvem odstavku 3. člena, je besedilo drugega odstavka 3. člena veljavnega zakona nepotrebno.

V predlagani drugi odstavki pa se ustrezneje umesti vsebina veljavnega tretjega odstavka 8. člena ZUVza²⁸, tako da lahko pravico do ugotovitve vzajemnosti po tem zakonu uveljavlja tujec,

²⁴ Ustavni zakon o spremembi 68. člena ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 42/97).

²⁵ Kot je bilo že navedeno, imajo tujci iz določenih držav na podlagi zakona ali mednarodne pogodbe pri pridobivanju lastninske pravice na nepremičninah pri nas enak položaj kot slovenski državljani in pravne osebe s sedežem v Republiki Sloveniji, zato pogoja vzajemnosti v teh primerih ni treba ugotavljati.

²⁶ Uradni list RS, št. 25/11.

²⁷ Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09.

²⁸ Ta določa: »Vlagatelj mora ob vložitvi vloge izkazati pravni interes. Pravni interes izkaže z listino, s katero izkazuje vsaj enega od pogojev za pridobitev lastninske pravice po zakonu ali mednarodni pogodbi.«

ki pridobiva lastninsko pravico na nepremičnini na način in pod pogoji, ki jih za pridobitev lastninske pravice določa zakon ali mednarodna pogodba.

K 4. členu

Predlagana ureditev glede vzajemnosti pri dedovanju ne prinaša vsebinskih sprememb, z določbo drugega odstavka se le jasneje izrazi, da Ministrstvo za pravosodje ugotavlja vzajemnost le v primeru, ko se ta ne domneva, ko gre torej za primer oporočnega dedovanja, ko je dedič tujec, ki ne bi bil dedič tudi po zakonitem dedovanju.

K 5. členu

Predlagana ureditev v tem členu veljavne določbe 5. člena, ki ureja vzajemnost pri stavbni pravici, vsebinsko ne spreminja, upošteva pa veljavno ureditev v Stvarnopravnem zakoniku.

K 6. členu

Predlagani prvi in drugi odstavek glede na veljavno ureditev v 6. členu ZUVza ohranjata ureditev glede izjem, ko vzajemnosti zaradi narave pravnega posla (menjava ali pravni posel v postopku razlastitve) ni treba ugotavljati. V prvem odstavku, ki določa, da vzajemnosti ni treba ugotavljati v primeru pridobitve lastninske pravice na podlagi pravnega posla, sklenjenega v postopku razlastitve, če je razlastitveni upravičenec država, pa je dodatno predlagano, da to velja tudi, če je razlastitveni upravičenec samoupravna lokalna skupnost. Predlagatelj namreč ne vidi utemeljenega razloga za različno obravnavo, ko je razlastitveni upravičenec država oziroma samoupravna lokalna skupnost.

Predlagana je tudi nova izjema (predlagani tretji odstavek), po kateri vzajemnosti ne bo treba ugotavljati, če je tujec v zemljiški knjigi že vpisan kot solastnik na delu nepremičnine ali kot skupni lastnik in želi pridobiti lastninsko pravico na tej nepremičnini v večjem delu ali v celoti. Ministrstvo za pravosodje je že obravnavalo primere, ko je bil tujec solastnik nepremičnine (bodisi je lastninsko pravico pridobil do 31. decembra 1990²⁹ bodisi je solastnik postal z dedovanjem) in je v dogovoru s preostalimi solastniki želel pridobiti lastninsko pravico tudi na preostalem delu s pravnim poslom. Možnost pridobitve lastninske pravice na preostalem delu nepremičnine pa je odvisna od državljanstva tujca – če gre za državljana iz države kandidatke za članstvo v EU, je to mogoče, če ministrstvo ugotovi, da vzajemnost obstaja, če gre za državljana tretje države, pa te možnosti sploh ni. Predlagatelj meni, da je to neživljenjsko in celo sporno z vidika zagotavljanja gospodarske in socialne funkcije lastnine, ki ju Ustava RS zagotavlja v prvem odstavku 67. člena.

