



REPUBLIKA SLOVENIJA  
DRŽAVNI SVET  
*Komisija za državno ureditev*

Številka: 720-01/17-2/  
Ljubljana, 29. 3. 2017

EPA 1791-VII

Komisija Državnega sveta za državno ureditev je, na podlagi drugega odstavka 56. člena Zakona o Državnem svetu (Uradni list RS, št. 100/05 - uradno prečiščeno besedilo, 95/09 – odl. US, 21/13 - ZFDO-F) in 20. člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09, 101/10, 6/14 in 26/15), sprejela naslednje

**M n e n j e**

**k Predlogu zakona o ugotavljanju vzajemnosti**

Komisija za državno ureditev (v nadaljevanju: komisija) je na 85. seji 29. 3. 2017 obravnavala Predlog zakona o ugotavljanju vzajemnosti, EPA 1791-VII (v nadaljevanju: predlog zakona), EPA 1791–VII, ki ga je v obravnavo Državnemu zboru predložila Vlada RS (v nadaljevanju: predlagatelj).

Komisija predlog zakona **podpira**.

\* \* \*

Predstavnica Ministrstva za pravosodje (v nadaljevanju: MP) je predstavila predlog novega zakona. MP je k njegovi pripravi pristopilo skupaj z ostalimi deležniki - Geodetska uprava, Ministrstvo za okolje in prostor, Ministrstvo za zunanje zadeve, Državno pravobranilstvo (v nadaljevanju: DP), Vrhovno državno tožilstvo, združenja lokalnih skupnosti, Notarska zbornica Slovenije in Odvetniška zbornica Slovenije. Predlog zakona je z vsemi deležniki usklajen.

S predlogom zakona se uveljavljajo spremembe, ki so posledica sprememb v drugi zakonodaji, vključno s spremembo Ustave, ki določa pravice tujcev do nepremičnine. Predlog zakona odpravlja administrativne obremenitve, ki obstajajo v trenutnem zakonu, zato bodo upravni postopki lahko bolj racionalni tako za upravni organ kot za stranke, ki bodo lahko hitreje prišle do vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Pravica do vzajemnosti se bo še vedno ugotavljala, če bo tujec pridobil lastninsko pravico na nepremičnini v primeru, da tako določa zakon ali mednarodna pogodba. Ohranjajo se nekatere izjeme, ko postopka ugotavljanja vzajemnosti za pravico do nepremičnine tujca ni treba voditi, npr. v primeru zakonitega dedovanja ali v primeru oporočnega dedovanja, ko je dedič oseba, ki bi postala dedič tudi v postopku zakonitega dedovanja. Izjema ostaja še naprej, če gre za pravni posel menjave nepremičnine in ko je tujec že lastnik ene nepremičnine in jo želi zamenjati z drugo osebo in je ta nepremičnina manjša ali približno enaka lastnini, ki jo že poseduje. Tudi v prihodnje ostaja izjema v primeru, ko gre za pravne posle v postopku razlastitve, s tem da je doslej veljala izjema le, če je bila razlastitveni upravičenec država, zdaj se ta izjema širi tudi na lokalno skupnost. Nova izjema je, da se ne bo ugotavljala vzajemnost, če bo lastninsko pravico na delu nepremičnine tujec že imel, ker jo je podedoval ali dobil pred 1990 in si želi pridobiti lastninsko pravico na nepremičnini v

celoti ali na večjem delu nepremičnine. To doslej ni bilo mogoče, tudi če so se ostali lastniki nepremičnine strinjali, kar je po mnenju MP neživljenjsko. Ukinja se obveznost strank, da k vlogi prilagajajo zemljiško knjižni izpisek in dokument iz zemljiške knjige, prav tako ne bo treba prilagati izjave o tem, za kakšne namene pridobivajo nepremičnino. Strankam ne bo treba več prilagati listin iz Geodetske uprave, saj ima MP dostop do vseh podatkov prek javno dostopnih evidenc Geodetske uprave in jih bo pridobivalo samo.

Uvaja se poenostavitev za primere, ko bo tujec pridobival pravico do nepremičnine na podlagi pravnega posla in bo iz evidenc MP jasno razvidno, da je bilo v prejšnjih poslih za primerljivo nepremičnino in na primerljivem zemljišču ugotovljeno, da vzajemnost obstaja in je zato ni treba ponovno ugotavljati. MP bo stranki lahko izdalo skrajšano obrazložitev odločbe. Tako bo MP precej razbremenjen dela, odločbo bo moral izdati v 30 dneh, kar je 3x krajši rok kot doslej, kar tudi pomeni, da bo stranka odločbo dobila veliko hitreje kot doslej. Z vidika stranke je še bolj pomembno, da ji bo dana možnost, da se lahko odpove pravici do vložitve tožbe v upravnem sporu. Ohranja se ureditev, da zoper odločbo ni pritožbe, lahko pa se sproži upravni spor s strani stranke, DP in lokalnih skupnosti, ne bo pa več mogoča intervencija Državnega tožilstva. Vsi deležniki se lahko odpovedo pravici do tožbe in če bo prišlo do takšne odpovedi, bodo stranke odločbo o nepremičnini pridobile prej. MP ocenjuje, da bo v večini primerov izdana skrajšana odločba, izjemoma bo odločba s polno obrazložitvijo še vedno izdana, če vzajemnost ne bo obstajala in če v evidenci poslov ne bo obstajal noben primer podobnega posla.

Predlog zakona ukinja obveznost poročanja Državnemu zboru, določeno je, da se bo na spletnih straneh MP v enakih časovnih intervalih objavljalo statistične podatke o poslih z nepremičninami.

\* \* \*

Komisija predlog zakona podpira, saj meni, da bo ustrezneje uredil področje ugotavljanja vzajemnosti. Komisija je že na prejšnjih obravnavah poročil o izvajanju Zakona o ugotavljanju vzajemnosti ugotavljala, da poročanje o izdanih meritornih odločbah Državnemu zboru dvakrat letno nima pomembnega učinka na vedenje o tem, koliko nepremičninskega trga v Sloveniji obvladujejo tujci. Že na podlagi seznama držav, iz katerih prihajajo kupci za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah, lahko ugotovimo, da seznam o ugotavljanju vzajemnosti pokriva samo majhnen segment nepremičninskega trga. Komisija je bila seznanjena, da je to rezultat številnih sprememb, ki so se v zadnjih letih zgodile na področju pridobivanja lastninskih pravic tujcev v Sloveniji (sprejem mednarodnih pogodb, spremembe zakonodaje zaradi pristopa RS v EU in drugo). Komisija podpira tudi uvedbo racionalnejših postopkov pri ugotavljanju vzajemnosti, kot jih je predstavil predlagatelj zakona.

\* \* \*

Za poročevalca je bil določen državni svetnik Rajko Fajt.

Rajko Fajt, l.r.  
predsednik