



ODVETNIŠKA PISARNA
SEDMAK d.o.o.

USTAVNO SODIŠČE RS

SPREJEMNA ŠT. _____

- OSEBNO

PREJETO 12 -08- 2019

- PO POŠTI

- PO FAXU

USTAVNO SODIŠČE REPUBLIKE SLOVENIJE

Beethovnova ulica 10

SI-1001 Ljubljana

ODDANO NA POŠTO _____

DNE _____

20 _____

1 KRAT

36 PRILOG

Podpis: _____

Opravična številka:

Pobudniki:

1. AEON NEPREMIČNINE, d.o.o., matična št. 6837859000, Ameriška ulica 8, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Mateja Voršič
2. AGENCIA d.o.o., matična št. 1876040000, Gerbičeva ulica 110, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Nataša Hergold Mezič
3. AGENCIJA KATJA d.o.o., matična št. 7060459000, Peričeva ulica 21, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Katja Tominc
4. Agencija NERA d.o.o., matična št. 6353592000, Kovinarska ulica 12, 3000 Celje, ki jo zastopa Lena Korber
5. AKVA d.o.o., matična št. 5453569000, Verd 31, 1360 Vrhnika, ki jo zastopa Peter Furlan
6. AŽUR TRADING, d.o.o., matična št. 5938970000, Kolodvorska cesta 2, 1290 Grosuplje, ki jo zastopa Jožica Barle
7. BUTIK NEPREMIČNIN, Špela Primc s.p., matična št. 6944817000, Gosposvetska cesta 8, 1000 Ljubljana
8. CERES NEPREMIČNINE d.o.o., matična št. 1964852000, Parmova ulica 53, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Jelka Jeriha Goršič
9. C-NEP AGENCIJA, d.o.o., matična št. 7009500000, Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor, ki jo zastopa Mateja Voršič
10. DAJČ IN DAJČ, d.o.o., matična št. 1213644000, Celovška cesta 264, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Bojan Dajč
11. DODOMA d.o.o., matična št. 3983854000, Partizanska cesta 13A, 2000 Maribor, ki jo zastopa Marko Sovrovič
12. DIVIDENDA d.o.o., matična št. 2267829000, Miklošičeva ulica 5, 2250 Ptuj, ki jo zastopa Igor Jakolič

Odvetniška pisarna SEDMAK d.o.o.,
Derčeva ulica 35, SI-1000 Ljubljana,

T +386 (0)1 62 00 400, F +386 (0)1 62 00 401, E: info@sedmak-op.si, W: www.sedmak-op.si,

TRR: SI56 0510 0801 6447 506 pri ABANKA d.d.



13. DOM DOMIS, Živa Logar, s.p., matična št. 6435220000, Celovška cesta 62, 1000 Ljubljana
14. DOMINVEST d.o.o., matična št. 5067634000, Cesta maršala Tita 18, 4270 Jesenice, ki jo zastopa Marjan Potočnik
15. Urška Lebreht s.p., matična št. 7176511000, Kardeljeva cesta 85, 2000 Maribor
16. Anica Mozetič s.p., matična št. 3185486000, Bezenškova ulica 64, 2000 Maribor
17. FESST NEPREMIČNINE d.o.o., matična št. 6802583000, Koroška cesta 2, 4000 Kranj, ki jo zastopa Tomaž Košir
18. Robert Fekonja s.p., matična št. 6773737000, Ljubljanska cesta 110, 1230 Domžale
19. GEOPROJEKT d.o.o., matična št. 5470099000, Šlandrov trg 11, 3310 Žalec
20. GRE d.o.o., matična št. 6015573000, Kardeljeva ploščad 7, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Gregor Frandolič
21. HALO DOM d.o.o., matična št. 1824058000, Ulica Staneta Rozmana 8, 9000 Murska Sobota, ki jo zastopa Janja Markoja
22. INALBEA REAL ESTATE d.o.o., matična št. 7297564000, Poklukarjeva ulica 61, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Zarja Bedenčič Mavec
23. INF - ING NEPREMIČNINE d.o.o., matična št. 6705405000, Šorlijeva ulica 11, 4000 Kranj, ki jo zastopa Helena Krč
24. INSA d.o.o., matična št. 5513197000, Pobreška cesta 18, 2000 Maribor, ki jo zastopa Branko Potočnik
25. INŠTITUT ZA NEPREMIČNINE d.o.o., matična št. 2262517000, Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Anton Kožar
26. IMS MIHA ŠTEPEC S.P., matična št. 3503992000, Hrdeckega cesta 30A, 1000 Ljubljana
27. JA INVEST, d.o.o., matična št. 6606857000, Krkavče 14, 6274 Šmarje, ki jo zastopa Mateja Rotar
28. K2 FINANCE d.o.o., matična št. 6020623000, Partizanska cesta 5, 2000 Maribor, ki jo zastopa Marjeta Tominc
29. KREATIVDOM d.o.o., matična št. 8135207000, Vodovodna cesta 100, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Boštjan Kocjan
30. KRISTAL nepremičnine d.o.o., matična št. 6783376000, Ulica bratov Učakar 128, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Anja Legen
31. KU-MI nepremičnine d.o.o., matična št. 1890484000, Tbilisijska ulica 57, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Valentina Kumše
32. KVADRAT NEPREMIČNINE d.o.o., matična št. 2270277000, Rozmanova ulica 34, 8000 Novo mesto, ki jo zastopa Avgust Vrščaj



33. LARES, d.o.o., matična št. 1868586000, Štihova ulica 1, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Romana Johan
34. MA – NEPREMIČNINSKA DRUŽBA MARKO ALIČ S.P., matična št., 5763834000, Šaranovičeva cesta 28, 1230 Domžale
35. MARYLAND, d. o. o., matična št. 8201773000, Gledališka ulica 8, 2000 Maribor, ki jo zastopa Daniel Rozman
36. MICASA 6 d.o.o., matična št. 8432350000, Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Tina Osolnik
37. MIKLJIČ - HRIBAR COMPANY d.o.o., matična št. 1639811000, Tržaška cesta 134, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Nataša Mikljič Hribar
38. MKA d.o.o., matična št. 2252252000, Vojkova cesta 4, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Mirko Klemenčič
39. MONETA INVEST d.o.o. Ljubljana, matična št. 5551889000, Kamniška ulica 41, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Zmago Hribar
40. MP PROJEKT, d.o.o., matična št. 2153289000, Jezerska cesta 41, 4000 Kranj, ki jo zastopa Marjan Pičulin
41. MREŽA NEPREMIČNIN d.o.o., matična št. 1940805000, Cesta 24. junija 23, 1231 Ljubljana – Črnuče, ki jo zastopa Zoran Veleski
42. NEPREMIČNINE IZOLA, d.o.o., matična št. 8165491000, Trg Etbina Kristana 2, 6310 Izola – Isola, ki jo zastopa Ivan Konstantinovič
43. NEPREMIČNINE MARIBOR d.o.o., matična št. 7016743000, Glavni trg 3, 2000 Maribor, ki jo zastopa Vasja Crnjakovič
44. NEPREMIČNINE PLUS d.o.o., matična št. 1491881000, Bežigrad 15, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Vesna Levstek
45. Nepremičnine Prijatelj d.o.o., matična št. 6632637000, Kurirska pot 14, 1360 Vrhnika, ki jo zastopa Marijan Prijatelj
46. NEPREMIČNINE PTUJ, d.o.o., matična št. 2344050000, Ulica 25. maja 13A, 2250 Ptuj, ki jo zastopa Aljaž Čerček
47. NSKG d.o.o., matična št. 6513395000, Ulica dr. Josipa Tičarja 1, 4280 Kranjska Gora, ki jo zastopa Danijel Smuk
48. REBERNIK NEPREMIČNINE, SAMO REBERNIK S.P., matična št. 1450441000, Visoko 225, 1292 Ig
49. RE-DOMUS d.o.o., matična št. 3653072000, Ljubljanska cesta 15B, 1241 Kamnik, ki jo zastopa Bojan Ružman
50. REAL-FIN d.o.o., matična št. 1125893000, Dunajska cesta 158, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Jasmin Šorn
51. RENES d.o.o., matična št. 5374774000, Ulica XXX. divizije 48, 5250 Solkan, ki jo zastopa Franci Repše



- 52. ROJAL INVEST d.o.o., matična št. 1978683000, Cigaletova ulica 5, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Sabina Hribernik
- 53. RONI NEPREMIČNINE d.o.o., matična št. 6311881000, Hacquetova ulica 9, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Nina Hudnik
- 54. RUJ NEPREMIČNINE, Jernej Suša s.p., matična št. 1014129000, Partizanska cesta 37A, 6210 Sežana
- 55. SETR KURENT d.o.o., matična št. 5728819000, Verovškova ulica 38, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Tadeja Kurent
- 56. STANART d.o.o., matična št. 3315983000, Zadružna cesta 16, 8340 Črnomelj, ki jo zastopa Gordana Piljič
- 57. STOJA TRADE, d.o.o., Ljubljana, matična št. 5940796000, Dolenjska cesta 242C, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Zoran Đukić
- 58. STUDIO DOMICIL, d.o.o., Ljubljana, matična št. 5887429000, Einspielerjeva ulica 6, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Maja Mikuž
- 59. ŠARDI&Co. nepremičnine d.o.o., matična št. 6593461000, Slovenčeva ulica 19A, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Miljenko Šardi
- 60. TELEMATX PRO, d.o.o., Ljubljana, matična št. 1195891000, Trpinčeva ulica 39, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Drago Nikolić
- 61. UPRA DOM d.o.o., matična št. 2154595000, Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Asta Čater
- 62. URBANISTIKA, d.o.o., matična št. 5890683000, Kolodvorska cesta 1, 6000 Koper – Capodistria, ki jo zastopa Marko Balaban
- 63. VEHOVAR d.o.o., matična št. 2135850000, Gosposvetska cesta 8, 1000 Ljubljana, ki jo zastopa Metka Vehovar
- 64. VILA PORTOROŽ d.o.o., matična št. 2270242000, Obala 114B, 6320 Portorož – Portorose, ki jo zastopa Vlasta Prešeren
- 65. ZORO d.o.o., matična št. 2257726000, Trg svobode 25, 2310 Slovenska Bistrica, ki jo zastopa Zoran Gaber
- 66. ZPKSU d.o.o., Grosuplje, matična št. 5226996000, Taborska cesta 3, 1290 Grosuplje, ki jo zastopa Franci Jamnik

ki jih vse po pooblastilu zastopa



ODVETNIŠKA PISARNA
SEDMAK d.o.o.

Derčeva ulica 35
1000 Ljubljana



POBUDA ZA ZAČETEK POSTOPKA ZA OCENO USTAVNOSTI

Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-C, Uradni list RS, št. 47/19 z dne 26. 7. 2019) glede 1. člena ter glede dela 6. člena

ter Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11 in 47/19) glede 5. člena in 3. odstavka 25.a člena

in

PREDLOG ZA ZADRŽANJE IZVRŠITVE

izpodbijanih določb do končne odločitve

ter

PREDLOG ZA PREDNOSTNO OBRAVNAVANJE



1.

Izpodbijane določbe

1. Pobudniki na podlagi 24. člena Zakona o ustavnem sodišču (ZUstS)¹ vlagajo pobudo za začetek postopka za oceno ustavnosti določb Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-C), ki ga je sprejel Državni zbor in ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 47/2019 z dne 26. 07. 2019, in sicer glede 1. člena v celoti ter glede 6. člena v delu, ki določa »Višina dejanskih stroškov, ki jih nepremičninska družba zaračuna naročnikom za storitve nepremičninskega posredovanja, znaša največ 150 eurov.«.
2. Pobudniki, iz enakih razlogov, vlagajo pobudo za začetek postopka za oceno ustavnosti glede 5. člena in 3. odstavka 25.a člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr, Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11 in 47/19), ki ga je sprejel Državni zbor.
3. 1. člen ZNPosr-C je spremenil oziroma dopolnil 5. člen ZNPosr (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11). Besedilo 1. člena ZNPosr-C se glasi:

V Zakonu o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11) se v 5. členu v prvem odstavku črta drugi stavek.

Doda se nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru najemne pogodbe za isto nepremičnino največ 4 % od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 evrov. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja.«.

V dosedanjem drugem odstavku, ki postane nov tretji odstavek, se črta drugi stavek.

Dosedanji tretji odstavek, ki postane nov četrti odstavek, se spremeni tako, da se glasi:

»(4) Pogodba o posredovanju, ki je v nasprotju s prvim, drugim in tretjim odstavkom tega člena, je nična.«.

Za novim četrtim odstavkom se doda nov peti odstavek, ki se glasi:

»(5) Določba prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe (v nadaljnjem besedilu: pogodbe) za določeno nepremičnino, ki je v nasprotju s prvim, drugim in tretjim odstavkom tega člena, je nična.«.

Dosedanji četrti odstavek postane nov šesti odstavek.

Za novi šestim odstavkom se doda nov sedmi odstavek, ki se glasi:

»(7) Določbe drugega odstavka tega člena se ne uporabljajo za pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti.«.

