

1.01
Prejeto 17. 9. 2010

UDK 332.025.28 (497.4)"1991/2007"

Aleksander Lorenčič*

Pretvorba družbene lastnine v privatno - privatizacija stanovanj in denacionalizacija

IZVLEČEK

Cilj zakonov o privatizaciji stanovanj in denacionalizaciji je bil jasna določitev lastništva in poprava krivic, a sta slednja, v obliki kot sta bila sprejeta, nemalokrat povzročala nove krivice. Glede načina izvedbe privatizacije stanovanj v družbeni lastnini se mnogi čutijo prikrajšane in depriviligirane še danes. Podobno velja za denacionalizacijski proces, ki sodi med največje, najdražje, predvsem pa najdlje trajajoče projekte po osamosvojitvi Slovenije. Mnogo strokovnjakov je že ob sprejemanju in tudi potem menilo, da so zakoni, ki bi naj urejali premoženjska razmerja, kazali na popolno nerazumevanje zasebnopravne strukture premoženjskih pravic.

Ključne besede: Slovenija, privatizacija, privatizacija stanovanj, denacionalizacija, tranzicija

ABSTRACT

TRANSFORMING THE SOCIALLY-OWNED INTO PRIVATE PROPERTY: PRIVATISATION OF APARTMENTS AND DENATIONALISATION

The goal of the privatisation of apartments and denationalisation legislation was to establish clearly defined ownership and redress the injustices. However, as this was carried out, new injustices were frequently caused. With regard to the privatisation of socially-owned apartments many people, even today, still feel disadvantaged and underprivileged. Similar holds true of the denationalisation process, which is one of the most extensive, most expensive and certainly longest-lasting projects after the attainment of the Slovenian independence. Already during the adoption of the legislation as well as later, many experts believed that the legislation, which was to govern the property relations, demonstrated a complete lack of understanding of the private-law structure of property rights.

Key words: Slovenia, privatisation, privatisation of apartments, denationalisation, transition

* Univ. dipl. zgodovinar, mladi raziskovalec, Inštitut za novejšo zgodovino, Kongresni trg 1, SI-1000 Ljubljana; e-naslov: aleksander.lorencic@inz.si

Privatizacija v nekaj korakih

Kljub temu da so bili do konca leta 1991 izpolnjeni najpomembnejši politični in gospodarski pogoji, pa politiki, ekonomisti in gospodarstveniki na prihodnost niso gledali optimistično. Politična kriza v državi se je poglobljala tudi zaradi lastninske zakonodaje.¹ Proces privatiziranja družbenega premoženja je imel močan vpliv na glavne ekonomske kategorije v narodnem gospodarstvu, saj je vplival na spremembe bruto domačega proizvoda, industrijske produkcije, investiranje, spremembe v konkurenčnosti, uvoz in izvoz, storitve, kapital in podobno.² Zakonsko je privatizacija gospodarstva potekala v nekaj korakih. Jeseni 1991 sta bila sprejeta Stanovanjski zakon (SZ)³ in Zakon o denacionalizaciji (ZDen).⁴ Tretji v nizu privatizacijskih zakonov je bil novembra leta 1992 sprejeti Zakon o lastninskem preoblikovanju podjetij (ZLPP).⁵ V prispevku z naslovom Pretvorba družbene lastnine - osrednji problem slovenske gospodarske tranzicije, ki sem ga objavil v Prispevkih za novejšo zgodovino konec leta 2009,⁶ sem osrednjo pozornost namenil procesu lastninjenja in privatizaciji podjetij, in to predvsem zato, ker je bila privatizacija podjetij najobsežnejša in je tudi najbolj vplivala na pretvorbo gospodarskega sistema.⁷ »Privatizacija je bila zagotovo najbolj sporno in usodno vprašanje našega prehoda iz socializma v kapitalizem. Druge ključne komponente, kot sta makroekonomska stabilizacija in mikroekonomsko prestrukturiranje, smo tudi zahvalju-

¹ Jože Prinčič, Neven Borak: Iz reforme v reformo : slovensko gospodarstvo 1970-1991. Ljubljana 2006, str. 614-615.