K 7. členu

Glede na veljavno ureditev v 7. členu ZUVza v predlaganem členu ni sprememb. Vzajemnost, ki se po tem zakonu ugotavlja, je t. i. materialna vzajemnost (prvi odstavek), treba pa je določiti tudi, kateri pravni red se pri ugotavljanju vzajemnosti upošteva v primeru dvojnega državljanstva tujca (drugi odstavek) in v primeru tujca brez državljanstva (tretji odstavek).

K 8. členu

²⁹ Zakon o ratifikaciji Sporazuma o vprašanih nasledstva (Uradni list RS – MP, št. 20/02), glej 2. člen Priloge G.

Predlagana ureditev ne spreminja veljavne ureditve glede pristojnosti odločanja (prvi odstavek 8. člena ZUVza).

K 9. členu

Glede na veljavno ureditev v 8. členu ZUVza so predlagane spremembe, s katerimi se bolj jasno in natančno določi, katere priloge morajo biti priložene vlogi, nekatere od prilog, ki so določene v veljavnem ZUVza, pa niso več predvidene.

Predlagana ureditev tako ne predvideva več obveznosti stranke, da vlogi priloži zemljiškoknjižni izpisek, saj ministrstvo potrebne podatke pridobi na preprost način z vpogledom v e-zemljiško knjigo. Poleg tega določba ne predvideva več prilaganja izjave tujca o tem, za kakšne namene pridobiva nepremičnino, saj ta podatek ne vpliva na pravico tujca, da pridobi lastninsko pravico na nepremičnini.

Prav tako ni več predvideno, da se vlogi priloži listina s podatki o nepremičnini, ki je predmet pridobitve (vrsta nepremičnine in območje, na katerem nepremičnina leži), saj gre za podatke iz uradne evidence državnega organa, ki jih po uradni dolžnosti pridobi ministrstvo na podlagi določb Zakona o splošnem upravnem postopku³⁰ (ZUP). Glede na to, da lahko ministrstvo pridobi potrebne podatke o nepremičnini z uporabo aplikacije javni vpogled v podatke o nepremičninah³¹ oziroma aplikacije PREG – vpogled v podatke o nepremičninah za registrirane uporabnike,³² tudi ni več potrebno, da GURS izda posebno listino. Način, kako ministrstvo pridobiva podatke, je natančneje urejen v predlaganem 10. členu.

Za razliko od veljavnega 8. člena zakona, ki ureja vloge, je predlagano, da se v členu, ki ureja vlogo in njene priloge, izrecno določi, da mora tujec z dvojnimi državljanstvom vlogi priložiti tudi dokazilo o zadnjem stalnem prebivališču v skladu z drugim odstavkom 7. člena zakona, tujec brez državljanstva pa izjavo v skladu s tretjim odstavkom 7. člena zakona. Takšna obveznost navedenih tujcev obstaja že po veljavnem ZUVza, izhaja pa iz drugega in tretjega odstavka 7. člena ZUVza. To pomeni, da predlagani druga in tretja alineja prvega odstavka za stranko ne pomenita nove obveznosti.

Po predlagani ureditvi je tako treba vlogi za ugotovitev vzajemnosti 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 (po predlagani ureditvi v drugem odstavku mora biti ta listina predložena v obliki javne listine v originalu ali overjeni fotokopiji),
- 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.

Obveznost predložitve listine iz zadnje alineje izhaja iz predlaganega 3. člena zakona. Tudi po veljavnem ZUVza mora tujec svoji vlogi priložiti to listino, pri čemer taka obveznost izhaja iz tretjega odstavka 8. člena ZUVza. Taka listina je na primer predpogodba ali pogodba v primeru,

³⁰ Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13.

³¹ Glej <https://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>.