4. Besedilo 5. člena ZNPosr se je torej pred in po sprejetju ZNPosr-C glasilo:

5. člen ZNPosr (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11)	5. člen ZNPosr (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11 in 47/19)
(najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje)	(najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje)

¹

Ur. l. RS, št. 64/07 – uradno prečiščeno besedilo in 109/12.



(1) Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino največ 4 % od pogodbene cene, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 eurov. V primeru drugih pravnih poslov višino plačila za posredovanje stranki uredita s pogodbo. (2) Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami. Če je med pogodbenima strankama prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe (v nadaljnjem besedilu: pogodba) za določeno nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek iz prejšnjega odstavka razdeli. (3) Pogodba o posredovanju, ki je v nasprotju s prvim in drugim odstavkom tega člena, je nična. (4) Minister, pristojen za prostor, lahko v soglasju z ministrom, pristojnim za gospodarstvo, s podzakonskim aktom predpiše merila za oblikovanje cen storitev nepremičninskega posredovanja v okviru najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje iz prvega odstavka tega člena.	(1) Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino največ 4 % od pogodbene cene, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 eurov. V primeru drugih pravnih poslov višino plačila za posredovanje stranki uredita s pogodbo. (2) Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru najemne pogodbe za isto nepremičnino največ 4 % od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 evrov. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja. (3) Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami. Če je med pogodbenima strankama prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe (v nadaljnjem besedilu: pogodba) za določeno nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek iz prejšnjega odstavka razdeli. (4) Pogodba o posredovanju, ki je v nasprotju s prvim, drugim in tretjim odstavkom tega člena, je nična. (5) Določba prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe (v nadaljnjem besedilu: pogodbe) za določeno nepremičnino, ki je v nasprotju s prvim, drugim in tretjim odstavkom tega člena, je nična. (6) Minister, pristojen za prostor, lahko v soglasju z ministrom, pristojnim za gospodarstvo, s podzakonskim aktom predpiše merila za oblikovanje cen storitev nepremičninskega posredovanja v okviru najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje iz prvega odstavka tega člena. (7) Določbe drugega odstavka tega člena se ne uporabljajo za pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti.
--	---

5. 25.a člen ZNPosr, ki je bil v ZNPosr dodan s 6. členom ZNPosr-C, se glasi:

»25.a člen



(dodatne storitve in dejanski stroški)

(1) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za dodatne storitve, če so dogovorjene s pogodbo o posredovanju, pri čemer morata biti v pogodbi opredeljeni količina in cena storitev.

(2) Če nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročnikom s pogodbo o posredovanju dogovorita za povračilo dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, če naročnik:

- sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini,
- sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe,
- enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena.

(3) Višina dejanskih stroškov, ki jih nepremičninska družba zaračuna naročnikom za storitve nepremičninskega posredovanja, znaša največ 150 evrov.«.

6. ZNPosr-C je skladno z 9. členom začel veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS. Določba 6. člena ZNPosr-C (ki je v ZNPosr dodala 25.a člen) se skladno z 8.a členom ZNPosr-C začne uporabljati tri mesece po uveljavitvi tega zakona.
7. Izpodbijane določbe neposredno posegajo v pravice, pravne interese in pravni položaj pobudnikov, kot bo pojasnjeno v nadaljevanju. Izpodbijane določbe nedopustno in protiustavno posegajo v svobodno gospodarsko pobudo pobudnikov (74. člen Ustave RS) in pravico do zasebne lastnine (33. člen Ustave RS) ter nedopustno in protiustavno omejujejo avtonomijo pogodbenih strank pri sklepanju pogodb obligacijskega prava, utemeljeni na splošni svobodi ravnanja, ki izhaja iz nedotakljivosti osebnostnih pravic (35. člen Ustave RS). Izpodbijana ureditev posega v pravico do spoštovanja premoženja po 1. členu Prvega Protokola k EKČP in je tudi v nasprotju s pravom EU. Izpodbijane določbe učinkujejo retroaktivno na že pravnomočno zaključena razmerja in so zato v neskladju s prepovedjo retroaktivnosti (155. člen Ustave RS) in načelom varstva zaupanja v pravo (2. člen Ustave). Pobudniki zato vlagajo to pobudo za začetek postopka za oceno ustavnosti navedenih izpodbijanih določb ter Ustavnemu sodišču Republike Slovenije predlagajo, da izpodbijane določbe razveljavi.
8. Ker bodo zaradi izvrševanja izpodbijanih določb pobudnikom nastale težko popravljive škodljive posledice, pobudniki na podlagi 39. člena ZustS predlagajo, da Ustavno sodišče Republike Slovenije do končne odločitve zadrži izvršitev izpodbijanega predpisa oziroma izpodbijanih določb. Podrejeno, v primeru, če Ustavno sodišče Republike Slovenije izvrševanja izpodbijanih določb ne zadrži, pobudniki iz istih razlogov, na podlagi katerih v nadaljevanju predlagajo zadržanje izvrševanja, predlagajo prednostno obravnavo pobude za začetek postopka za oceno ustavnosti izpodbijanih določb.

2.

Pravni status pobudnikov in skupni pooblaščenec za sprejemanje pisanj

9. Skladno z 2. členom ZNPosr je nepremičninska družba gospodarska družba oziroma samostojni podjetnik posameznik, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami po tem zakonu. Nepremičninski posrednik oziroma nepremičninska posrednica pa je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu.
10. Pobudniki so nepremičninske družbe po ZNPosr. Pobudniki, ki so gospodarske družbe, kot gospodarsko dejavnost opravljajo storitve posredovanja v prometu z nepremičninami (kar je razvidno iz priloženih



izpisov iz sodnega in iz poslovnega registra za vsakega izmed pobudnikov), in so torej po ZNPosr opredeljene kot nepremičninske družbe.

11. Pobudniki, ki so samostojni podjetniki posamezniki, prav tako kot gospodarsko dejavnost opravljajo storitve posredovanja v prometu z nepremičninami (kot izhaja iz priloženih izpisov iz poslovnega registra za vsakega izmed navedenih pobudnikov). Tudi pobudniki, ki kot samostojni podjetniki posamezniki opravljajo gospodarsko dejavnost posredovanja v prometu z nepremičninami, so skladno z 2. členom ZNPosr opredeljeni kot nepremičninske družbe, in sicer gre za naslednje pobudnike:

- BUTIK NEPREMIČNIN, Špela Primc s.p.
- DOM DOMIS, Živa Logar, s.p.
- Urška Lebreht s.p.
- Anica Mozetič s.p.
- Robert Fekonja s.p.
- IMS MIHA ŠTEPEC S.P.
- MA - NEPREMIČNINSKA DRUŽBA MARKO ALIČ S.P.
- REBERNIK NEPREMIČNINE, SAMO REBERNIK S.P.
- RUJ NEPREMIČNINE, Jernej Suša s.p.

12. V nadaljevanju navedeni zakoniti zastopniki pobudnikov, ki so gospodarske družbe, ter pobudniki, ki kot samostojni podjetniki posamezniki opravljajo gospodarsko dejavnost posredništvo v prometu z nepremičninami, so nepremičninski posredniki in so vpisani v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu (Ministrstvo za okolje in prostor) skladno z 2. členom ZNPosr:

- Direktorica Mateja Voršič, ki zastopa AEON NEPREMIČNINE, d.o.o. in C-NEP AGENCIJA, d.o.o.
- Direktorica Nataša Hergold Mezič, ki zastopa AGENCIJA d.o.o.
- Katja Tominc, ki zastopa AGENCIJA KATJA d.o.o.
- Direktorica Lena Korber, ki zastopa Agencija NERA d.o.o.
- Direktor Peter Furlan, ki zastopa AKVA d.o.o.
- Direktorica Barle Jožica, ki zastopa AŽUR TRADING, d.o.o.
- Samostojna podjetnica Špela Primc,
- Direktorica Jelka Jeriha Goršoč, ki zastopa CERES NEPREMIČNINE d.o.o.
- Direktor Marko Sovrovič, ki zastopa DODOMA d.o.o.
- Direktor Igor Jakolič, ki zastopa DIVIDENDA d.o.o.
- Samostojna podjetnica Živa Logar
- Samostojna podjetnica Urška Lebreht
- Samostojna podjetnica Anica Mozetič
- Direktor Tomaž Košir, ki zastopa FESST NEPREMIČNINE d.o.o.
- Samostojni podjetnik Robert Fekonja
- Direktor Gregor Frandolič, ki zastopa GRE d.o.o.
- Direktorica Janja Markoja, ki zastopa HALO DOM d.o.o.
- Direktor Zmago Hribar, ki zastopa MONETA INVEST d.o.o. Ljubljana
- Direktorica Tina Osolnik, ki zastopa MICASA 6 d.o.o.
- Direktorica Zarja Bedenčič Mavec, ki zastopa INALBEA REAL ESTATE d.o.o.
- Direktorica Helena Krč, ki zastopa INF - ING NEPREMIČNINE d.o.o.
- Direktor Branko Potočnik, ki zastopa INSA d.o.o.
- Direktor Anton Kožar, ki zastopa INŠTITUT ZA NEPREMIČNINE d.o.o.
- Direktorica Marjeta Tominc, ki zastopa K2 FINANCE d.o.o.



- Direktor Avgust Vrščaj, ki zastopa KVADRAT NEPREMIČNINE d.o.o.
- Direktor Boštjan Kocjan, ki zastopa KREATIVDOM d.o.o.
- Direktorica Anja Legen, ki zastopa KRISTAL nepremičnine d.o.o.
- Direktorica Romana Johan, ki zastopa LARES, d.o.o.
- Samostojni podjetnik Marko Alič
- Direktor Daniel Rozman, ki zastopa MARYLAND, d. o. o.
- Direktor Mirko Klemenčič, ki zastopa MKA d.o.o.
- Direktor Marjan Pičulin, ki zastopa MP PROJEKT, d.o.o.
- Direktor Zoran Veleski, ki zastopa MREŽA NEPREMIČNIN d.o.o.
- Ivan Konstantinović, ki zastopa NEPREMIČNINE IZOLA, d.o.o.
- Direktor Vasja Crnjakovič, ki zastopa NEPREMIČNINE MARIBOR d.o.o.
- Direktorica Vesna Levstek, ki zastopa NEPREMIČNINE PLUS d.o.o.
- Direktor Marijan Prijatelj, ki zastopa Nepremičnine Prijatelj d.o.o.
- Direktor Aljaž Čerček, ki zastopa NEPREMIČNINE PTUJ, d.o.o.
- Direktor Danijel Smuk, ki zastopa NSKG d.o.o.
- Samostojni podjetnik Samo Rebernik
- Direktor Bojan Ružman, ki zastopa RE-DOMUS d.o.o.
- Direktor Jasmin Šorn, ki zastopa REAL-FIN d.o.o.
- Franci Repše, ki zastopa RENES d.o.o.
- Direktorica Sabina Hribernik, ki zastopa ROJAL INVEST d.o.o.
- Direktorica Nina Hudnik, ki zastopa RONI NEPREMIČNINE d.o.o.
- Direktorica Tadeja Kurent, ki zastopa SETR KURENT d.o.o.
- Direktorica Gordana Piljič, ki zastopa STANART d.o.o.
- Direktor Zoran Đukić, ki zastopa STOJA TRADE, d.o.o., Ljubljana
- Direktorica Maja Mikuž, ki zastopa STUDIO DOMICIL, d.o.o., Ljubljana
- Direktor Miljenko Šardi, ki zastopa ŠARDI&Co. nepremičnine d.o.o.
- Direktorica Asta Čater, ki zastopa UPRADOM d.o.o.
- Direktor Marko Balaban, ki zastopa URBANISTIKA, d.o.o.
- Metka Vehovar, ki zastopa VEHOVAR d.o.o.
- Direktorica Vlasta Prešeren, ki zastopa VILA PORTOROŽ d.o.o.
- Direktor Zoran Gaber, ki zastopa ZORO d.o.o.
- Direktor Franci Jamnik, ki zastopa ZPKSU d.o.o., Grosuplje.

Izpis iz imenika nepremičninskih posrednikov je priložen pod prilogo št. 133.

13. Skupni pooblaščenec za vročanje pisanj in naslov za vročanje pisanj je Odvetniška pisarna Sedmak d.o.o., Derčeva 35, 1000 Ljubljana.

3.

Pravni interes pobudnikov

14. Izpodbijane določbe 1. člena ZNPosr-C oziroma izpodbijane določbe z ZNPosr-C spremenjenega 5. člena ZNPosr neposredno posegajo v pravice, pravne interese oziroma v pravni položaj pobudnikov, ki so nepremičninske družbe oziroma nepremičninski posredniki. Izpodbijane določbe od dneva svoje veljavnosti dalje predpisujejo pogodbeno vsebino pogodb o posredovanju (najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje), ki jih pobudniki kot nepremičninske družbe sklepajo s svojimi strankami (naročitelji storitev nepremičninskega posredovanja) ter na podlagi katerih pobudniki opravljajo storitve v okviru svoje gospodarske dejavnosti (posredništvo v prometu z nepremičninami).