² Lastninsko preoblikovanje slovenskih podjetij. Poročilo o delu Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo. Agencija RS za prestrukturiranje in privatizacijo. Ljubljana 1999 (dalje Lastninsko preoblikovanje slovenskih podjetij), str. 95.

³ UL RS, 18-652, 11. 10. 1991.

⁴ UL RS, 27-1094, 29. 11. 1991.

⁵ UL RS, 55-2514, 20. 11. 1992.

⁶ Aleksander Lorenčič: Pretvorba družbene lastnine v privatno - osrednji problem slovenske gospodarske tranzicije. V: Prispevki za novejšo zgodovino, 2009, št. 2, str. 189-206.

⁷ V navedenem prispevku sem v opombi 5 navajal podatke o oškodovanju družbene lastnine v času privatizacijskega procesa. Tako sem v grafu 1 (str. 193) prikazal oškodovanje v času od 1. 1. 1990 do 31. 12. 1992, v grafu 5 (str. 201) pa oškodovanje po letu 1993. Za boljše razumevanje obeh grafov in klasifikacije po 48. členu Zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij je smiselno dodati, da je bil 48. člen omenjenega zakona v Zakonu o spremembah in dopolnitvah zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij spremenjen. Zakonodajalec je tedaj različne oblike oškodovanj razdelil v dve skupini. Prvo je predstavljal tako imenovani 48. člen, v katerem so bila v desetih alinejah opisana različna tovrstna domnevna oškodovanja, drugo pa je predstavljal 48. a-člen, ki je našteval deset primerov in za vsako oškodovanje podajal tudi kvantitativna merila. Po vsebini, postopkih in pristojnostih je šlo za dve skupini povsem neprimerljivih oškodovanj, kar je v praksi ustvarjalo veliko nejasnosti. Prva skupina (48. člen) je bila v pristojnosti Družbenega pravobranilca samoupravljanja oziroma od leta 1994 naprej Družbenega pravobranilca Republike Slovenije, druga (48. a člen) pa v pristojnost Agencije Republike Slovenije za revidiranje lastninskega preoblikovanja. V grafu 1 prispevka je bila narejena klasifikacija po 48. a-členu, v grafu 5 pa tako po 48. kot tudi 48. a-členu. Agencija Republike Slovenije za revidiranje lastninskega preoblikovanja je v postopkih opravljene revizije za obdobje od 1. 1. 1990 do 31. 12. 1992 ugotovila, da je prišlo do oškodovanja družbene lastnine v višini 86.174 milijonov slovenskih tolarjev, za obdobje od 1. 1. 1993 do 31. 7. 2004 pa, da je po 48. a-členu ZLPP prišlo do oškodovanja družbene lastnine v vrednosti 8820 milijonov takratnih slovenskih tolarjev, glede na 48. člen pa v višini 9358 milijonov takratnih slovenskih tolarjev. Upošteva 48. in 48. a-člen je torej v obdobju od 1. 1. 1993 do 31. 7. 2004 prišlo do oškodovanja družbene lastnine v vrednosti 18178 milijonov slovenskih tolarjev, vsaj statistično precej manj kot v obdobju do konca leta 1992. Glede na opravljeno revizijo je torej v obdobju od 1. 1. 1990 do 31. 7. 2004 prišlo do oškodovanja družbene lastnine v višini 104.352 milijonov slovenskih tolarjev.