³² Glej <http://prostor3.gov.si/preg/> oz. <http://prostor3.sigov.si/preg/>.

ko tujec pridobiva lastninsko pravico na podlagi pravnega posla v skladu z Zakonom o pogojih za pridobitev lastninske pravice fizičnih in pravnih oseb držav kandidatk za članstvo v Evropski uniji na nepremičninah (Uradni list RS, št. 61/06), v primeru iz drugega odstavka 4. člena predloga zakona pa tako listino predstavlja sklep o preinitvi zapušinskega postopka.

K 10. členu

Predlagani člen opredeljuje vrsto podatkov o nepremičnini, ki jih ministrstvo potrebuje v postopku ugotavljanja vzajemnosti, ter določa način pridobivanja teh podatkov.

Predlagano je (prvi odstavek), da 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.

V skladu s predlaganim drugim odstavkom 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. Ta podatek potrebuje zato, da lahko od pristojne občine v skladu s predlaganim četrtem in petim odstavkom pridobi potrdilo o namenu rabe nepremičnine po prostorskih aktih in o morebitnih prostorskih ukrepih, ki veljajo na območju, na katerem leži nepremičnina.

Podatek o tem, ali nepremičnina leži na območju posebnega pomena za obrambo države, pa ministrstvo pridobi z vpogledom v predpis, ki določa objekte in okoliše objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, ter ukrepe za njihovo varovanje.

K 11. členu

S predlaganim 11. členom sta urejena postopek in način preverjanja podatkov o pravnem redu tuje države v primeru pridobivanja lastninske pravice na podlagi pravnega posla.

S tem členom je predlagana pomembna poenostavitev ureditve za primer, ko bo šlo za pridobivanje lastninske pravice na podlagi pravnega posla in bo iz evidence (glej 17. člen predloga zakona in obrazložitev k temu členu) izhajalo, da je bilo glede enake vrste nepremičnine, ki leži na enakovrstnem območju, ter glede vrste pravnega posla, kot se obravnava v konkretnem primeru, za državo tujca že ugotovljeno, da obstaja vzajemnost. V takem primeru bo ministrstvo preverilo še, ali je prišlo do sprememb pravnega reda tuje države (predlagani drugi odstavek) in če bo ugotovilo, 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, bo v 30 dneh od prejema popolne vloge stranki izdalo odločbo o ugotovitvi vzajemnosti, ki bo vsebovala le skrajšano obrazložitev (predlagani tretji in četrti odstavek).

Predlagani rok 30 dni za izdajo take odločbe je trikrat krajši od sedaj veljavnega roka za izdajo odločbe v postopkih ugotavljanja vzajemnosti. Predlagatelj pojasnjuje, da bi lahko bil ta rok tudi krajši, če bi bilo vlogi že priloženo potrdilo o namenski rabi. Ker pa mora ministrstvo po uradni dolžnosti od pristojne občine navedeno potrdilo pridobiti, določitev še krajšega roka ni primerna.

V praksi bo lahko odločba s skrajšano obrazložitvijo izdana v nekaj dneh po prejemu potrdila o namenski rabi.

Enako kot po veljavni ureditvi zoper odločbo ni dovoljena pritožba, možen pa je upravni spor (predlagani peti odstavek), pri čemer tožbo v upravnem sporu lahko vložita še državni pravobranilec in samoupravna lokalna skupnost (predlagani šesti odstavek), iz razlogov, ki so pojasnjeni v uvodni obrazložitvi predloga zakona, pa ta možnost ni več predvidena za državnega tožilca.

Na novo (predlagani sedmi odstavek) je predvidena možnost odpovedi pravici do sprožitve upravnega spora, s čimer je dana možnost, da postane odločba pravnomočna (že) z dnem, ko se zadnji od upravičencev do vložitve tožbe odpove tej pravici. Na ta način bo lahko stranka bistveno prej dosegla vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo.