15. Izpodbijana določba 1. odstavka 5. člena ZNPosr kot prisilni predpis določa zgornjo mejo plačila (ceno) za posredovanje, ki jo lahko nepremičninska družba v primeru posredovanja pri nakupu ali prodaji za isto nepremičnino zaračuna naročiteljem nepremičninskega posredovanja, in sicer bodisi pravnim bodisi fizičnim osebam. Z uveljavitvijo ZNPosr-C je bila v ZNPosr (sedaj 2. odstavek 5. člena ZNPosr) dodana zgornja meja plačila (cena) za posredovanje za isto nepremičnino tudi v primeru, če nepremičninska družba posreduje pri oddaji ali najemu iste nepremičnine, pri čemer ta omejitev ne velja v primeru, če je naročitelj gospodarski subjekt (7. odstavek 5. člena ZNPosr). Obe omejitvi višine plačila za posredovanje iz 1. in 2. odstavka 5. člena ZNPosr sta relativni (4 %) in sta odvisni od pogodbene vrednosti², pri čemer je za posredovanje pri oddaji ali najemu določena dodatna omejitev, da plačilo za posredovanje ne sme presegati zneska enomesečne najemnine. Omejitev višine plačila za posredovanje v primeru posredovanja pri prodaji ali nakupu nepremičnine ne velja v primeru, če je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 EUR.³ Pri posredovanju v primeru oddaje ali najema nepremičnine je spodnja meja plačila za posredovanje za isto nepremičnino določena na 150 EUR.
16. 4. odstavek 5. člena ZNPosr določa, da je pogodba o posredovanju, katere pogodbena vsebina je v nasprotju z izpodbijanimi določbami 1. in 2. odstavka 5. člena ZNPosr, nična, torej absolutno neveljavna. Najhujša civilnopravna sankcija, in sicer absolutna neveljavnost (ničnost), je predpisana tudi za določbe prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe za določeno nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, če so v nasprotju z izpodbijanimi določbami 1. in 2. odstavka 5. člena ZNPosr (5. odstavek 5. člena ZNPosr).
17. Izpodbijana določba 3. odstavka 25.a člena ZNPosr, ki je bila v ZNPosr dodana s 6. členom ZNPosr-C, prav tako neposredno posega v pravice, pravne interese oziroma v pravni položaj pobudnikov. Izpodbijana določba višino dejanskih stroškov, ki nastanejo pri opravljanju storitev nepremičninskega posredovanja, omejuje po višini na največ 150 EUR. Nepremičninska družba se lahko na podlagi 2. odstavka 25.a člena ZNPosr v pogodbi o posredovanju z naročiteljem njenih storitev dogovori, da bo v primeru, ko iz razlogov na strani naročitelja ne bo upravičena do plačila za posredovanje⁴, upravičena do povračila dejanskih stroškov, ki so nastali z opravljanjem storitev nepremičninskega posredovanja. 3. odstavek 25.a člena ZNPosr dejanske stroške, nastale z opravljanjem storitev nepremičninskega posredovanja, omejuje na 150 EUR. Omejitev je absolutna in ni odvisna od vrednosti niti od vsebine oziroma predmeta opravljenih storitev nepremičninske družbe, v zvezi s katerimi so nastali dejanski stroški. Za nespoštovanje omejitve višine dejanskih stroškov, za povračilo katerih se nepremičninska družba dogovori s pogodbo o posredovanju za primere, ko zaradi razlogov na strani naročitelja ne bo upravičena do plačila za posredovanje, ZNPosr v 13. točki 34. člena predvideva prekrškovno sankcijo.
18. Pobudniki izkazujejo neposreden in konkreten pravni interes za vložitev predmetne pobude. Pobudniki so neposredno na podlagi zakona (ZNPosr) omejeni v svoji pogodbeni svobodi oziroma je neposredno in s takojšnjim učinkom poseženo v njihove ustavno varovane pravice, kot bo pojasnjeno v tej pobudi.

² Pogodbena vrednost pri posredovanju pri oddaji ali najemu je določena kot zmnožek zneska enomesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja.

³ Kar pomeni, da plačilo za posredovanje v primeru prodaje nepremičnine naj ne bi bilo nižje od 400 EUR (4 % od 10.000 EUR).

⁴ Iz določbe 2. odstavka 25.a člena ZNPosr je razvidno, da se lahko nepremičninska družba v pogodbi o posredovanju z naročnikom dogovori, da bo v primeru, če ni upravičena do plačila za posredovanje, upravičena do povračila dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, če naročnik: 1) sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini; 2) sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe; 3) enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena.



V tej pobudi izpodbijane določbe neposredno in s takojšnjim učinkom posegajo v pravni položaj pobudnikov, ne da bi bila za to potrebna izdaja kakršnegakoli izvedbenega predpisa ali oblastvenega posamičnega pravnega akta. V zvezi z izpodbijanimi določbami nobeni oblastveni posamični pravni akti, zoper katere bi imeli pobudniki možnost pravnega sredstva, niti ne bodo izdani. Izpodbijane določbe 5. člena ZNPosr (kot so bile spremenjene s 1. členom ZNPosr-C) brez kakršnegakoli dvoma ali možnosti kakršnekoli drugačne (ustavnopravno skladne) razlage neposredno odrekajo kakršnokoli pravno veljavnost pogodbam o posredovanju, če so v nasprotju z izpodbijanimi določbami 1. in 2. odstavka 5. člena ZNPosr, ter tudi določbam pogodb, ki so bile predmet posredovanja, če so v nasprotju z izpodbijanimi določbami (4. in 5. odstavek 5. člena ZNPosr). Glede izpodbijane določbe 3. odstavka 25.a člena ZNPosr pa od pobudnikov ni mogoče pričakovati, da izzovejo sodni spor na način, da sklepajo pogodbe, ki so glede bistvene sestavine (cene njihovih storitev oziroma dejanskih stroškov, ki so jim nastali) v nasprotju s prisilnimi predpisi (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-192/16 z dne 7. 2. 2018) in da se izpostavljajo prekrškovnim sankcijam.

19. Pobudniki izkazujejo pravni interes za izpodbijanje 1. člena ZNPosr-C in 5. člena ZNPosr v celoti. Vsi odstavki omenjenih izpodbijanih členov se nanašajo na omejitev višine plačila za posredovanje in so v taki vsebinski zvezi, da obstoj preostalih odstavkov izpodbijanih členov v primeru razveljavitve 1. in 2. odstavka 5. člena ZNPosr ni mogoč.
20. Pobudniki izkazujejo pravni interes za izpodbijanje 4. in 5. odstavka 5. člena ZNPosr (kot sta bila spremenjena s 1. členom ZNPosr-C) tudi zato, ker omenjeni izpodbijani določbi retroaktivno posegata v že oblikovana pravna razmerja in pridobljene pravice pobudnikov. 4. in 5. odstavek 5. člena ZNPosr (kot sta bila dopolnjena s 4. in 5. odstavkom 1. člena ZNPosr-C) določata ničnostno sankcijo za pogodbe o posredovanju, ki so v nasprotju z določbami 1., 2. ali 3. odstavka 5. člena ZNPosr, ter ničnostno sankcijo tudi za določbe prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe za določeno nepremičnino, ki so v nasprotju z določbami 1., 2. ali 3. odstavkom ZNPosr. ZNPosr v zvezi s predpisano ničnostno sankcijo (v zvezi z omejitvijo iz 2. odstavka 5. člena ZNPosr, ki je bila dodana z ZNPosr-C) ne določa nobenega prilagoditvenega roka.
21. Ničnost velja za najstrožjo pravno posledico pomanjkljivosti pri sklenitvi pravnega posla. Če obstajajo takšne pomanjkljivosti, teorija govori o neveljavnosti pravnega posla.⁵ 2. odstavek 5. člena ZNPosr, v zvezi s katerim je predpisana ničnostna sankcija v 4. in 5. odstavku 5. člena ZNPosr, je bil v ZNPosr dodan z uveljavitvijo ZNPosr-C. Izpodbijane določbe 2., 4. in 5. odstavka 5. člena ZNPosr za trenutek začetka njihove uporabe izrecno ne določajo trenutka pred objavo in uveljavitvijo ZNPosr-C, vendar se njihov učinek glede na naravo ničnostne sankcije razteza tudi na v trenutku uveljavitve ZNPosr-C že sklenjene pogodbe. Zaradi naknadne uveljavitve prepovedi oziroma omejitve v smislu najvišjega dovoljenega plačila iz 2. odstavka 5. člena ZNPosr (v zvezi s katero je predpisana ničnostna sankcija) je postal predmet v trenutku uveljavitve ZNPosr-C že sklenjenih pogodb, ki so v nasprotju z omenjeno določbo, nedopusten. Pravna posledica naknadne nedopustnosti oziroma naknadne nemožnosti je ugasnitev vseh pogodbenih obveznosti. Obe pogodbeni stranki takšne pogodbe, katere predmet je postal naknadno, po njeni sklenitvi, nedopusten, sta prosti svoje obveznosti in morata vrniti tisto, kar je bilo izpolnjeno, saj je pravna podlaga za izpolnitev odpadla (1. odstavek 116. člena Obligacijskega zakonika⁶). Tak razvoj pravnega razmerja ni daleč od pravnih posledic ničnosti.⁷

⁵ Dr. Juhart Miha, Ničnost pravnega posla zaradi nasprotovanja prisilnim predpisom, Pravni letopis, številka 1, str. 9-17, 374-375.

⁶ Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631.

⁷ Dr. Juhart Miha, že citirano delo.



22. Učinek ničnostne sankcije iz 4. in 5. odstavka ZNPosr oziroma 1. člena ZNPosr-C se torej razteza na izpolnitveno ravnanje v zvezi s pogodbami, ki so bile sklenjene pred uveljavitvijo ZNPosr-C, pa še niso izpolnjene. Zaradi predpisane ničnostne sankcije (absolutne neveljavnosti), omejitev višine najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje pri najemu nepremičnine iz 2. odstavka ZNPosr, ki je bila v ZNPosr dodana s 1. členom ZNPosr-C, učinkuje za nazaj, v že oblikovana razmerja in v že pridobljene pravice po sklenjenih pogodbah o posredovanju, ki v trenutku uveljavitve ZNPosr-C še niso bile izpolnjene. Navedeno pomeni, da pobudniki iz naslova pogodb o posredovanju pri najemu nepremičnine, sklenjenih v času pred uveljavitvijo ZNPosr-C, ki niso skladne z omejitvijo višine plačila iz 2. odstavka ZNPosr, ki je bila uveljavljena z ZNPosr-C, od uveljavitve ZNPosr-C dalje ne morejo zahtevati plačila za posredovanje, tudi če so ali bi storitev posredovanja opravili⁸, ker je podlaga za plačilo z (naknadno) določitvijo sankcije ničnosti odpadla. Iz takih pogodb o posredovanju, ki so bile sklenjene pred uveljavitvijo ZNPosr-C, vendar niso še bile izpolnjene, in niso skladne z omejitvijo višine plačila iz 2. odstavka ZNPosr, pobudniki niso in ne bodo mogli »konzumirati« nobenih upravičenj. Nadaljnje izpolnjevanje oziroma izvrševanje storitve nepremičninskega posredovanja po takih pogodbah o posredovanju, čeprav so bile sklenjene že pred uveljavitvijo ZNPosr-C, je z uveljavitvijo ZNPosr-C postalo brezpredmetno. Tudi če pobudniki storitve nepremičninskega posredovanja opravijo, plačila za posredovanje ne bodo prejeli, ker je postal predmet pogodbe o posredovanju z uveljavitvijo ZNPosr-C nedopusten. Končni učinek je za pobudnike enak, kot da te pogodbe ne bi bile nikoli sklenjene.
23. Pobudniki izkazujejo pravovarstveno potrebo. Njihov pravni položaj bi se v primeru, če bi Ustavno sodišče Republike Slovenije izpodbijane določbe razveljavilo, bistveno izboljšal. Pobudniki bi bili v slednjem primeru v pravnem prometu v svoji pogodbeni volji prosti oziroma bi bili, upoštevajoč razvito in zdravo konkurenco na trgu nepremičninskega posredovanja, prosti pri oblikovanju bistvenih konkurenčnih parametrov (cena, pogoji opravljanja storitev nepremičninskega posredovanja). Ustava RS v 74. členu zagotavlja svobodno gospodarsko pobudo in prosto konkurenco, osrednji del pravice do svobodne gospodarske pobude pa med drugim predstavlja pravica do izbire in uporabe konkurenčnih parametrov, kar vključuje v prvi vrsti prav ceno storitev (v konkretnem primeru plačila za posredovanje).⁹ Izpodbijana ureditev v omenjeno pravico neposredno in s takojšnjim učinkom oziroma celo retroaktivno posega. Trg nepremičninskega posredovanja je razvit - registriranih je več kot 990 nepremičninskih družb (od tega več kot 500 v obliki pravne osebe), v imenik nepremičninskih posrednikov je vpisanih več kot 2100 nepremičninskih posrednikov, za vstop novih na trg pa ni nobenih vstopnih ovir. Navedeno izhaja iz imenika nepremičninskih posrednikov (priloga št. 133) in izpisa iz poslovnega registra glede poslovnih subjektov, ki kot glavno gospodarsko dejavnost opravljajo dejavnost posredništvo v prometu z nepremičninami (priloga št. 134). Ob tem pobudniki izpostavljajo, da storitve nepremičninskega posredovanja niso obvezne za noben segment uporabnikov teh storitev niti za sklepanje nobenih poslov v zvezi z nepremičninami. Ni torej nobenega stvarnega razloga, utemeljenega v javnem interesu, za določanje najvišjih dopustnih plačil za posredovanje s strani države. V zakonodajnem gradivu se niti ne navajajo nobeni razlogi za določanje najvišjega dopustnega plačila za posredovanje, ki bi imeli realno vsebinsko zvezo z dejavnostjo nepremičninskega posredovanja, kot bo pojasnjeno v nadaljevanju.
24. S tem je pravni interes pobudnikov izkazan.