joč pametni politiki Banke Slovenije in boljšemu stanju gospodarstva kot v drugih državah izpeljali dokaj dobro. Še največ pripomb si res zasluži privatizacija, vendar pa je po drugi strani tudi res, da še vedno v nobeni družbi ni povsem jasno, kako to izpeljati dobro in pošteno. Brez napak se to ni posrečilo nikomur. Povsod se čez čas pokažejo težave in veliko nezadovoljnih, saj idealnega načina za prvotno akumulacijo oziroma plenilsko prisvajanje lastnine načeloma ni. Če bi se privatizacije lahko lotili še enkrat, predvsem ne bi dovolil privatizacije zemljišč, na katerih stojijo podjetja, tako da jih ta ne bi smela prodajati. Zemljišča bi morala ostati v javni lasti, podjetja pa bi jih lahko le najela. Na tak način ne bi prihajalo do špekulacij, ko so mnogi kupovali premoženje podjetij le zato, da so prišli do njihovega zemljišča, ki bi ga potem lahko prodali. Tako jih sploh ni zanimal uspeh, ampak propad podjetja,« skoraj dve desetletji po osamosvojitvi meni ekonomist Jože Mencinger.⁸ Da je privatizacija osrednji problem slovenske tranzicije, ni dvoma. Prav tako ima Mencinger prav, ko meni, da podobno velja za ostale tranzicijske države. A ostaja dejstvo, da si je peščica na račun privatizacijskega procesa v materialnem smislu zelo opomogla, večina pa od nekdanje družbene lastnine nima nič oziroma zelo malo.

Privatizacija stanovanj

Pred letom 1991 je obstajal stanovanjski fond, v katerega so vsi aktivni prebivalci prispevali okoli šest odstotkov mesečnega bruto dohodka. Od omenjenega fonda so prebivalci imeli korist, nekateri so se odločali za posojilo, drugi za pridobitev stanovanjske pravice do družbenega stanovanja. Ker je bila večina stanovanj dotrajana, so jih nemalokrat imetniki stanovanjske pravice obnavljali z lastnimi sredstvi. Nekateri so vložili celo toliko denarja, da bi si po takratnih cenah zanj lahko kupili novo stanovanje. V začetku oktobra 1991 je skupščina sprejela novi stanovanjski zakon. Pripravili so ga na Ministrstvu za varstvo okolja in urejanje prostora, ki ga je vodil Miha Jazbinšek, zato se pogosto imenuje tudi Jazbinškov zakon.⁹ Za izvajanje nacionalnih programov s stanovanjskega področja so bili določeni Stanovanjski sklad Republike Slovenije, občinski stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije, lastniki družbenih stanovanj pa so postali Republika Slovenija, občine, podjetja in pokojninski sklad. Z zakonom je bila omogočena prodaja stanovanj bivšim najemnikom oziroma imetnikom stanovanjske pravice. Razporeditev tako zbranih kupnin je bila sledeča: 70 odstotkov je ostalo prodajalcem stanovanj, 20 odstotkov kupnine se je odvedlo Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, 10 odstotkov pa Slovenskemu odškodninskemu skladu.¹⁰ Po podatkih je bilo okoli 225.000 družbenih stanovanj in približno 113.000 takšnih, ki bi naj sodelovala v prodaji (odšteta so bila občinska, zaplenjena, pre-

⁸ Bojan Glavič: Rop stoletja končal v rokah peščice. Dostopno na: Nedeljski.Dnevnik.si: http://www.dnevnik.si/nedeljski_dnevnik/tema_tedna/1042327760 (1. 9. 2010). Naj spomnim, da je bil Jože Mencinger podpredsednik Demosove vlade in odgovoren za gospodarstvo, vse dokler ni zaradi razprtij pri sprejemanju Zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij odstopil.

⁹ Slovenski almanah '92, Ljubljana 1991. (dalje Slovenski almanah '92), str. 120-122.

¹⁰ Dušan Gorenčič: Financiranje stanovanjske gradnje z vidika nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in evropske izkušnje s pogodbenim varčevanjem : magistrsko delo. Ljubljana 2005 (dalje Gorenčič, Financiranje stanovanjske gradnje, str. 13.