Odločbe po tem členu ne bo mogoče izdati, ko ne bo šlo za pridobivanje lastninske pravice na podlagi pravnega posla (na primer oporočno dedovanje dediča, ki ni hkrati tudi zakoniti dedič). V takem primeru bo ministrstvo vselej moralo izdati odločbo s polno obrazložitvijo, saj je treba upoštevati, da je morda v konkretnem zapuščinskem postopku več (so)dedičev, ki imajo tudi v postopku ugotavljanja vzajemnosti pravni interes, da vložijo tožbo v upravnem sporu.

Po predlaganem devetem odstavku bo ministrstvo v primeru, ko pogoji za izdajo odločbe s skrajšano obrazložitvijo niso izpolnjeni³³, začelo postopek pridobivanja podatkov o pravnem redu tuje države in o tem obvestilo vlagatelja v 30 dneh od prejema popolne vloge (torej v enakem roku, kot je predlagan za izdajo odločbe s skrajšano obrazložitvijo).

K 12. členu

Predlagana ureditev v prvem odstavku glede na veljavno ureditev (prvi in drugi odstavek 9. člena ZUVza) ni bistveno spremenjena, upošteva pa predlagano ureditev, po kateri bo ministrstvo po prejemu popolne vloge najprej ugotavljalo, ali so podani pogoji za izdajo odločbe s skrajšano obrazložitvijo.

Če bo ministrstvo ob preverjanju obstoja vzajemnosti po predlaganem 11. členu ugotovilo, da v evidenci ni države tujca, ali bo presodilo, da podatki iz evidence niso zadostna podlaga za odločanje v posamezni zadevi, ali pa bo ugotovilo, da se je pravni red spremenil, bo na podlagi zaprosila v državo tujca pridobilo podatke o tem, kako je v pravnem redu države, katere državljan je tujec oziroma kjer ima pravna oseba sedež, 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.

Predlagana ureditev v tretjem odstavku ne spreminja veljavne ureditve četrtega odstavka 9. člena ZUVza.

Predlagana pa je nova določba (predlagani drugi odstavek), po kateri lahko ministrstvo podatke o pridobivanju lastninske pravice na nepremičninah v tuji državi pridobi z neposrednim vpogledom v pravne akte države tujca ali na drug primeren način (na primer z vpogledom v

³³ Če na primer v evidenci ni države tujca ali pridobitnega načina ali enakovrstne nepremičnine, kot je v konkretnem primeru, pa tudi če se z vpogledom v evidenco ugotovi, da je bilo že ugotovljeno, da vzajemnost ne obstaja (na primer kmetijsko zemljišče, državljan Republike Srbije).

spletne strani državnih organov te države). Takšna določba je smiselna zlasti za primere, ko ministrstvo razpolaga z relevantnim pravnim redom tuje države, na uradnih spletnih straneh državnih organov te države pa lahko preveri, ali je bila ureditev v relevantnem predpisu morebiti spremenjena. Tudi če je bila spremenjena, lahko na ta način ministrstvo (na primer z vpogledom v novelo relevantnega zakona) ugotovi, ali je bila spremenjena ureditev v relevantnem delu ali morebiti le v delu, ki ni povezan s pridobivanjem lastninske pravice na nepremičninah.

K 13. členu

Predlagana ureditev je po vsebini povsem enaka ureditvi v veljavnem 10. členu ZUVza. Ministrstvo bo v skladu z definicijo materialne vzajemnosti še vedno presojalo:

- 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;
- 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.

K 14. členu

Če bo ministrstvo pri preverjanju obstoja vzajemnosti ugotovilo, da niso izpolnjeni pogoji iz predlaganega 11. člena za izdajo odločbe s skrajšano obrazložitvijo, bo o obstoju vzajemnosti odločilo z odločbo s polno obrazložitvijo.