⁸ Skladno s 1. odstavkom 25. člena ZNPosr nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.

⁹ Dr. Zabel Bojan, Svobodna gospodarska pobuda v praksi Ustavnega sodišča, Podjetje in delo, št. 3-4, 2009, str. 685-708.



4.

Utemeljitev pobude

Poseg v pravico do svobodne gospodarske pobude (1. odstavek 74. člena Ustave), pravico do zasebne lastnine (33. člen Ustave) ter splošno svobodo ravnanja (35. člen Ustave)

25. Ustava RS v 1. odstavku 74. člena zagotavlja svobodno gospodarsko pobudo, ki jamči svobodo vodenja gospodarskega subjekta v skladu z ekonomskimi načeli. Pri presoji zakonskih ukrepov, ki urejajo področje podjetništva, je temeljnega pomena vprašanje, ali je zakonodajalec predpisal način uresničevanja pravice do svobodne gospodarske pobude ali je pravico do svobodne gospodarske pobude omejil (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-66/08 z dne 11. 12. 2008). Ustavno sodišče je že večkrat poudarilo, da je meja med določitvijo načina uresničevanja svobodne gospodarske pobude (2. odstavek 15. člena in prvi odstavek 74. člena Ustave) in njenim omejevanjem, torej posegom v to človekovo pravico (3. odstavek 15. člena in drugi stavek 2. odstavka 74. člena Ustave), gibljiva in težko določljiva. Po ustaljeni ustavnosodni presoji gre za omejitev pravice do svobodne gospodarske pobude v primerih, ko predpis posebej intenzivno oži polje podjetniške svobode. Pri določanju pogojev za opravljanje gospodarske dejavnosti gre za določanje načina izvrševanja pravice lahko le tedaj, ko ima pogoj oziroma ukrep realno vsebinsko zvezo s konkretno regulirano gospodarsko dejavnostjo. To je zlasti v primerih, ko zakonodajalec odvrča nevarnosti ali blaži tveganja, ki izhajajo iz opravljanja neke konkretne dejavnosti (npr. na področju varstva pri delu, varstva zdravega življenjskega okolja ipd.). Če pa zakonodajalec omeji podjetniško svobodo ravnanja zaradi doseganja splošnih javnih ciljev ali ciljev na nekem ločenem področju družbenega življenja, pa gre za poseg oziroma za omejitev pravice do svobodne gospodarske pobude iz 1. odstavka 74. člena Ustave (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-201/14 in U-I-202/14 z dne 19. 2. 2015, odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-192/16 z dne 7. 2. 2018).
26. Zagotavljanje učinkovitega varstva potrošnikov, ki ga zakonodajalec navaja v zakonodajnem gradivu, ki se nanaša na izpodbijano ureditev¹⁰, pomeni splošen cilj, pri čemer iz zakonodajnega gradiva ni razvidna posebno tesna povezava navedenega splošnega cilja z urejevano dejavnostjo pobudnikov. Prav tako iz zakonodajnega gradiva niso razvidna tveganja, specifična za dejavnost pobudnikov, ki bi jih izpodbijana ureditev blažila (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-192/16 z dne 7. 2. 2018). Zgolj dejstvo, da plačilo za storitve nepremičninskega posredovanja predstavlja dodaten strošek pri poslih z nepremičninami (če so te storitve sploh naročene), ne vzpostavlja takšne posebne povezave prav z dejavnostjo, ki jo opravljajo pobudniki. Izpodbijana ureditev, ki določa najvišje dopustno plačilo za posredovanje in povračilo dejanskih stroškov v zvezi z opravljanjem storitev nepremičninskih družb, nima nobene realne vsebinske zveze s konkretno urejevano gospodarsko dejavnostjo.
27. Izpodbijana ureditev posebej intenzivno oži polje podjetniške svobode. V konkretnem primeru gre za zakonodajno omejitev pogodbene svobode glede bistvene sestavine pogodbenega razmerja, in sicer cene, ki so jo pobudniki upravičeni zaračunavati za svoje storitve. Izpodbijana ureditev zato pomeni poseg v pravico do svobodne gospodarske pobude iz 1. odstavka 74. člena Ustave (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-192/16 z dne 7. 2. 2018).
28. Eno temeljnih načel obligacijskega prava je svoboda urejanja obligacijskih razmerij. Takšna splošna avtonomija pogodbenih strank pri sklepanju pogodb obligacijskega prava je utemeljena tudi v splošni svobodi ravnanja, izhajajoči iz nedotakljivosti osebnostnih pravic, ki je zagotovljena s 35. členom Ustave

¹⁰ Poročevalec Državnega zbora Republike Slovenije, Ljubljana, 15. februar 2003, letnik XXIX, št. 10, strani od 21 – 35 (priloga št. 135) in Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju z dne 13. 6. 2019 (priloga št. 136).



RS, in v svobodni gospodarski pobudi, določeni v 74. členu Ustave RS. Zato so posamezne zakonske omejitve svobodne pogodbene volje lahko v skladu z Ustavo le, če izpolnjujejo ustavne pogoje za dopustnost omejevanja ustavnih pravic, v spornem primeru zlasti pogoje iz 3. odstavka 15. člena Ustave in, ker gre za opravljanje gospodarske dejavnosti, tudi pogoje iz 2. odstavka 74. člena Ustave (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-202/93 z dne 6. 10. 1994, odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-108/01 z dne 7. 11. 2002).

29. Izpodbijana ureditev je zato tudi v nasprotju s 16. členom Listine Evropske Unije o temeljnih pravicah (2012/C 326/02). 16. člen Listine Evropske Unije o temeljnih pravicah temelji na sodni praksi Sodišča EU, ki je priznalo pravico do izvajanja gospodarske ali trgovske dejavnosti¹¹ in pravico do sklepanja pogodb¹², ter na členu 119(1) in (3) Pogodbe o delovanju Evropske unije, ki priznava svobodno konkurenco¹³.
30. Izpodbijane določbe pa ne omejujejo zgolj pogodbene volje strank. Ker izpodbijane določbe posegajo v pogodbeno svobodo na področju določanja cene za storitev nepremičninskega posredovanja, ki jo pobudniki opravljajo kot svojo gospodarsko dejavnost, posegajo tudi na premoženjsko področje, ki je varovano s 33. členom Ustave RS. Ustavno varstvo lastnine je specialna oblika varstva splošne svobode ravnanja (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-108/01 z dne 7. 11. 2002). Ustavni pojem lastnine je širši od civilnopravnega pojma lastninske pravice. Z jamstvom zasebne lastnine Ustava zagotavlja tudi varstvo pred posegi v druge obstoječe pravne položaje, ki imajo za posameznika na podoben način kot civilnopravna lastninska pravica premoženjsko vrednost in mu kot taki omogočajo svobodo ravnanja na premoženjskem področju (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-156/98 z dne 11. 2. 1999). Pravica do zasebne lastnine po 33. členu zagotavlja fizičnim in pravnim osebam pridobivanje, odsvajanje, združevanje in uporabo ekonomskih vrednosti za osebno ali skupno uporabo ali za opravljanje pridobitne gospodarske dejavnosti.¹⁴
31. Izpodbijane določbe zato predstavljajo tudi poseg v pravico do spoštovanja premoženja po 1. členu Prvega Protokola. Premoženje po 1. členu Prvega Protokola zajema tudi različne dejavnosti in z njimi povezano poslovno vrednost in iz opravljanja dejavnosti izhajajoče premoženjske interese.¹⁵
32. Po določbi 3. odstavka 15. člena Ustave so človekove pravice omejene samo s pravicami drugih in v primerih, ki jih določa Ustava. Po 2. odstavku 74. člena Ustave pa se gospodarska dejavnost ne sme izvajati v nasprotju z javno koristjo. Poseg v pravico do svobodne gospodarske pobude ne more biti v skladu z Ustavo, če zakonodajalcu ne uspe izkazati javne koristi za tak poseg (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-201/14 z dne 19. 2. 2015).

¹¹ Med drugim sodbi z dne 14. maja 1974 v zadevi Nold, 4/73, rec. 1974, str. 491, točka 14, in z dne 27. septembra 1979 v zadevi SPA Eridiana in drugi, 230/78, rec. 1979, str. 2749, točki 20 in 31.

¹² Med drugim sodba z dne 16. januarja 1979 v zadevi Sukkerfabriken Nykøbing, 151/78, rec. 1979, str. 1, točka 19 in sodba z dne 5. oktobra 1999 v zadevi Španija proti Komisiji, C-40/97, rec. 1999, str. I-6571, točka 99.

¹³ Uradni list Evropske Unije C 303 z dne 14. 12. 2007.

¹⁴ Dr. Zabel Bojan, že citirano delo.

¹⁵ "The first thing to bear in mind when considering Article 1 of Protocol No. 1 is that the concept of property, or "possessions", is very broadly interpreted. It covers a range of economic interests. The following have been held to fall within the protection of Article 1: movable or immovable property, tangible or intangible interests, such as shares, patents, an arbitration award, the entitlement to a pension, a landlord's entitlement to rent, the economic interests connected with the running of a business, the right to exercise a profession, a legitimate expectation that a certain state of affairs will apply, a legal claim, and the clientele." Carss-Frisk Monica, A guide to the implementation of Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights, Human rights handbooks, No. 4, November 2011, točka 6.



Glede 1. odstavka 5. člena ZNPosr

33. Določba 1. odstavka 5. člena ZNPosr, ki določa najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje v primeru prodaje ali nakupa nepremičnine, je v veljavi od sprejetja Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/03 z dne 9. 5. 2003) dalje in kasnejše spremembe ZNPosr na vsebino izpodbijane določbe niso vplivale. Iz zakonodajnega gradiva v zvezi sprejetjem Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/03 z dne 9. 5. 2003)¹⁶, izhaja, da je zakonodajalec na splošno razloge za sprejetje posebnega zakona, ki ureja področje nepremičninskega posredovanja (zlasti pogoje za opravljanje te dejavnosti), utemeljeval s potrebo po dodatnem zakonskem varstvu potrošnikov in zaščiti javnega interesa. Zakonodajalec pa z ničemer ni utemeljil razlogov za omejevanje plačila za posredovanje pri prodaji ali nakupu nepremičnine. Konkretno v zvezi s tem posegom (določanje najvišjih dovoljenih plačil za posredovanje) zakonodajno gradivo ne vsebuje nobene navedbe v zvezi z razlogi za takšno ureditev.
34. Iz zakonodajnega gradiva, ki se nanaša na določbo 1. odstavka 5. člena ZNPosr, ki določa najvišje dopustno plačilo za posredovanje pri prodaji ali nakupu nepremičnine, niso razvidni nobeni razlogi, ki naj bi utemeljevali dopustnost tovrstnega posega v svobodno gospodarsko pobudo in pravico do zasebne lastnine v povezavi z avtonomijo pogodbenih strank pri urejanju obligacijskopравnih razmerij. Iz zakonodajnega gradiva tudi ne izhaja nobena potreba po posebnem varstvu prodajalcev ali kupcev nepremičnine (fizičnih ali pravnih oseb) – naročnikov storitev nepremičninskega posredovanja v smislu najvišje dopustne cene za storitve posredovanja v prometu z nepremičninami. Navedeno velja še toliko bolj ob upoštevanju dejstva, da storitve nepremičninskega posredovanja niso obvezne za noben segment kupcev ali prodajalcev nepremičnin oziroma niso obvezne za sklepanje nobenih pogodb v prometu z nepremičninami.
35. Ker iz zakonodajnega gradiva ne izhaja, da naj bi zakonodajalec zasledoval kakšen ustavno dopusten cilj, ki bi upravičeval poseg v svobodno gospodarsko pobudo (74. člen Ustave) in v pravico do zasebne lastnine (33. člen Ustave) v povezavi z avtonomijo pogodbenih strank pri urejanju obligacijskih razmerij (35. člen Ustave), ni izpolnjen že prvi pogoj, ki ga za omejevanje človekovih pravic zahteva Ustava (3. odstavek 15. člena). Izpodbijana ureditev iz 1. odstavka 5. člena ZNPosr je že zaradi tega v neskladju s 74. členom Ustave (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-33/06-14 z dne 7. 2. 2007), pa tudi v neskladju s 33. in 35. členom Ustave.