majhna itd.).¹¹ Zakon je določil nova stanovanjska najemna in lastninskopravna razmerja ter privatizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lasti. Po določilih tega zakona so imetniki stanovanjske pravice dobili možnost po ugodni ceni odkupiti »svoja« stanovanja od podjetij ali občin, katerih najemniki so bili do tedaj. Temeljno načelo privatizacije stanovanj in stanovanjskih hiš je bilo izenačenje pravice do nakupa stanovanja za vse tiste občane, ki so bili na dan uveljavitve stanovanjskega zakona imetniki stanovanjske pravice. Glede predkupne pravice je po Stanovanjskem zakonu obstajal še en pomemben pogoj, in sicer ta, da je imel najemnik¹² predkupno pravico na stanovanju, ki mu je bilo dano v najem za nedoločen čas, če predkupne pravice ni uveljavljal solastnik oziroma občina v primerih, ki jih je določal zakon.¹³ Imetniki stanovanjske pravice so po zakonu lahko odstopili pravico do nakupa svojemu ožjemu družinskemu članu s posebno pisno izjavo. Za ožjega družinskega člana so veljali zakonec imetnika stanovanjske pravice ali oseba, s katero je imetnik živel v dalj časa trajajoči življenjski skupnosti, njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki sta jih bila po zakonu dolžna preživljati.¹⁴ Stanovanjski zakon je torej v 117. členu določal, da ima pravico do odkupa stanovanja imetnik stanovanjske pravice, ki je imel to pravico ob uveljavitvi zakona. Imetnik stanovanjske pravice pa je lahko s pisno izjavo to pravico prenesel na ožjega družinskega člana.¹⁵ Za določitev vrednosti stanovanj, ki so se privatizirala, se je upoštevalo naslednje: število točk, vrednost točk, uporabna površina stanovanja in korekcijski faktor za popravek končne vrednosti stanovanja zaradi vpliva stanovanja. Vrednost točke je izračunavalo Ministrstvo za varstvo okolja in urejanje prostora, rezultati pa so bili mesečno objavljeni v Uradnem listu Republike Slovenije še dve leti po sprejetju zakona.¹⁶ Na področju točkovanja je v praksi prišlo do težav. Težavo je predstavljala predvsem toga uporaba sistema točkovanja za ugotavljanje vrednosti.¹⁷ Lastniki stanovanj so morali skleniti kupo-prodajno pogodbo najkasneje v 30 dneh po vložitvi zahtevka za odkup od dotedanega imetnika stanovanjske pravice. Slednji so imeli pravico do popusta v višini 30 odstotkov od vrednosti stanovanja, zmanjšano za lastno udeležbo in za lastna vlaganja, ki so se kazali v povečani vrednosti stanovanja. Od tako izračunane pogodbene vrednosti stanovanja je moral kupec poravnati 10 odstotkov v 60 dneh po sklenitvi pogodbe, preostalo kupnino pa v 20 letih, pri čemer so morali mesečni obroki ves čas odplačevanja ohranjati vrednost enakega deleža stanovanja oziroma so se prilagajali stopnji inflacije. Zakon je kupcu omogočal tudi popust, če je plačal v enkratnem znesku ali predčasno. Tisti imetniki stanovanjske pravice, ki se niso odločili za nakup stanovanja, so z lastniki sklenili najemno pogodbo za nedoločen čas (v izjemah za določen), kar so morali

¹¹ Jože Mencinger: *Gospodarski sistem in politika Slovenije*. Ljubljana 1995, str. 55.

¹² V devetdesetih letih 20. stoletja se je trg najemnih stanovanj razvijal v dveh smereh. Ena smer so bila neprofitna najemna stanovanja, druga smer pa tržna najemna stanovanja.

¹³ UL RS, 18/652, 11. 10. 1991, Stanovanjski zakon, Predkupna pravica - 18. člen.

¹⁴ Slovenski almanah '92, str. 120-122.

¹⁵ Janez Tekavc: *Tujci in privatizacija stanovanj*. Dostopno na: Pravni informacijski portal IUS-INFO: <http://www.iusinfo.si/>, (23. 3. 2010) in v: *Pravna praksa*, št. 9, 14. 5. 1998 (dalje Tekavc, *Tujci in privatizacija stanovanj*), str. 42-43.

¹⁶ Slovenski almanah '92, str. 120.