Glede roka za izdajo odločbe predlog zakona ohranja 90-dnevni rok, ki teče od dneva prejema popolne vloge. Ker je treba v teh zadevah pridobiti pravni red tuje države ter zagotoviti prevod in opraviti primerjavo pravnega reda države tujca in pravnega reda Republike Slovenije, predlagatelj meni, da je ta rok primeren. Če v tem roku pravnega reda tuje države ministrstvu ne bo uspelo pridobiti, pa odločbe seveda ne bo moglo izdati, pri čemer se bo v takem primeru v skladu z ZUP štelo, da je ministrstvo izdalo za stranko negativno odločbo (molk organa). V nasprotju z veljavno ureditvijo namreč ni več določeno, da se šteje, da je vloga popolna, ko ministrstvo poleg ostalih listin pridobi od zaprosene države tudi vse zahtevane podatke, ki so potrebni za odločanje. Omenjeno procesno dejanje je del ugotovitvenega postopka, zato nanj ni mogoče vezati začetka postopka.

Prav tako ni spremembe v ureditvi, da zoper odločbo ministrstva, izdano v postopku ugotavljanja vzajemnosti, ni dovoljena pritožba, dovoljen pa je upravni spor. Za razliko od veljavne ureditve ni več predvideno, da bi imel možnost vložiti tožbo v upravnem sporu tudi državni tožilec, še vedno pa je ta možnost predlagana za državnega pravobranilca in samoupravno lokalno skupnost.

Na novo je predlagana možnost, da se stranke, državni pravobranilec in samoupravna lokalna skupnost lahko odpovedo pravici do vložitve tožbe v upravnem sporu. V takem primeru postane odločba pravnomočna z dnem, ko se zadnji od upravičencev do vložitve tožbe odpove tej pravici.

Enako kot po veljavni ureditvi, je predlagano, da odločba, s katero je bilo ugotovljeno, da vzajemnost obstaja, velja eno leto, vendar ne več od dneva, ko je bila pravnomočna odločba vročena tujcu ali njegovemu pooblaščenцу (tako tretji odstavek 12. člena ZUVza), temveč od dneva, ko je postala pravnomočna.

K 15. členu

Predlagana ureditev ugotavljanja vzajemnosti v primeru, ko lastninsko pravico na nepremičnini v Republiki Sloveniji pridobiva tuja država, upošteva prevladujočo diplomatsko prakso, da se privilegiji in olajšave, ki ne izhajajo neposredno iz ustreznih mednarodnih podlag, dajejo na podlagi vzajemnosti.

Država sprejemnica mora v skladu z Dunajsko konvencijo o diplomatskih odnosih (1961) in Dunajsko konvencijo o konzularnih odnosih (1963) na svojem ozemlju v skladu s svojo zakonodajo državi pošiljateljici olajšati pridobitev prostorov, potrebnih za diplomatsko predstavništvo oziroma konzulat, ali ji pomagati, da si jih priskrbi kako drugače. Prostor diplomatskega predstavništva so zgradbe ali deli zgradb in pripadajoče zemljišče, ki se ne glede na lastništvo uporabljajo za potrebe diplomatskega predstavništva, vključno z rezidenco vodje diplomatskega predstavništva, oziroma za potrebe konzulata. Glede na navedeno mora država sprejemnica državi pošiljateljici omogočiti dostop do trga nepremičnin oziroma ji v primeru njegovega neobstoja omogočiti, da pride do primernih prostorov, tj. da z administrativno pomočjo države sprejemnice vsaj najame ustrezne prostore.

Ker pridobitev lastninske pravice torej ne izhaja iz obeh dunajskih konvencij, Sloveniji primerljive države, med njimi sosednji Avstrija in Madžarska, pridobitev lastninske pravice v teh primerih vežejo na obstoj vzajemnosti. V praksi je Ministrstvo za zunanje zadeve v tem smislu razumelo že obstoječo določbo 13. člena ZUVza in tako preverjalo, ali tuja država omogoča pridobitev lastninske pravice na nepremičninah za potrebe diplomatskih predstavništev in konzulatov in ali to velja tudi za Republiko Slovenijo.