Glede 2. odstavka 5. člena ZNPosr, ki je bil dodan s 1. členom ZNPosr-C

36. Tudi iz zakonodajnega gradiva, ki se nanaša na sprejetje ZNPosr-C,¹⁷ ki je v 1. členu določil najvišje dovoljeno plačilo v primeru posredovanja pri oddaji ali najemu iste nepremičnine (sedaj 2. odstavek 5. člena ZNPosr), ne izhaja ustavno dopusten razlog za omejitev ustavnih pravic pobudnikov. Zakonodajalec se v zakonodajnem gradivu sklicuje na 78. člen Ustave RS, skladno s katerim država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje, vendar ni jasno, v kakšni povezavi naj bi bila ta dolžnost države s konkretnim posegom v ustavne pravice pobudnikov. Obrazložitev zakonodajalca v zakonodajnem gradivu o primanjkljaju javnih stanovanj na trgu in o višini

¹⁶ Poročevalec Državnega zbora Republike Slovenije, Ljubljana, 15. februar 2003, letnik XXIX, št. 10, strani od 21 – 35 (priloga št. 135).

¹⁷ Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju z dne 13. 6. 2019 in Poročilo k predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-C), skrajšani postopek, EPA 650-VIII, št. 720-01/19-6/z dne 2. 7. 2019 (prilogi št. 136 in 137).



tržnih najemnin ni v nikakršni realni vsebinski povezavi z zakonodajnim posegom v ustavne pravice pobudnikov. V posledici izpodbijanega zakonodajnega posega se število javnih stanovanj ne bo povečalo. Tržne najemnine se v posledici zakonodajnega posega v ustavne pravice pobudnikov ne bodo znižale. Iz zakonodajnega gradiva niti ne izhajajo nobeni pričakovani učinki na področju višine najemnin ali števila stanovanj na trgu v posledici sprejetega zakonodajnega posega v pravice pobudnikov. Obrazložitev zakonodajalca v tej smeri zato ne izkazuje javne koristi oziroma ne more predstavljati podlage za zakonodajno omejitev pogodbene svobode na področju sklepanja pogodb v zvezi z opravljanjem storitev nepremičninskega posredovanja (ki ni obvezna niti ni nujna storitev pri oddajanju ali najemu stanovanja).

37. V zakonodajnem gradivu¹⁸ zakonodajalec izpostavlja »javni interes po nižanju stroškov najema stanovanja«, vendar iz zakonodajnega gradiva ne izhaja potreba po posebnem varstvu celotne kategorije najemnikov tržnih stanovanj (ki so naročniki storitev nepremičninskega posredovanja) na splošno pred (visokimi) stroški najema. Zlasti pa iz zakonodajnega gradiva ne izhaja nobena potreba po posebnem varstvu najemodajalcev – lastnikov nepremičnin v smislu omejitve najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje pri oddaji njihove nepremičnine. Iz zakonodajnega gradiva izhaja, da naj bi zakon sledil nacionalnim usmeritvam predvsem glede ureditve »stanovanjskega problema za mlade in mlade družine, starejše ter ranljive skupine«. ¹⁹ Zakonodajalec v zakonodajnem postopku ni utemeljil, kako naj bi poseg v ustavne pravice pobudnikov oziroma poseg na splošno v pogodbeno razmerja pobudnikov tako z najemodajalci kot tudi z vsemi kategorijami najemnikov tržnih stanovanj, ki so naročniki storitev nepremičninskega posredovanja, pripomogel k reševanju stanovanjskega problema ranljivih skupin. Poleg tega plačilo za posredovanje predstavlja enkratni strošek ob najemu stanovanja (in v tem smislu sploh ne gre za strošek najema), medtem ko je bistven strošek najema najemnina, ki se običajno plačuje mesečno ves čas trajanja najema. Zakonodajalec v smislu reševanja stanovanjskega problema ranljivih skupin zato z izpodbijanim zakonodajnim ukrepom ni v realni vsebinski povezavi. Ob tem pobudniki ponovno izpostavljajo, da storitve nepremičninskega posredovanja niso obvezne niti niso nujne. Široko dostopna komunikacijska sredstva (številni spletni portali²⁰ in spletne baze stanovanj²¹, časopisni oglasi, oglasi preko družbenih omrežij²²) omogočajo vzpostavitev neposrednega stika med najemodajalci in najemniki brez posredovanja nepremičninskih družb in torej brez (enkratnega) stroška v zvezi s temi storitvami.
38. Zakonodajalčevi cilji, navedeni v zakonodajnem gradivu, kot na primer spodbujanje dolgoročneje oddaje in najema stanovanj, večja dostopnost stanovanj, ureditev trga nepremičnin, ureditev stanovanjskega problema za mlade, mlade družine, starejše in ranljive skupine, niso v nobeni vsebinski zvezi z izpodbijanim zakonodajnim posegom oziroma jih zakonodajalec že na prvi pogled z izpodbijanim ukrepom ne more uresničevati. Cilji izpodbijane ureditve so v zakonodajnem gradivu navedeni zgolj na splošno, nekonkretizirano in že na prvi pogled nepovezano s konkretnim izpodbijanim zakonodajnim posegom. Javne koristi, ki bi narekovala ali upravičevala izpodbijani zakonodajni poseg v pravice pobudnikov, zakonodajalec zato ni izkazal.

¹⁸ Poročilo k predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr-C), skrajšani postopek, EPA 650-VIII, št. 720-01/19-6/ z dne 2. 7. 2019 (priloga št. 137), obrazložitev amandmaja Odbora za infrastrukturo, okolje in prostor k 1. členu.

¹⁹ Poročilo o obravnavi Zahteve Državnega sveta, da Državni zbor ponovno odloča o Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr-C), EPA 650-VIII, št. 720-01/19-6/26 z dne 17. 7. 2019 (priloga št. 138).

²⁰ Portal nepremicnine.net se omenja tudi v zakonodajnem gradivu.

²¹ Na primer Kamrica, borza študentskih sob in stanovanj ali M2 posredovalnica sob.

²² Na družbenem omrežju Facebook je na primer znana skupina Stanovanjce, stanovanjce, kje si?.



39. Tudi iz prikaza ureditve v drugih pravnih sistemih, ki je sestavni del zakonodajnega gradiva, izhaja, da predstavljene ureditve ne vsebujejo omejitev višine plačila za posredovanje, kot jih je uvedel ZNPosr-C. Iz primerjalno pravnega pregleda je razvidno, da so v primerljivih državah članicah EU plačila za posredovanje primerljiva oziroma celo presegajo plačila, ki so bila do uveljavitve ZNPosr-C običajna v Republiki Sloveniji. Poleg tega nobena od držav, katerih ureditve so predstavljene v primerjalno pravnem pregledu v zakonodajnem gradivu, na zakonski ravni ne omejuje plačila za posredovanje.
40. Zakonodajalec v zakonodajnem gradivu²³ navaja, da izpodbijana ureditev omejuje stroške, ki nastajajo pri oddaji nepremičnine, s čimer naj bi se posredno nižalo stroške najema nepremičnine. Navedbe v zakonodajnem gradivu²⁴, da naj bi najemodajalci kot naročitelji storitve nepremičninskega posredovanja stroške posredovanja prenesli na najemnike, ki teh storitev niso naročili, ne morejo utemeljiti izpodbijanega zakonodajnega posega v pravice pobudnikov. Pogoje prodaje, nakupa, oddaje v najem ali najema nepremičnine opredeli naročitelj storitve nepremičninskega posredovanja in ne nepremičninski posrednik. Pogoji prodaje ali oddaje v najem njim lastne nepremičnine (vključno z višino najemnine), ki jih določajo naročitelji storitev nepremičninskega posredovanja, ne morejo predstavljati ustavno dopustnega razloga za poseg v ustavno varovane pravice pobudnikov kot izvajalcev storitve nepremičninskega posredovanja. Zakonodajalčev cilj v smislu posrednega nižanja stroškov najema (za vse skupine najemnikov tržnih stanovanj) z izpodbijanim zakonodajnim ukrepom ni v realni vsebinski povezavi.
41. V zvezi z navedenim v predhodni točki pobudniki izpostavljajo zgrešenost zakonodajalčevega pristopa, da naj bi najemodajalci kot naročitelji storitev nepremičninskega posredovanja na najemnike prenašali strošek storitev, ki jih najemniki naj ne bi naročili niti naj ne bi zanje prosili.²⁵ Bistvo posredniške pogodbe, tako tudi pogodbe o nepremičninskem posredovanju, je v tem, da posrednik kot dober gospodar skrbi za interese obeh strank, med katerima posreduje (drugi odstavek 849. člena Obligacijskega zakonika²⁶). Podobno tudi ZNPosr kot *lex specialis* v prvem odstavku 20. členu določa, da mora nepremičninska družba pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je naročitelja spravila v stik, in pri tem ravnati nepristrano, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese. Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem oziroma investitorjem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora na to tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika (drugi odstavek 20. člena ZNPosr). Nepremičninska družba mora pred sklenitvijo pogodbe, v zvezi s katero je posredovala, preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine, in pogodbeni stranki jasno in razumljivo pisno opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine (prvi odstavek 23. člena ZNPosr). Nepremičninska družba na podlagi 24. člena ZNPosr ponavadi sestavi tudi listino o pravnem poslu v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja, in tudi odgovarja za njeno vsebino (skladno s prvim odstavkom 24. člena ZNPosr mora listino o pravnem poslu sestaviti univerzitetni diplomirani pravnik). Nedvomno je torej, da imata od storitev nepremičninskega posredovanja koristi obe pogodbeni stranki posla v prometu z nepremičninami (ne glede na to, ali je kot naročitelj storitev nepremičninskega posredovanja nastopala le ena ali obe pogodbeni stranki) in da posli, sklenjeni ob posredovanju

²³ Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju z dne 13. 6. 2019 (priloga št. 136), pod naslovom »Poglavitne rešitve«.

²⁴ Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju z dne 13. 6. 2019 (priloga št. 136), pod naslovom »Ocena stanja in razlogi za sprejem predloga zakona«.

²⁵ Kar je razvidno iz zakonodajnega gradiva, in sicer iz Predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju z dne 13. 6. 2019 (priloga št. 136), pod naslovom »Poglavitne rešitve«.

²⁶ Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631.



nepremičninskih družb, zagotavljajo obema pogodbenima strankama posla v prometu z nepremičninami večjo pravno varnost.

42. Javna korist za izpodbijane posege v ustavno varovane pravice pobudnikov zato ni izkazana. Izpodbijani posegi so celo v nasprotju z javno koristjo in tudi v nasprotju z zakonodajalčevim ciljem v smislu ureditve trga nepremičnin. Pri posredovanju pri najemu nepremičnine, kjer je pogodbeni vrednost nizka, zlasti v primerih, ko bi plačilo za posredovanje ustrezalo najnižjemu plačilu za posredovanje (150 EUR), nepremičninske družbe zaradi ekonomske nesmotnosti storitev nepremičninskega posredovanja ne bi več nudile, kar pomeni manjšo pravno varnost obeh pogodbenih strank (tudi tiste pogodbene stranke, ki sicer samostojno storitev nepremičninskega posredovanja ne bi naročila) pri sklepanju tovrstnih poslov.
43. Ker iz zakonodajnega gradiva, ki je bilo podlaga za sprejetje ZNPosr-C, ne izhajajo nobeni ustavno dopustni razlogi za poseg v pravico pobudnikov do svobodne gospodarske pobude (prvi odstavek 74. člena Ustave) in zasebne lastnine (33. člen Ustave) v povezavi z avtonomijo pogodbenih strank pri urejanju obligacijskih razmerij (35. člen Ustave), je tudi izpodbijana ureditev iz 1. člena ZNPosr-C oziroma 2. odstavka 5. člena ZNPosr, ki je bil dodan z uveljavitvijo ZNPosr-C, že zaradi tega v neskladju z Ustavo.
44. Poleg tega, da lahko poseg v človekove pravice temelji le na ustavno dopustnem cilju (3. odstavek 15. člena Ustave), je treba tudi v primeru, če bi bil ustavno dopusten cilj podan, po ustaljeni ustavnosodni presoji oceniti še, ali je ta v skladu s pravno državo (2. člen Ustave), in sicer izmed teh načel, ki prepoveduje prekomerne posege države tudi v primerih, ko se z njimi zasleduje ustavno dopusten cilj (splošno načelo sorazmernosti). Oceno, ali gre za prekomeren poseg, opravi Ustavno sodišče na podlagi t.i. strogega testa sorazmernosti. Ta test obsega presojo treh vidikov posega: 1) ali je poseg sploh nujen (potrben); 2) ali je ocenjevanje poseg primeren za doseg zasledovanega cilja; 3) ali je teža posledic ocenjevanega posega v prizadeto človekovo pravico proporcionalna vrednosti zasledovanega cilja oziroma koristim, ki bodo zaradi posega nastale (načelo sorazmernosti v ožjem smislu oziroma načelo proporcionalnosti). Šele če poseg preneha vse tri vidike testa, je ustavno dopusten (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-18/02 z dne 24. 10. 2003 in odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-219/03 z dne 1. 12. 2005).
45. Tudi če bi iz zakonodajnega gradiva izhajala kakršnakoli javna korist in ustavno dopusten cilj za poseg v pravice pobudnikov (pa, kot je bilo obrazloženo zgoraj, ne izhaja), izpodbijane določbe oziroma izpodbijani poseg ne bi prestopil testa nujnosti niti testa primernosti. Pravni red RS že pozna ukrepe za uresničevanje zavez države iz 78. člena Ustave, po katerem država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Tak ukrep je pridobivanje neprofitnih stanovanj in njihovo oddajanje v najem z javnimi razpisi (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-144/14 z dne 9. 3. 2017). V Stanovanjskem zakonu²⁷ je zakonodajalec uredil možnost dodeljevanja subvencij tudi najemnikom v t.i. tržnih stanovanjih (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-128/08 z dne 7. 10. 2009). Navedeno pomeni, da izpodbijana ureditev v smislu omejitve višine plačila za storitve nepremičninskega posredovanja ne preneha testa neizogibne potrebnosti.
46. Izpodbijana ureditev ne preneha niti testa primernosti. Plačilo za posredovanje je enkraten strošek ob najemu nepremičnine v primeru, če so storitve nepremičninskega posredovanja (ki niti niso obvezne ali nujne) sploh naročene. Gre torej za enkraten (neobvezen) strošek ob najemu stanovanja. Bistven strošek najema je najemnina, ki se, v nasprotju s storitvami nepremičninskega posredovanja, plačuje