¹⁷ Branka Neffat: *Privatizacija po stanovanjskem zakonu - ugotavljanje vrednosti stanovanja*. Dostopno na: <http://www.iusinfo.si/>, (23. 3. 2010) in v: *Pravna praksa*, št. 235, 31. 10. 1991, str. 7.

storiti najkasneje v 6 mesecih po uveljavitvi zakona.¹⁸ Temeljna dilema pri procesu privatizacije stanovanj v družbeni lastnini je bila torej dilema o pravični prerazdelitvi stanovanjskega bogastva. Če bi hoteli družbena stanovanja z ekonomskega vidika pravično olastniti, bi morali izračunati prispevke posameznikov, države, podjetij in drugih ustanov na skupnem skladu družbenih stanovanj, za celotno vrednost izdati vrednostne papirje in tako vzpostaviti mehanizem privatiziranja stanovanj za pravo ceno, kar pa po mnenju Aleksandra Bajta sploh ne bi bilo nemogoče, saj so bili potrebni podatki dostopni.¹⁹ Alenka Žnidaršič Kranjc se je spraševala, »zakaj se parlament ni odločil za ekonomsko pravičnost (in učinkovitost) privatizacije stanovanj v družbeni lastnini, pač pa za popolno socializacijo stanovanjskega gospodarstva prek uzakonitve odkupov stanovanj s strani imetnikov lastninske pravice za izjemno nizko kupnino.«²⁰

S stanovanjskim zakonom so se med drugim spremenila stanovanjska razmerja v odnosu delavci - podjetja. Pred tem zakonom je bila delavcu dodeljena stanovanjska pravica, s čimer je podjetje rešilo delavčev stanovanjski problem, stanovanje pa je bilo za podjetje tako rekoč izgubljeno. Po novem zakonu je podjetje postalo lastnik, delavec pa je moral plačevati najemnino in stroške. Kar se tiče najemnih pogodb, je treba poudariti, da se je trajnost najemnega razmerja prenesla tudi po smrti podpisnika, in sicer na zakonca, zunajzakonskega partnerja ali družinskega člana, navedenega v najemni pogodbi. V primeru ločitve se je ob sporazumu zakoncev ali odločitvi sodišča najemna pogodba prav tako lahko prenesla na (bivšega) zakonca. Z novim zakonom je prišlo tudi do sprememb pri upravljanju v večstanovanjskih hišah. Lastniki stanovanj so morali skleniti pogodbo o upravljanju, s čimer so uredili medsebojna razmerja v zvezi z upravljanjem hiše in funkcionalnega zemljišča ter zagotovili normalno delovanje hiše. Odločujočo vlogo pri upravljanju v stanovanjski hiši so imeli tisti lastniki, ki so v posamezni večstanovanjski hiši imeli v lasti več kot 50 odstotkov stanovanj. Prav tako je bilo v primeru, ko je bilo v večstanovanjski hiši več kot 10 stanovanj in 2 lastnika, potrebno določiti upravnika. Novost stanovanjskega zakona je, kot že omenjeno, tudi Stanovanjski sklad Republike Slovenije, ki je bil namenjen financiranju nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanju stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš.²¹ Na področju nepremičnin veliko podjetij ni imelo pravnoformalno urejenega stanja. Neurejenost se je odražala v neažurnih katastrskih evidencah v zemljiških knjigah, prostorskih planih in drugod. Prenos nepremičnin je bil zapleten in dolgotrajen, nekatera podjetja pa so namenoma zavlačevala s prenosom zemljišč oziroma s podpisom pogodbe o prenosu, saj Zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije ni predvideval sankcij. Eden izmed vzrokov za dolgotrajno urejanje in izločanje zemljišč s strani podjetij so bili tudi nedokončani denacionalizacijski postopki.²² Določba stanovanjskega zakona je bila dokaj enostavna in ni predstavljala večjih

¹⁸ Slovenski almanah '92, str. 120-122.

¹⁹ Aleksander Bajt: Gospodarski vidiki zasebljanja stanovanj. V: GG, št. 224, Ljubljana 1992, str. 28.

²⁰ Alenka Žnidaršič Kranjc: Privatizacija ali zakonita kraja : divja privatizacija, načrtovana kraja, neznanje ali slovenska nevoščljivost? Postojna 1994, str. 52.