K 16. členu

V primerjavi z veljavno ureditvijo v 12. členu ZUVza predlagani 16. člen določa, da mora tujec veljavno odločbo o ugotovitvi vzajemnosti, tuja država pa potrdilo Ministrstva za zunanje zadeve, priložiti k zemljiškoknjižnemu dovolilu. Overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu brez veljavne odločbe oziroma potrdila Ministrstva za zunanje zadeve ni dovoljena. S tem je upoštevana že zdaj veljavna ureditev v drugem odstavku 33. člena Zakona o zemljiški knjigi³⁴ (ZZK-1), po kateri notar ne sme overiti podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu, če temu ni priložena zahtevana listina.

V predlaganem tretjem odstavku je upoštevano, da ZZK-1 ne pozna pojma »ničnost zemljiškoknjižnega vpisa« (tako veljavni drugi odstavek 12. člena ZUVza), kar je v predlagani določbi ustrezno upoštevano.

K 17. členu

³⁴ Uradni list RS, št. 58/03, 37/08 – ZST-1, 45/08, 28/09, 25/11 in 14/15 – ZUUJFO.

Predlagani člen določa temeljna pravila glede vzpostavitve in vodenja evidence o obstoju vzajemnosti po posameznih državah, ki jo mora ministrstvo voditi zaradi izvajanja nalog po tem zakonu.

Predlagano je, da se evidenca vodi po posameznih državah in 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.

Ministrstvo vpiše podatke, ki se vodijo v evidenci, na podlagi izdanih pravnomočnih odločb.

Podatke iz evidence bo moralo ministrstvo objaviti na svoji spletni strani. Tako bodo zainteresirane stranke že na podlagi vpogleda na spletni strani ministrstva lahko pridobile informativni podatek o tem, ali lahko v primeru konkretne nepremičnine, na kateri želijo pridobiti lastninsko pravico, pričakujejo izdajo odločbe s skrajšano obrazložitvijo v 30 dneh od dneva prejema popolne vloge, ali pa bo potreben celoten postopek ugotavljanja vzajemnosti z izdajo odločbe, za katero je določen daljši 90 dnevni rok za izdajo.

Natančnejša pravila o vodenju evidence bo s podzakonskim aktom določil minister za pravosodje.

K 18. členu

Poleg evidence o obstoju vzajemnosti po posameznih državah bo ministrstvo po predlagani ureditvi vzpostavilo in vodilo tudi evidenco o odločbah, izdanih po tem zakonu, ki jo pri svojem delu potrebuje zaradi statističnega spremljanja stanja na tem področju.

Statistične podatke o izdanih odločbah bo ministrstvo po predlagani določbi drugega odstavka vsake pol leta objavilo na svoji spletni strani.

Natančnejša pravila o vodenju evidence bo s podzakonskim aktom določil minister za pravosodje.

K 19. členu

Določen je rok dveh mesecev za izdajo novih podzakonskih predpisov, ki jih predlog tega zakona določa v 17. in 18. členu.

K 20. členu

Ker bo treba zaradi spremenjene ureditve vzpostaviti novo evidenco o obstoju vzajemnosti po posameznih državah na podlagi odločb, ki so postale pravnomočne pred začetkom uporabe tega zakona, je za njeno vzpostavitev predviden trimesečni rok. V enakem roku bo moralo ministrstvo podatke iz evidence iz 17. člena tega zakona objaviti na svoji spletni strani.

K 21. členu

Predlagano je, da se bodo vloge, vložene pred začetkom uporabe tega zakona, obravnavale po Zakonu o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list RS, št. 9/99). Tudi podatki iz teh odločb se bodo po njihovi pravnomočnosti vnesli v evidenco iz 17. člena predloga zakona.

