



# UREJANJE PROSTORA IN ZASEBNA LASTNINA

Luka Ivanič, univ. dipl. prav., 24. januar 2023

# UREJANJE PROSTORA IN ZASEBNA LASTNINA

## **33. člen URS**

### **(pravica do zasebne lastnine in dedovanja)**

Zagotovljena je pravica do zasebne lastnine in dedovanja.

## **67. člen URS**

### **(lastnina)**

Zakon določa način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija.

## **71. člen URS**

### **(varstvo zemljišč)**

Zakon določa zaradi smotrnega izkoriščanja posebne pogoje za uporabo zemljišč.

# UREJANJE PROSTORA IN ZASEBNA LASTNINA

## 37. člen SPZ

### (lastninska pravica)

(1) Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljšežnejši način ter z njo razpolagati. **Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon.**

(2) Lastninska pravica ne more biti vezana na rok ali pogoj, razen če zakon določa drugače.

## 2. člen ZUreP-3

### (namen, cilji in instrumenti urejanja prostora)

Namen urejanja prostora je doseganje trajnostnega prostorskega razvoja s celovito obravnavo, usklajevanjem in upravljanjem njegovih družbenih, okoljskih in ekonomskih vidikov, tako da se kot cilji urejanja prostora, ki so v javnem interesu:

- varuje prostor kot omejeno naravno dobrino;
- zagotavljata priprava in izvajanje prostorskih aktov;
- omogočajo kakovostne življenjske razmere in zdravo življenjsko okolje;
- omogoča ustrezen in univerzalen dostop do družbene in gospodarske javne infrastrukture
- ...

# UREJANJE PROSTORA IN ZASEBNA LASTNINA

## **282. člen ZUreP-3 (izvajanje posegov v prostor)**

(1) Posegi v prostor se izvajajo tako, da so skladni:

- z neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora;
- s podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena tega zakona;
- s prostorskimi izvedbenimi akti in
- s sorodnimi predpisi.

## **2. člen GZ-1 (namen)**

...

(4) Objekti morajo biti skladni s prostorskimi izvedbenimi akti in predpisi o urejanju prostora, izpolnjevati morajo bistvene in druge zahteve ter biti evidentirani. Gradnjo je treba izvajati skladno z gradbenim dovoljenjem.

....

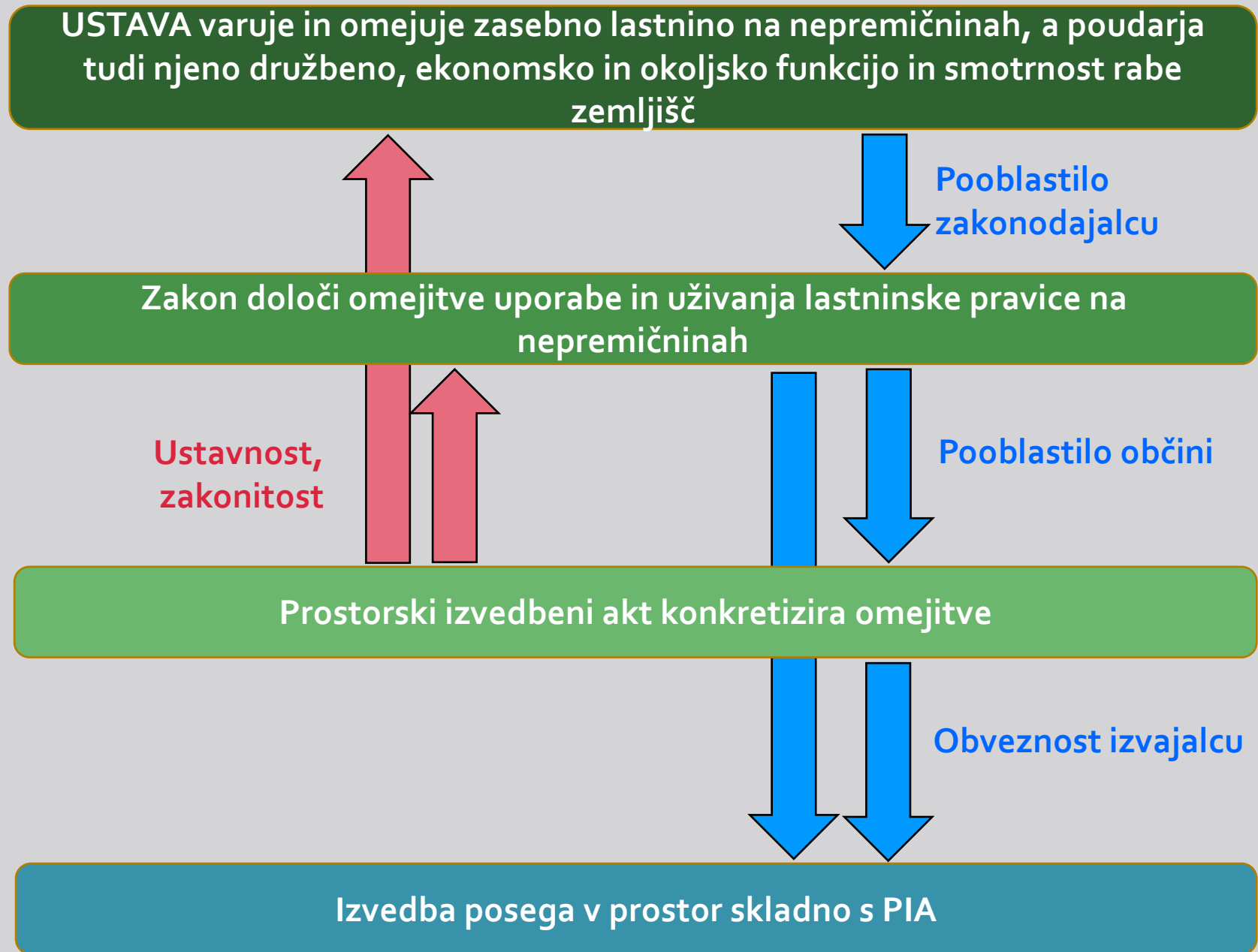
## **153. člen URS (usklajenost pravnih aktov)**