²⁷ Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17.



dolgoročno, ves čas trajanja najema. Ukrepi, ki jih obstoječa pravna ureditev že pozna (neprofitna najemnina, subvencioniranje tržnih najemnin), so, za razliko od izpodbijanega posega, namenjeni znižanju stroškov najema oziroma najemnine in so tudi omejeni na izpolnjevanje določenih dohodkovnih in drugih pogojev s strani najemnikov. V tem smislu omejevanje višine plačila za storitve nepremičninskega posredovanja na splošno za vse naročitelje teh storitev, tako za najemodajalce kot tudi za vse kategorije najemnikov (ne glede na njihov dohodkovnih in premoženjski status), ni primeren ukrep za uresničevanje zavez države iz 78. člena Ustave. Teža posledic posega v pravice pobudnikov (omejitev višine plačila za posredovanje) zato tudi ni (v ožjem smislu) v sorazmerju z domnevnimi koristmi, ki naj bi s posegom nastale.

47. Izpodbijana ureditev, s katero zakonodajalec določa najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje (1. odstavek 5. člena ZNPosr in 2. odstavek 5. člena ZNPosr, ki je bil dodan s 1. členom ZNPosr-C), je zato v neskladju z Ustavo. V neskladju z Ustavo so zato tudi preostali odstavki 5. člena ZNPosr (in 1. člena ZNPosr-C), ki se vsebinsko navezujejo na 1. in 2. odstavek 5. člena ZNPosr. **Pobudniki glede na navedeno Ustavnemu sodišču predlagajo razveljavitev 1. člena ZNPosr-C in 5. člena ZNPosr v celoti.**

Glede 3. odstavka 25.a člena ZNPosr

48. V zvezi z določbo 3. odstavka 25.a člena ZNPosr (ki je bila v ZNPosr dodana s 6. členom ZNPosr-C) zakonodajno gradivo²⁸ ne vsebuje nobenih razlogov za omejitev višine dejanskih stroškov, glede povračila katerih se lahko nepremičninska družba skladno z 2. odstavkom 25.a člena ZNPosr dogovori z naročiteljem v pogodbi o posredovanju za primere, ko nepremičninska družba zaradi razlogov na strani naročitelja (ker naročitelj sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini; ker naročitelj sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe ali ker naročitelj enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena) ne bo upravičena do plačila za posredovanje, čeprav je storitve nepremičninskega posredovanja že pričela opravljati ali jih je že opravila in so ji s tem že nastali stroški.
49. Zakonodajno gradivo ne vsebuje nobene obrazložitve omejitve na znesek 150 EUR, ki je bil očitno določen povsem arbitrarno. Omejitev tudi ni omejena na določene (v zakonu navedene) stroške oziroma storitve nepremičninske družbe, temveč je podana na splošno.
50. Iz zakonodajnega gradiva ne izhaja nobena potreba po varstvu naročiteljev storitev nepremičninskega posredovanja v smislu, da se omeji višina dejanskih stroškov, glede povračila katerih se lahko naročitelj dogovori z nepremičninsko družbo za primer, če nepremičninska družba do plačila za posredovanje ne bo upravičena iz razlogov na njegovi strani. Za takšno omejevanje pogodbene volje strank in za poseg v ustavne pravice pobudnikov ni videti nobenih stvarno utemeljenih razlogov. Storitve nepremičninskega posredovanja niso obvezne pri sklepanju nobenih poslov v prometu z nepremičninami. Z opravljanjem storitev nepremičninskega posredovanja so povezani visoki stroški (najmanj pregled pravnega in dejanskega stanja nepremičnine, storitve oglaševanja, oprava ogledov nepremičnine, pogajanja s tretjo osebo). Če naročitelj sklene pogodbo o posredovanju, kar je prepuščeno njegovi svobodni pogodbeni volji, in nepremičninska družba storitve nepremičninskega posredovanja prične opravljati ali pa celo že opravi, ni videti nobenih ustavno dopustnih razlogov za to, da se v smislu omejitve stroškov varuje naročitelja, ki predčasno enostransko odpove pogodbo o posredovanju (ali ki sam ali preko druge nepremičninske družbe najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, v zvezi s katero je predhodno

²⁸ Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju z dne 13. 6. 2019 (priloga št. 110), pod naslovom »Ocena stanja in razlogi za sprejem predloga zakona«.



naročil storitve posredovanja pri prvi nepremičninski družbi) in s tem povzroči, da nepremičninska družba do plačila za posredovanje ni upravičena (čeprav je morebiti naročene storitve že opravila).

51. Ker iz zakonodajnega gradiva ne izhaja javna korist in ker očitno ni podan noben ustavno dopusten razlog za poseg v pravice pobudnikov z omejevanjem višine dejanskih stroškov, nastalih z izvajanjem njihovih storitev, katerih povračilo lahko nepremičninska družba po dogovoru s svojimi strankami oziroma naročitelji od njih zahteva, je izpodbijani 3. odstavek 25.a člena ZNPosr že zaradi tega v neskladju z Ustavo. **Pobudniki Ustavnemu sodišču predlagajo, da 3. odstavek 25.a člena ZNPosr (oziroma 6. člen ZNPosr-C v delu, ki določa »Višina dejanskih stroškov, ki jih nepremičninska družba zaračuna naročnikom za storitve nepremičninskega posredovanja, znaša največ 150 eurov.«) razveljavi.**

Neskladnost s prepovedjo retroaktivnosti (155. člen Ustave RS) in načelom varstva zaupanja v pravo (2. člen Ustave)

52. Ustava v 1. odstavku 155. člena prepoveduje povratno veljavo pravnih aktov s tem, ko določa, da zakoni, drugi predpisi in splošni akti ne morejo imeti učinka za nazaj. Smisel te ustavne prepovedi je zagotavljanje bistvene prvine pravne države, tj. pravne varnosti, ter s tem ohranjanje in utrjevanje zaupanja v pravo (2. člen Ustave). Edino izjemo od načelne prepovedi iz 1. odstavka 155. člena Ustave predvideva 2. odstavek 155. člena Ustave, na podlagi katerega lahko samo zakon določi, da imajo posamezne njegove določbe učinek za nazaj, če to zahteva javna korist in če se s tem ne posega v pridobljene pravice.
53. V skladu z ustaljeno presojo Ustavnega sodišča ima predpis povratne učinke praviloma tedaj, ko je za začetek njegove uporabe določen trenutek pred njegovo uveljavitvijo, oziroma tudi tedaj, ko je za začetek njegove uporabe določen trenutek po njegovi uveljavitvi, vendar njegove posamezne določbe učinkujejo tako, da za nazaj posežejo v pravne položaje ali pravna dejstva, ki so bili zaključeni v času veljavnosti prejšnje pravne norme (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-158/11 z dne 28. 11. 2013, odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-6/15 z dne 5. 7. 2018).
54. Z uveljavitvijo ZNPosr-C je bila v ZNPosr dodana omejitev pogodbene svobode na področju določanja cene - plačila za nepremičninsko posredovanje pri najemu oziroma oddajanju nepremičnine v najem (sedaj 2. odstavek 5. člena ZNPosr). Pogodba o posredovanju, ki je v nasprotju s to omejitvijo, je skladno s 4. odstavkom ZNPosr nična. Skladno s 5. odstavkom 5. člena ZNPosr so nične tudi določbe prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe, ki so v nasprotju s to omejitvijo.
55. Kot je bilo pojasnjeno zgoraj pod točkama 20, 21 in 22 te pobude, se učinek ničnostne sankcije iz 4. in 5. odstavka ZNPosr zaradi same narave ničnostne sankcije, ki pomeni absolutno neveljavnost pogodbe, ki ji pravo odreka kakršnekoli pravne učinke, razteza na izpolnitveno ravnanje v zvezi s pogodbami, ki so bile sklenjene pred uveljavitvijo ZNPosr-C, pa v trenutku uveljavitve ZNPosr-C še niso bile izpolnjene. Izpolnitve – plačila po pogodbah o posredovanju, ki so bile sklenjene pred uveljavitvijo ZNPosr-C in določajo višje plačilo za posredovanje, kot je določeno v 2. odstavku 5. člena ZNPosr (kot je bil spremenjen z ZNPosr-C), nepremičninska družba ne bo mogla zahtevati ali izterjati, ker je postal predmet pogodbe zaradi naknadne spremembe prisilnega predpisa nedopusten. Čeprav torej ZNPosr-C izrecno ne določa, da naj bi se katerakoli določba zakona uporabljala v času pred njegovo uveljavitvijo, določba 4. in 5. odstavka v povezavi z 2. odstavkom 5. člena ZNPosr učinkuje retroaktivno – za nazaj posega v pravna razmerja, ki so bila zaključena v času pred uveljavitvijo ZNPosr-C, in v pridobljene pravice.



56. Po stališčih pravne teorije pravni subjekt pridobi pravico takrat, ko so upravičenja, ki jo sestavljajo, dovolj individualizirana (torej jasno določena glede pravnega subjekta) in konkretizirana (jasno določena glede vsebinskega obsega), da omogočajo njihovo izvrševanje. Praviloma je to takrat, ko je pravica določena v posamičnem aktu, zlasti v pravomočni sodbi ali dokončni upravni odločbi ali v pogodbi (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-80/16 z dne 15. 3. 2018). Skladno s 4. odstavkom 13. člena ZNPosr mora biti v pogodbi o posredovanju navedena višina plačila za posredovanje, ki mora biti v skladu s 5. členom ZNPosr. Pobudniki so v času pred uveljavitvijo ZNPosr-C sklepali pogodbe o posredovanju pri najemu nepremičnine, v katerih je bila dogovorjena višina plačila za posredovanje, ki po takrat veljavnih predpisih ni bila omejena. Višina plačila za posredovanje je v teh primerih postala omejena v trenutku uveljavitve ZNPosr-C, ki je spremenil 5. člen ZNPosr. Izvedba storitev nepremičninskega posredovanja ne predstavlja enkratnega izpolnitvenega dejanja, temveč se storitve izvajajo dalj časa, medtem ko je po drugi strani obveznost naročitelja storitev nepremičninskega posredovanja po pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami enkratne narave (skladno s 1. odstavkom 25. člena ZNPosr ima nepremičninska družba pravico zahtevati plačilo za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala). Po določbi 26. člena ZNPosr se pogodba o posredovanju sklepa za določen čas največ devetih mesecev. Navedeno pomeni, da so pobudniki v času pred uveljavitvijo in v času uveljavitve ZNPosr-C, v pričakovanju, da bodo prejeli dogovorjeno plačilo v pogodbi, izvajali storitve po sklenjenih pogodbah o posredovanju, ki so bile do uveljavitve ZNPosr-C veljavne in dopustne, z uveljavitvijo ZNPosr-C pa je postal njihov predmet nedopusten. Zakonodajalec je torej posegel v že obstoječa pravna razmerja, ki so nastala po do tedaj veljavnem pravu, kar intenzivno krni zaupanje v pravo iz 2. člena Ustave.
57. Povratno učinkovanje posamezne zakonske določbe je po drugem odstavku 155. člena Ustave dopustno, če to zahteva javna korist in če se s tem ne posega v pridobljene pravice. Gre za kumulativno predpisana pogoja, pri čemer je prvi opredeljen pozitivno, drugi pa negativno. Glede prvega pogoja iz 2. odstavka 155. člena Ustave je Ustavno sodišče že sprejelo stališče, da za izkazovanje zahtevane javne koristi, ki bi izjemoma terjala uveljavitev zakonske določbe za nazaj, ni mogoče brez pridržka uporabiti argumentov, ki utemnjujejo ureditev v delu, ki velja za naprej. Drugačno stališče bi razvodenilo pomen ustavne prepovedi povratne veljave pravnih aktov iz 1. odstavka 155. člena Ustave. Povratno učinkovanje lahko torej upraviči le posebna, prav povratno učinkovanje predpisa utemljujoča javna korist, brez katere ne bi bilo mogoče doseči zasledovanega cilja ureditve. Taka javna korist pa mora biti glede na to, da se z njo utemljuje izjema od ustavne prepovedi povratnega učinkovanja predpisa – izjeme pa je treba razlagati restriktivno –, v zakonodajnem postopku posebej ugotovljena. Zakonodajalec mora torej povratno učinkovanje pravne norme utemeljiti že v samem zakonodajnem gradivu. Te utemeljitve ne morejo nadomestiti morebitna kasnejša (po zaključenem zakonodajnem postopku prvič podana) utemeljevanja ciljev zakona, ki iz zakonodajnega gradiva niso razvidna (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-158/11 z dne 28. 11. 2013).
58. V zakonodajnem gradivu²⁹ ni najti utemeljitve javne koristi za povratno učinkovanje izpodbijanih zakonskih določb. V zakonodajnem gradivu ni nobenih navedb o tem, kako bo predlagana zakonodajna ureditev vplivala na že sklenjene pogodbe o posredovanju ali druge pogodbe, ki v trenutku uveljavitve ZNPosr-C že obstajajo in ki so v nasprotju s predlaganimi zakonodajnimi omejitvami na področju določanja cen storitev nepremičninske družbe. V zakonodajnem gradivu tudi ni nobenih navedb glede razlogov za določanje sankcije ničnosti.