K 22. členu

Ker se s predlogom zakona nadomesti vsebina veljavnega ZUVza, je predlagano, da ZUVza in na njegovi podlagi izdana podzakonska predpisa prenehajo veljati z dnem, ko začne veljati ta zakon, uporabljajo pa se do zaključka postopkov z vlogami, ki bodo vložene do dneva začetka uporabe tega zakona.

K 23. členu

Določen je običajni petnajstdnevni rok za uveljavitev zakona. Ker pa bo treba v skladu s predlaganim 20. členom v dveh mesecih izdati nove podzakonske predpise in v nadaljnjem mesecu dni vzpostaviti evidenco iz 17. člena, je predlagano, da se zakon začne uporabljati tri mesece po njegovi uveljavitvi.

IV. PRILOGA: Osnutek pravilnika po petem odstavku 17. člena in tretjem odstavku 18. člena predloga zakona

Na podlagi petega odstavka 17. člena in tretjega odstavka 18. člena Zakona o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list RS, št. ____) izdaja minister za pravosodje

PRAVILNIK
o vzpostavitvi in vodenju evidence o obstoju vzajemnosti po posameznih državah in
evidence o izdanih odločbah

1. člen

Ministrstvo za pravosodje vzpostavi in vodi:

- evidenco o obstoju vzajemnosti po posameznih državah glede pridobivanja lastninske pravice tujcev na nepremičninah v Republiki Sloveniji in
- evidenco o izdanih odločbah o obstoju vzajemnosti.

2. člen

(1) Podatek o vrsti nepremičnine po tem pravilniku je podatek o tem, ali gre za:

- zemljiško parcelo,
- stavbo, zgrajeno na podlagi stavbne pravice,
- stavbo v etažni lastnini,
- posamezni del stavbe.

(2) Podatek o vrsti območja, na katerem leži nepremičnina, zajema podatek o območju zemljišč in podatek o območju varstvenih režimov.

(3) Podatek o območju zemljišč je podatek o tem, ali nepremičnina leži na:

- območju kmetijskih zemljišč,
- območju gozdnih zemljišč,
- območju vodnih zemljišč,
- območju stavbnih zemljišč,
- območju zemljišč nad gozdno mejo.

(4) Podatek o območju varstvenih režimov je podatek o tem, ali nepremičnina leži na:

- območju naravnih znamenitosti in območju varstva naravne dediščine,
- območju kulturnih spomenikov in območju varstva kulturne dediščine,
- območju varstva vodnih virov,
- območju, namenjenem za pridobivanje mineralnih surovin,
- območju, namenjenem za rekreacijo na prostem,
- območju, ki je posebnega pomena za obrambo,
- nevarnem območju,

– območju, namenjenem za izgradnjo objektov javne infrastrukture, ali na drugih območjih prostorskih rezervacij.

3. člen

(1) Evidenca o obstoju vzajemnosti po posameznih državah glede pridobivanja lastninske pravice tujcev na nepremičninah v Republiki Sloveniji za vsako državo vsebuje naslednje podatke:

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

(2) Podatki iz prejšnjega odstavka se v evidenco vpišejo takrat, ko postane odločba s polno obrazložitvijo pravnomočna.

4. člen

(1) Evidenca o izdanih odločbah o obstoju vzajemnosti vsebuje:

1. zaporedno številko odločbe v tekočem letu,
2. številko in datum odločbe ter datum pravnomočnosti,
2. državljanstvo tujca,
3. vrsto nepremičnine,
4. katastrsko občino, v kateri leži nepremičnina,
5. vrsto odločitve (na primer odločba o ugotovitvi, da vzajemnost obstaja, da vzajemnost ne obstaja, sklep o zavrženju, o ustavitvi postopka),
6. podatek o tem, ali je bil sprožen upravni spor,
7. če je bil sprožen upravni spor, podatek o odločitvi sodišča.

(2) Podatki iz prejšnjega odstavka se v evidenco vpisujejo tekoče oziroma po koncu vsakega upravnega dejanja v postopku.

5. člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.

Ljubljana, dne

Minister
za pravosodje