...

Podzakonski predpisi in drugi splošni akti morajo biti v skladu z ustavo in z zakoni.

Posamični akti in dejanja državnih organov, organov lokalnih skupnosti in nosilcev javnih pooblastil morajo temeljiti na zakonu ali na zakonitem predpisu.

# UREJANJE PROSTORA IN ZASEBNA LASTNINA



# PRETEKLA DOKTRINA USTAVNEGA SODIŠČA PRI PRESOJI PROSTORSKIH AKTOV V RELACIJI DO ZASEBNE LASTNINE

„Urejanje namenske rabe zemljišča pomeni način uživanja lastnine“

- V začrtanih okvirih prostorskega načrtovanja določitev namenske rabe zemljišč z občinskim prostorskim načrtom ne pomeni odločanja o pravicah ali pravnih koristih posameznikov, temveč gre za normiranje v javnem interesu.
- Ustava posameznikom ne zagotavlja pravice do ohranitve obstoječe namenske rabe njihovih zemljišč. Spremenljivost namenske rabe zemljišča je vgrajena v sam koncept socialne vezanosti lastnine na zemljiščih in je nujni pogoj za udejanjanje ustavnopravno varovanega smotrnega izkoriščanja zemljišč in načela prevlade javnega interesa v postopku prostorskega načrtovanja.

(U-I-6/17)

# NOV PRISTOP USTAVNEGA SODIŠČA

„Spreminjanje namenske rabe zemljišča iz zazidljivega v nezazidljivo pomeni poseg v pravico do zasebne lastnine.“

- Lokalna skupnost mora pri pripravi prostorskega akta, s katerim spremeni obstoječo namensko rabo zemljišča iz zazidljivega v nezazidljivo, izkazati posebno skrbnost in ob upoštevanju konkretnih okoliščin primera presoditi, ali je v načrtovanem ukrepu, s katerim zasleduje javni interes po zagotavljanju varstva zemljišč, ustrezno upoštevala interes lastnika pri tovrstni spremembi obstoječe namenske rabe. Ne zadostuje torej zgolj presoja, da s spremembo obstoječe namenske rabe zemljišča iz zazidljivega v nezazidljivo zasleduje ustavno dopusten cilj in da so posledice izbranih sredstev upravičene v javnem interesu za dosego zasledovanega cilja.
- Vrednostna opredelitev, da gre za poseg v pravico do zasebne lastnine (in ne zgolj način opredeljevanja uživanja lastnine), šele omogoči, da se lahko izpostavi pomen pozitivne dolžnosti odločujoče oblasti, da upošteva (tudi) interese lastnika zazidljivega zemljišča.

(U-I-139/15)

# NOV PRISTOP USTAVNEGA SODIŠČA

## 1. člen Prvega protokola h EKČP (varstvo premoženja)

Vsaka fizična ali pravna oseba ima pravico do mirnega uživanja svojega premoženja. Nikomur ne sme biti premoženje odvzeto, razen če je to v javnem interesu, v skladu s pogoji, ki jih določa zakon ter ob spoštovanju splošnih načel mednarodnega prava.

Ta določba pa nikakor ne omejuje pravice držav, da uveljavijo zakone, za katere menijo, da so potrebni za nadzor nad uporabo premoženja v skladu s splošnimi interesi ali za zagotovitev plačila davkov, drugih prispevkov ali denarnih kazni.