²¹ Slovenski almanah '92, str. 121-122.

²² Lastninsko preoblikovanje slovenskih podjetij, str. 114-115.

težav toliko časa, dokler je imetnik stanovanjske pravice bil državljani Republike Slovenije. V primeru da imetnik ni bil državljani Republike Slovenije, pa se je postavilo vprašanje pravne narave pravice do odkupa. Rešitev tega vprašanja je namreč dajalo odgovor na vprašanje, kdo sme odkupiti stanovanje. Je to imetnik stanovanjske pravice, ki je tujec, ali morda njegov družinski član, ki je bil slovenski državljani, ali pa stanovanja v tem primeru sploh ni mogoče odkupiti. Vse to so bila vprašanja, ki so predstavljala velike pravne zagate in težave.²³

Pred privatizacijo družbenih stanovanj je bilo v Sloveniji lastniško zasedenih 67 odstotkov stanovanj, po privatizaciji stanovanj pa je ta odstotek narasel na 88.²⁴ Po številkah sodeč bi lahko sklepali, da je bil stanovanjski zakon uspešen, a temu še zdaleč ni bilo tako. Tako imenovani Jazbinškov zakon je namreč imetnike stanovanjske pravice razdelil na dve skupini - na večino, ki je družbena stanovanja lahko odkupila, in manjšino, ki pravice do odkupa ni imela. Prva skupina je stanovanja odkupila po ugodnih cenah, saj je na primer cena za 114 kvadratnih metrov veliko stanovanje v središču Ljubljane znašala približno 16.000 nemških mark.²⁵ Druga skupina pravice do odkupa ni imela, saj je stanovanjski zakon prepovedoval odkup tistih stanovanj, ki so v družbeno lastnino prešla s poddržavljanjem. Nov udarec je povzročil denacionalizacijski zakon, ki je predvidel vračanje stanovanj v naravi, tudi če so bila le-ta zasedena z imetniki stanovanjske pravice. Šlo je za edinstven primer v Evropi, saj nobena druga nekdanja socialistična država v naravi ni vračala z ljudmi zasedenih stanovanj. Slovenija je z ljudmi trgovala kljub nasvetu parlamentarne skupščine Sveta Evrope, naj se nacionalizirano premoženje praviloma vrne prvotnim lastnikom, če je to mogoče brez kršenja pravic sedanjih lastnikov, ki so si premoženje pridobili v dobri veri ali brez kršenja pravic najemnikov, ki so prostore najeli v dobri veri, in brez škodovanja napredku demokratičnih reform. V primerih, ko to ni mogoče, naj se dodeli le materialno nadomestilo. Imetniki stanovanjske pravice so tako prisilno postali navadni pogodbeni najemniki pri zasebniku za nedoločen čas.²⁶

²³ Tekave, Tujci in privatizacija stanovanj.

²⁴ Andreja Cirman: Lastna nepremičnina - najpogostejša naložba v Sloveniji. V: *Moje Finance*, 2002, št. 2, str. 4.

²⁵ Po Stanovanjskem zakonu iz leta 1991 je cenitev stanovanj po celotni Sloveniji potekala enako (točkovanje idr.). Kot vemo pa so cene stanovanj (m²) od leta 1991 dalje v različnih krajih po Sloveniji različno naraščale (velika razlika npr. med Ljubljano in ostalimi kraji), kar je bilo glede na zakonitosti trga za pričakovati. A na to očitno snovalci zakona iz leta 1991 niso pomislili.

²⁶ Urša Matos: Žrtve tranzicije : novi Stanovanjski zakon bo še poslabšal položaj najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih. V: *Mladina*, 2003, št. 11, (dalje Matos, Žrtve tranzicije), str. 30-31.