²⁹ Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju z dne 13. 6. 2019 in Poročilo k predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-C), skrajšani postopek, EPA 650-VIII, št. 720-01/19-6/ z dne 2. 7. 2019 (prilogi št. 135 in 136).



59. Zakonodajalec torej ni izkazal, da bi javna korist zahtevala povratno učinkovanje ureditve po ZNPosr-C, čeprav bi moral to storiti že v zakonodajnem gradivu, zato so izpodbijane določbe v neskladju tudi s prepovedjo povratne veljavnosti iz 1. odstavka 155. člena Ustave in v nasprotju z načelom varstva zaupanja v pravo iz 2. člena Ustave. Poleg tega izpodbijani zakonodajni ukrep posega tudi v pridobljene pravice pobudnikov, kot obrazloženo zgoraj, in je tudi zato izpodbijana ureditev protiustavna.

5.

Predlog za zadržanje izvršitve in prednostno obravnavanje

60. Po prvem odstavku 39. člena ZUstS sme Ustavno sodišče do končne odločitve v celoti ali delno zadržati izvršitev predpisa, če bi zaradi njegovega izvrševanja lahko nastale težko popravljive posledice. Kadar Ustavno sodišče odloča o začasnem zadržanju izvrševanja izpodbijanega predpisa, vselej tehta med škodljivimi posledicami, ki bi jih povzročilo izvrševanje morebiti protiustavnega zakona, in med škodljivimi posledicami, ki bi nastale, če se izpodbijane zakonske določbe ne bi izvrševale (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-66/08 z dne 8. 5. 2008).
61. **Pobudniki Ustavnemu sodišču predlagajo zadržanje izvršitve 1. člena ZNPosr-C v celoti (oziroma podredno pobudniki predlagajo zadržanje 2. in 4. odstavka 5. člena ZNPosr, kot je bil spremenjen s 1. členom ZNPosr-C).**
62. **Pobudniki predlagajo zadržanje izvršitve tudi glede 6. člena ZNPosr-C v delu, ki določa »Višina dejanskih stroškov, ki jih nepremičninska družba zaračuna naročnikom za storitve nepremičninskega posredovanja, znaša največ 150 eurov.«, oziroma pobudniki predlagajo zadržanje izvršitve 3. odstavka 25.a člena ZNPosr, ki je bil v ZNPosr dodan s 6. členom ZNPosr-C.**
63. Pobudniki zadržanje izvršitve omenjenih izpodbijanih določb predlagajo, ker bi z izvrševanjem omenjenih izpodbijanih določb pobudnikom nastale težko popravljive škodljive posledice. Na drugi strani bi bila posledica začasnega zadržanja le ohranitev stanja, kot je obstajalo do uveljavitve ZNPosr-C, do končne odločitve Ustavnega sodišča RS oziroma odložitve učinkovanja izpodbijanih določb (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-172/00 z dne 29. 6. 2000, odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-67/13 z dne 18. 4. 2013, odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I-27/10 z dne 18. 2. 2010). Položaj interesov, ki naj bi jih zakonodajalec varoval s sprejetjem ZNPosr-C, se z zadržanjem ne bo poslabšal (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I- 218/04 z dne 13. 10. 2004).
64. Pred uveljavitvijo ZNPosr-C je 5. člen ZNPosr v 1. odstavku določal omejitev najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje pri prodaji ali nakupu nepremičnine. 1. člen ZNPosr-C je spremenil 5. člen takrat veljavnega ZNPosr (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11), in sicer tako, da je dodal še omejitve v smislu najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje za primere posredovanja pri oddaji ali najemu nepremičnine (sedaj 2. odstavek 5. člena ZNPosr, Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11 in 47/19). Kot sankcijo za nespoštovanje predpisanih omejitev je zakonodajalec predpisal ničnostno sankcijo. Pogodbe o posredovanju, ki so v nasprotju z omejitvijo najvišjega dovoljenega plačila, so v celoti nične (4. odstavek 5. člena ZNPosr oziroma 1. člena ZNPosr-C). Zaradi narave ničnostne sankcije se učinek omejitve in sankcije za nespoštovanje omejitve iz 2. odstavka v zvezi s 4. odstavkom 5. člena ZNPosr, kot je bil spremenjen z ZNPosr-C, razteza tudi na (v trenutku uveljavitve ZNPosr-C) že obstoječe pogodbe o posredovanju, ki določajo višje plačilo za posredovanje od predpisanega plačila v 2. odstavku 5. člena ZNPosr in še niso bile izpolnjene. ZNPosr-C namreč ne določa nobenega prilagoditvenega roka v zvezi s predpisano omejitvijo najvišjega



dovoljenega plačila za posredovanje iz 2. odstavka 1. člena ZNPosr-C oziroma sedaj 2. odstavka 5. člena ZNPosr (odločba Ustavnega sodišča RS, št. U-I- 218/04 z dne 13. 10. 2004).

65. Z uveljavitvijo ZNPosr-C je postalo nadaljnje izpolnjevanje že sklenjenih pogodb o posredovanju za oddajo ali najem nepremičnine, ki določajo višje plačilo za posredovanje od omejitve iz (z ZNPosr-C dodanega) 2. odstavka 5. člena ZNPosr, brezpredmetno. Izpolnitve – plačila za posredovanje po teh pogodbah pobudniki, če Ustavno sodišče RS ne ugotovi temu predlogu za začasno zadržanje izvršitve, ne bodo mogli zahtevati, ker je postal z uveljavitvijo ZNPosr-C predmet teh pogodb nedopusten (v nasprotju s prisilnim predpisom). Po drugi strani bodo morali pobudniki pri vseh novih sklenjenih pogodbah o posredovanju upoštevati predpisano omejitev višine plačila za posredovanje iz 2. odstavka 5. člena ZNPosr (kot je bil spremenjen oziroma dodan z ZNPosr-C). Skladno s 4. odstavkom 13. člena ZNPosr mora biti v pogodbi o posredovanju navedena višina plačila za posredovanje, ki mora biti v skladu s 5. členom ZNPosr. S sklenitvijo teh pogodb bo razmerje pobudnikov z naročitelji pravnomočno zaključeno in ga pozneje, če Ustavno sodišče RS ugotovi protiustavnost predpisanih omejitev najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje, ne bo mogoče več spremeniti. Posledice izvrševanja omejitve, ki je bila v ZNPosr dodana z uveljavitvijo ZNPosr-C, bodo za pobudnike neodpravljljive, ker bodo obligacijsko pravna razmerja, v katera je omejitev posegla, že izoblikovana. V pogodbeni razmerja pobudnikov bo protiustavna omejitev iz 2. odstavka 5. člena ZNPosr ireverzibilno posegla.
66. Enako velja za omejitev iz 3. odstavka 25.a člena ZNPosr, kot je bil dodan z ZNPosr-C. Skladno z 2. odstavkom 25.a člena ZNPosr se lahko nepremičninska družba s pogodbo o posredovanju dogovori za povračilo dejanskih stroškov, katerih višina pa je navzgor omejena s 3. odstavkom 25.a člena ZNPosr. V času veljavnosti in izvrševanja ZNPosr-C bodo obligacijska razmerja pobudnikov z naročitelji njihovih storitev, ki jih opravljajo kot gospodarsko dejavnost, že izoblikovana na način, da bodo upoštevala protiustavno omejitev iz 3. odstavka 25.a člena ZNPosr, in jih kasneje ne bo več mogoče spremeniti.
67. Škodljivih posledic protiustavno predpisanih omejitev pogodbene svobode pobudnikov na področju oblikovanja cen njihovih storitev in stroškov izvajanja njihovih storitev, ki bodo nastale v času izvrševanja izpodbijanih določb, za nazaj torej ne bo več mogoče odpraviti.
68. Po drugi strani pa predlagano zadržanje izvršitve pomeni zgolj ohranitev v času pred uveljavitvijo ZNPosr-C že obstoječega stanja. Tudi pred uveljavitvijo ZNPosr-C je 5. člen takrat veljavnega ZNPosr (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11) protiustavno posegal v pravice pobudnikov na področju svobodnega oblikovanja cen na podlagi ponudbe in povpraševanja ter drugih konkurenčnih dejavnikov, kot so pobudniki utemeljili v pobudi. Z uveljavitvijo ZNPosr-C je zakonodajalec protiustaven poseg še razširil. Pobudniki svoj predlog za zadržanje omejujejo na omejitve, ki so bile v ZNPosr dodane z ZNPosr-C, čeprav je že stanje pred uveljavitvijo ZNPosr-C pomenilo protiustaven poseg v njihove pravice. Pobudniki menijo, da je s tem, ob tehtanju škodljivih posledic, ki bi jih povzročilo izvrševanje protiustavnih omejitev, ki jih je v ZNPosr dodal ZNPosr-C, in na drugi strani odsotnosti spremembe ali poslabšanja že obstoječega stanja, izkazana utemeljenost njihovega predloga za zadržanje.
69. Pri tem pobudniki še dodajajo, da iz zakonodajnega gradiva ne izhaja, da naj bi zakonodajni poseg iz ZNPosr-C narekovalo kakršnokoli nedopustno stanje, ki naj bi obstajalo v času pred uveljavitvijo ZNPosr-C. Iz zakonodajnega gradiva³⁰ izhaja, da se je plačilo za posredovanje pri poslih oddaje in najema stanovanj pred uveljavitvijo ZNPosr-C določalo tržno oziroma prosto na trgu. Glede višine

³⁰ Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju z dne 13. 6. 2019 (Priloga št. 136).



dejanskih stroškov pa je v zakonodajnem gradivu³¹ obrazloženo, da je nepremičninska družba po obstoječi ureditvi pred uveljavitvijo ZNPosr-C upravičena do plačila za dodatne storitve v višini dejanskih stroškov, ki so ji s temi storitvami nastali, pri čemer je omejena na višino, ki je določena v splošnih pogojih poslovanja nepremičninske družbe in v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami, sklenjeni med nepremičninsko družbo in naročiteljem. Navedeno ne izkazuje nobenega protiustavnega ali kakorkoli nedopustnega stanja pred uveljavitvijo ZNPosr-C, ki naj bi ga zakonodajalec želel odpraviti s sprejetjem ZNPosr-C. Z ohranitvijo stanja, kot je obstajalo pred uveljavitvijo ZNPosr-C, do končne odločitve Ustavnega sodišča o pobudi torej ne bodo nastale nobene škodljive posledice.

70. V primeru, če Ustavno sodišče izvrševanja izpodbijanih določb ne zadrži, pobudniki iz razlogov, na podlagi katerih zgoraj predlagajo zadržanje izvrševanja, predlagajo prednostno obravnavo pobude za začetek postopka za oceno ustavnosti izpodbijanih določb.

Ljubljana, 12. 8. 2019

Pobudniki:

AEON NEPREMIČNINE, d.o.o.

AGENCIA d.o.o.

AGENCIJA KATJA d.o.o.

Agencija NERA d.o.o.

AKVA d.o.o.

AŽUR TRADING, d.o.o.

BUTIK NEPREMIČNIN, Špela Primc s.p.

CERES NEPREMIČNINE d.o.o.

C-NEP AGENCIJA, d.o.o.

DAJČ IN DAJČ, d.o.o.

DODOMA d.o.o.

DIVIDENDA d.o.o.

DOM DOMIS, Živa Logar, s.p.

DOMINVEST d.o.o.

Urška Lebreht s.p.

Anica Mozetič s.p.

FESST NEPREMIČNINE d.o.o.

Robert Fekonja s.p.

³¹

Prav tam.