# NOV PRISTOP USTAVNEGA SODIŠČA

## Praksa ESČP

- **Zakonitost ukrepa:** varstvo okolja, varstvo kulturne dediščine, zaščita značilne naselbinske strukture in pokrajine ter prostorsko načrtovanje so zakoniti cilji, ki sledijo splošnemu interesu (*legitimate aim*).
- **Pravično ravnovesje** med splošnim (javnim) interesom in zahtevo po varovanju temeljnih pravic posameznika (*fair balance, a reasonable relationship of proportionality*).
- Nesprejemljivost **individualnega in pretiranega bremena** za posameznika (*individual and excessive burden*).

# POMEN NOVEGA PRISTOPA ZA PRIHODNOST UREJANJA PROSTORA

Ali gre res za povsem nov in drugačen pristop?

<b>Zakonnost ukrepa</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cilji ZUreP-2 (2. člen) in strateških prostorskih aktov</li><li>• Cilji področne zakonodaje in razvojnih dokumentov</li></ul>
<b>Pravično ravnovesje med javnim in zasebnim</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Načelo usklajevanja interesov (9. člen ZUreP-2)</li><li>• Mehanizmi prostorskega načrtovanja</li><li>• Načelo sorazmernosti (15. člen ustave)</li><li>• Dobro upravljanje</li><li>• Dosedanja stališča ustavnega sodišča</li></ul>
<b>Individualno in pretirano breme</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prednost javnega pred zasebnim interesom (četrti odstavek 9. člena ZUreP-2)</li></ul>

# POMEN NOVEGA PRISTOPA ZA PRIHODNOST UREJANJA PROSTORA

Ali gre res za povsem nov in drugačen pristop?

<b>Zakornitost ukrepa</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cilji ZUreP-2 (2. člen) in strateških prostorskih aktov</li><li>• Cilji področne zakonodaje in razvojnih dokumentov</li></ul>
<b>Pravično ravnovesje med javnim in zasebnim</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Načelo usklajevanja interesov (9. člen ZUreP-2)</li><li>• Mehanizmi prostorskega načrtovanja</li><li>• Načelo sorazmernosti (15. člen ustave)</li><li>• Dobro upravljanje</li><li>• Dosedanja stališča ustavnega sodišča</li></ul>
<b>Individualno in pretirano breme</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prednost javnega pred zasebnim interesom (četrti odstavek 9. člena ZUreP-2)</li></ul>

# POMEN NOVEGA PRISTOPA ZA PRIHODNOST UREJANJA PROSTORA

Ali gre res za povsem nov in drugačen pristop?

<b>Zakornitost ukrepa</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cilji ZUreP-2 (2. člen) in strateških prostorskih aktov</li><li>• Cilji področne zakonodaje in razvojnih dokumentov</li></ul>
<b>Pravično ravnovesje med javnim in zasebnim</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Načelo usklajevanja interesov (9. člen ZUreP-2)</li><li>• Mehanizmi prostorskega načrtovanja</li><li>• Načelo sorazmernosti (15. člen ustave)</li><li>• Dobro upravljanje</li><li>• Dosedanja stališča ustavnega sodišča</li></ul>
<b>Individualno in pretirano breme</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prednost javnega pred zasebnim interesom (četrti odstavek 9. člena ZUreP-2)</li></ul>

# POMEN NOVEGA PRISTOPA ZA PRIHODNOST UREJANJA PROSTORA

Ali gre res za povsem nov in drugačen pristop?

<b>Zakonnost ukrepa</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cilji ZUreP-2 (2. člen) in strateških prostorskih aktov</li><li>• Cilji področne zakonodaje in razvojnih dokumentov</li></ul>
<b>Pravično ravnovesje med javnim in zasebnim</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Načelo usklajevanja interesov (9. člen ZUreP-2)</li><li>• Mehanizmi prostorskega načrtovanja</li><li>• Načelo sorazmernosti (15. člen ustave)</li><li>• Dobro upravljanje</li><li>• Dosedanja stališča ustavnega sodišča</li></ul>
<b>Individualno in pretirano breme</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prednost javnega pred zasebnim interesom (četrti odstavek 9. člena ZUreP-2)</li></ul>

# POMEN NOVEGA PRISTOPA ZA PRIHODNOST UREJANJA PROSTORA

## Opazke in pomisleki

- Iskanje pravičnega ravnovesja med javnim in zasebnim interesom v postopkih prostorskega načrtovanja (29. točka obrazložitve odločbe U-I-139/15):
  - Posamezniki kot nosilci urejanja prostora?
  - Elementi upravnega postopka?
- Individualno in pretirano breme (28. točka obrazložitve odločbe U-I-139/15 :
  - Ustreznost določbe četrtega odstavka 9. člena ZUreP-2?
  - Možnost odmene kot alternativa?
    - Odmena za t.i. windfall profit?
    - Obratna situacija: zajem prirastka vrednosti nepremičnine?
  - Razširitev nabora razlastitvenih namenov?

**HVALA!**