GEOPROJEKT d.o.o.
GRE d.o.o.
HALO DOM d.o.o.
INALBEA REAL ESTATE d.o.o.
INF - ING NEPREMIČNINE d.o.o.
INSA d.o.o.
INŠTITUT ZA NEPREMIČNINE d.o.o.
IMS MIHA ŠTEPEC S.P.
JA INVEST, d.o.o.
K2 FINANCE d.o.o.
KREATIVDOM d.o.o.
KRISTAL nepremičnine d.o.o.
KU-MI nepremičnine d.o.o.
KVADRAT NEPREMIČNINE d.o.o.
LARES, d.o.o.
MA – NEPREMIČNINSKA DRUŽBA MARKO ALIČ S.P.
MARYLAND, d. o. o.,
MICASA 6 d.o.o.
MIKLJIČ - HRIBAR COMPANY d.o.o.
MKA d.o.o.
MONETA INVEST d.o.o. Ljubljana
MP PROJEKT, d.o.o.
MREŽA NEPREMIČNIN d.o.o.
NEPREMIČNINE IZOLA, d.o.o.
NEPREMIČNINE MARIBOR d.o.o.
NEPREMIČNINE PLUS d.o.o.
Nepremičnine Prijatelj d.o.o.
NEPREMIČNINE PTUJ, d.o.o.
NSKG d.o.o.
REBERNIK NEPREMIČNINE, SAMO REBERNIK S.P.
RE-DOMUS d.o.o.



ODVETNIŠKA PISARNA
SEDMAK d.o.o.

REAL-FIN d.o.o.

RENES d.o.o.

ROJAL INVEST d.o.o.

RONI NEPREMIČNINE d.o.o.

RUJ NEPREMIČNINE, Jernej Suša s.p.

SETR KURENT d.o.o.

STANART d.o.o.

STOJA TRADE, d.o.o., Ljubljana

STUDIO DOMICIL, d.o.o., Ljubljana

ŠARDI&Co. nepremičnine d.o.o.

TELEMAX PRO, d.o.o., Ljubljana

UPRADOM d.o.o.

URBANISTIKA, d.o.o.

VEHOVAR d.o.o.

VILA PORTOROŽ d.o.o.

ZORO d.o.o.

ZPKSU d.o.o., Grosuplje

po pooblaščenju



ODVETNIŠKA PISARNA
SEDMAK d.o.o.

Derčeva ulica 35
1000 Ljubljana



Priloge:

1. Pooblastilo pobudnika AEON NEPREMIČNINE, d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
2. Pooblastilo pobudnika AGENCIA d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
3. Pooblastilo pobudnika AGENCIJA KATJA d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
4. Pooblastilo pobudnika Agencija NERA d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
5. Pooblastilo pobudnika Agencija AKVA d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
6. Pooblastilo pobudnika AŽUR TRADING, d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
7. Pooblastilo pobudnika BUTIK NEPREMIČNIN, Špela Primc s.p. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem
8. Pooblastilo pobudnika CERES NEPREMIČNINE d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
9. Pooblastilo pobudnika C-NEP AGENCIJA, d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
10. Pooblastilo pobudnika DAJČ IN DAJČ, d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
11. Pooblastilo pobudnika DODOMA d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
12. Pooblastilo pobudnika DIVIDENDA d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
13. Pooblastilo pobudnika DOM DOMIS, Živa Logar, s.p. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
14. Pooblastilo pobudnika DOMINVEST d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
15. Pooblastilo pobudnika Urška Lebreht s.p. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
16. Pooblastilo pobudnika Anica Mozetič s.p. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
17. Pooblastilo pobudnika FESST NEPREMIČNINE d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
18. Pooblastilo pobudnika Robert Fekonja s.p. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
19. Pooblastilo pobudnika GEOPROJEKT d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
20. Pooblastilo pobudnika GRE d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
21. Pooblastilo pobudnika HALO DOM d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
22. Pooblastilo pobudnika INALBEA REAL ESTATE d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
23. Pooblastilo pobudnika INF - ING NEPREMIČNINE d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
24. Pooblastilo pobudnika INSA d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
25. Pooblastilo pobudnika INŠTITUT ZA NEPREMIČNINE d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
26. Pooblastilo pobudnika IMS MIHA ŠTEPEC S.P. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
27. Pooblastilo pobudnika JA INVEST, d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
28. Pooblastilo pobudnika K2 FINANCE d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
29. Pooblastilo pobudnika KREATIVDOM d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
30. Pooblastilo pobudnika KRISTAL nepremičnine d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
31. Pooblastilo pobudnika KU-MI nepremičnine d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
32. Pooblastilo pobudnika KVADRAT NEPREMIČNINE d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
33. Pooblastilo pobudnika LARES, d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
34. Pooblastilo pobudnika MA - NEPREMIČNINSKA DRUŽBA MARKO ALIČ S.P. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
35. Pooblastilo pobudnika MARYLAND, d. o. o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
36. Pooblastilo pobudnika MICASA 6 d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS



37. Pooblastilo pobudnika MIKLJIČ - HRIBAR COMPANY d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
38. Pooblastilo pobudnika MKA d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
39. Pooblastilo pobudnika MONETA INVEST d.o.o. Ljubljana za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
40. Pooblastilo pobudnika MP PROJEKT, d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
41. Pooblastilo pobudnika MREŽA NEPREMIČNIN d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
42. Pooblastilo pobudnika NEPREMIČNINE IZOLA, d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
43. Pooblastilo pobudnika NEPREMIČNINE MARIBOR d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
44. Pooblastilo pobudnika NEPREMIČNINE PLUS d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
45. Pooblastilo pobudnika Nepremičnine Prijatelj d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
46. Pooblastilo pobudnika NEPREMIČNINE PTUJ, d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
47. Pooblastilo pobudnika NSKG d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
48. Pooblastilo pobudnika REBERNIK NEPREMIČNINE, SAMO REBERNIK S.P. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
49. Pooblastilo pobudnika RE-DOMUS d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
50. Pooblastilo pobudnika REAL-FIN d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
51. Pooblastilo pobudnika RENES d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
52. Pooblastilo pobudnika ROJAL INVEST d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
53. Pooblastilo pobudnika RONI NEPREMIČNINE d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
54. Pooblastilo pobudnika RUJ NEPREMIČNINE, RUJ NEPREMIČNINE, Jernej Suša s.p., za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
55. Pooblastilo pobudnika SETR KURENT d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
56. Pooblastilo pobudnika STANART d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
57. Pooblastilo pobudnika STOJA TRADE, d.o.o., Ljubljana za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
58. Pooblastilo pobudnika STUDIO DOMICIL, d.o.o., Ljubljana za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
59. Pooblastilo pobudnika ŠARDI&Co. nepremičnine d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
60. Pooblastilo pobudnika TELEMAT PRO, d.o.o., Ljubljana za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
61. Pooblastilo pobudnika UPRA DOM d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
62. Pooblastilo pobudnika URBANISTIKA, d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
63. Pooblastilo pobudnika VEHOVAR d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
64. Pooblastilo pobudnika VILA PORTOROŽ d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
65. Pooblastilo pobudnika ZORO d.o.o. za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
66. Pooblastilo pobudnika ZPKSU d.o.o., Grosuplje za zastopanje pred Ustavnim sodiščem RS
67. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo AEON NEPREMIČNINE, d.o.o. z dne 1. 8. 2019
68. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo AGENCIA d.o.o. z dne 1. 8. 2019



69. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo AGENCIJA KATJA d.o.o. z dne 1. 8. 2019
70. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo Agencija NERA d.o.o. z dne 1. 8. 2019
71. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo AKVA d.o.o. z dne 1. 8. 2019
72. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo AŽUR TRADING, d.o.o. z dne 8. 8. 2019
73. Izpis iz poslovnega registra za družbo BUTIK NEPREMIČNIN, Špela Primc s.p. z dne 1. 8. 2019
74. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo CERES NEPREMIČNINE d.o.o. z dne 1. 8. 2019
75. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo C-NEP AGENCIJA, d.o.o. z dne 1. 8. 2019
76. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo DAJČ IN DAJČ, d.o.o. z dne 1. 8. 2019
77. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo DODOMA d.o.o. z dne 1. 8. 2019
78. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo DIVIDENDA d.o.o. z dne 1.8.2019
79. Izpis iz poslovnega registra za DOM DOMIS, Živa Logar, s.p. z dne 1. 8. 2019
80. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo DOMINVEST d.o.o. z dne 1. 8. 2019
81. Izpis iz poslovnega registra za Urška Lebreht s.p. z dne 1. 8. 2019
82. Izpis iz poslovnega registra za Anica Mozetič s.p. z dne 1. 8. 2019
83. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo FESST NEPREMIČNINE d.o.o. z dne 1. 8. 2019
84. Izpis iz poslovnega registra za Robert Fekonja s.p. z dne 1. 8. 2019
85. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo GEOPROJEKT d.o.o. z dne 8. 8. 2019
86. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo GRE d.o.o. z dne 1. 8. 2019
87. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo HALO DOM d.o.o. z dne 1. 8. 2019
88. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo INALBEA REAL ESTATE d.o.o. Ljubljana z dne 1. 8. 2019
89. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo INF - ING NEPREMIČNINE d.o.o. z dne 1. 8. 2019
90. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo INSA d.o.o. z dne 1.8.2019
91. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo INŠTITUT ZA NEPREMIČNINE d.o.o. z dne 1. 8. 2019
92. Izpis iz poslovnega registra za IMS MIHA ŠTEPEC S.P. z dne 1. 8. 2019
93. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo JA INVEST, d.o.o. z dne 1. 8. 2019
94. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo K2 FINANCE d.o.o. z dne 1. 8. 2019
95. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo KREATIVDOM d.o.o. z dne 1. 8. 2019
96. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo KRISTAL nepremičnine d.o.o. z dne 1. 8. 2019



97. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo KU-MI nepremičnine d.o.o. z dne 1. 8. 2019
98. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo KVADRAT NEPREMIČNINE d.o.o. z dne 8. 8. 2019
99. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo LARES, d.o.o. z dne 8. 8. 2019
100. Izpis iz poslovnega registra za MA - NEPREMIČNINSKA DRUŽBA MARKO ALIČ S.P. z dne 1. 8. 2019
101. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo MARYLAND, d. o. o. z dne 1. 8. 2019
102. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo MICASA 6 d.o.o. z dne 2. 8. 2019
103. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo MIKLJIČ - HRIBAR COMPANY d.o.o. z dne 1. 8. 2019
104. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo MKA d.o.o. z dne 1. 8. 2019
105. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo MONETA INVEST d.o.o. Ljubljana z dne 1. 8. 2019
106. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo MP PROJEKT, d.o.o. z dne 1. 8. 2019
107. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo MREŽA NEPREMIČNIN d.o.o. z dne 8. 8. 2019
108. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo NEPREMIČNINE IZOLA, d.o.o. z dne 1. 8. 2019
109. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo NEPREMIČNINE MARIBOR d.o.o. z dne 9. 8. 2019
110. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo NEPREMIČNINE PLUS d.o.o. z dne 1. 8. 2019
111. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo Nepremičnine Prijatelj d.o.o. z dne 1.8.2019
112. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo Nepremičnine Ptuj, d.o.o. z dne 9. 8. 2019
113. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo NSKG d.o.o. z dne 1. 8. 2019
114. Izpis iz poslovnega registra za REBERNIK NEPREMIČNINE, SAMO REBERNIK S.P. z dne 1. 8. 2019
115. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo RE-DOMUS d.o.o. z dne 1. 8. 2019
116. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo REAL-FIN d.o.o. z dne 2. 8. 2019
117. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo RENES d.o.o. z dne 2.8.2019
118. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo ROJAL INVEST d.o.o. z dne 2.8.2019
119. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo RONI NEPREMIČNINE d.o.o. z dne 12. 8. 2019
120. Izpisa iz poslovnega registra za RUJ NEPREMIČNINE, Jernej Suša s.p., z dne 12. 8. 2019
121. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo SETR KURENT d.o.o. z dne 2. 8. 2019
122. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo STANART d.o.o. z dne 9. 8. 2019
123. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo STOJA TRADE, d.o.o., Ljubljana z dne 2. 8. 2019



124. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo STUDIO DOMICIL, d.o.o., Ljubljana z dne 2. 8. 2019
125. Izpis iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo ŠARDI&Co. nepremičnine d.o.o. z dne 2. 8. 2019
126. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo TELEXMAX PRO, d.o.o., Ljubljana z dne 2. 8. 2019
127. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo UPRADOM d.o.o. z dne 2. 8. 2019
128. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo URBANISTIKA, d.o.o. z dne 2. 8. 2019
129. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo VEHOVAR d.o.o. z dne 2. 8. 2019
130. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo VILA PORTOROŽ d.o.o. z dne 2. 8. 2019
131. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo ZORO d.o.o. z dne 2. 8. 2019
132. Izpisa iz sodnega registra in iz poslovnega registra za družbo ZPKSU d.o.o., Grosuplje z dne 9. 8. 2019
133. Imenik nepremičninskih posrednikov
134. izpis iz poslovnega registra glede poslovnih subjektov, ki kot glavno gospodarsko dejavnost opravljajo dejavnost posredništvo v prometu z nepremičninami
135. Poročevalec Državnega zbora Republike Slovenije, Ljubljana, 15. februar 2003, letnik XXIX, št. 10, strani od 21 – 35
136. Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju z dne 13. 6. 2019
137. Poročilo k predlogu zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-C), skrajšani postopek, EPA 650-VIII, št. 720-01/19-6/ z dne 2. 7. 2019
138. Poročilo o obravnavi Zahteve Državnega sveta, da Državni zbor ponovno odloča o Zakonu o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-C), EPA 650-VIII, št. 720-01/19-6/26 z dne 17. 7. 2019