Tabela 1: Cene za m² stanovanja in povprečne neto plače v obdobju 1991-2003

Leto	Povprečna končna cena za m ² stanovanja v SIT	Cena stanovanj v EUR/m ²	Povprečna neto plača v SIT	Povprečna neto plača v EUR	Število neto plač za m ² stanovanja
1991	30.000	433	10.322	149	2,91
1992	99.000	941	30.813	293	3,21
1993	155.000	1.170	46.826	353	3,31
1994	154.000	1.011	60.089	394	2,56
1995	192.064	1.255	71.279	466	2,69
1996	189.022	1.115	81.830	483	2,31
1997	205.536	1.139	91.199	505	2,25
1998	230.133	1.235	99.919	536	2,30
1999	229.330	1.184	109.279	564	2,10
2000	270.935	1.321	120.689	588	2,24
2001	280.069	1.289	134.856	621	2,08
2002	295.417	1.306	147.708	653	2,00
2003	333.074	1.407	159.072	681	2,06

Vir: Dušan Gorenčič: *Financiranje stanovanjske gradnje z vidika nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in evropske izkušnje s pogodbenim varčevanjem* : magistrsko delo Ljubljana 2005, str. 26; Statistični urad Republike Slovenije (SURS).²⁷

Leta 1994 je bil Stanovanjski zakon sicer dopolnjen tako, da je uvedel »nadmestno privatizacijo« stanovanj. Če so se najemniki, ki niso mogli odkupiti svojih stanovanj pod ugodnimi pogoji stanovanjskega zakona iz leta 1991, odločili, da bodo stanovanje, v katerem živijo, odkupili (v soglasju z lastnikom), ali pa so se odločili za nakup drugega stanovanja oziroma gradnjo hiše, so bili upravičeni do »nadmestne privatizacije«. To je pomenilo, da jim je država omogočila del sredstev za nakup ali gradnjo. Upravičeni so bili do nadomestila v višini 36 odstotkov od vrednosti stanovanja v gotovini in 25 odstotkov od vrednosti stanovanja v obveznicah Slovenske odškodninske družbe. Po stanovanjskem zakonu iz leta 2003 so bili upravičeni do nadaljnjih 13 odstotkov vrednosti stanovanja, kar pa so dobili izplačano v gotovini in ne več v vrednostnih papirjih. To je pomenilo, da so bili najemniki upravičeni do 74 odstotkov nadomestila od vrednosti stanovanja in so lahko še naprej v roku pet let od pravnomočne odločbe o denacionalizaciji uveljavljali »nadmestno privatizacijo«.²⁸ Kot je zapisala Urša Matos, pa se je za oba modela, se pravi ali za dogovor z lastnikom o odkupu stanovanja ali za izselitev, odločilo le 1700 najemnikov. Večini lastnikov namreč ni bilo v interesu, da bi stanovanja prodajali po cenah, nižjih od tržnih, najemniki pa stanovanj niso hoteli zapustiti za mizerno odškodnino, ki jo je ponujala država, saj bi na primer za 100 kvadratov dobili le okoli 15.000 mark. Zakon jim je v primeru odhoda iz stanovanja sicer zagotavljal pravico do ugodnega posojila, a je bila večina najemnikov starejših od 70 let in so se raje odločili ostati v najemniškem stanovanju. Težava je bila tudi na področju plačevanja najemnine, nekateri lastniki so jo postavili tudi do desetkrat

²⁷ Z opazovanjem rasti cen za m² vidimo, da so se cene v letu 2003 v primerjavi z letom 1991 povečale za 3,5-krat. V istem obdobju se je tudi povprečna neto plača povečala za približno 4,5-krat. Po teh dveh kazalnikih so bila stanovanja v letu 2003 lažje dostopnejša kot v letu 1991.

²⁸ Gorenčič, *Financiranje stanovanjske gradnje*, str. 15.

višje, kot je dovoljeval zakon, drugi so jo zavračali, da bi dobili argument za tožbo.²⁹ Nepravilnosti je nato skušal popraviti nov Stanovanjski zakon (SZ-1)³⁰ sredi leta 2003. Nastal je v okviru Ministrstva za okolje, prostor in energijo, ki ga je tedaj vodil Janez Kopač. Ena od pomembnejših novosti zakona je bila obveza etažnih lastnikov, da mesečno vplačujejo sredstva v rezervni sklad, ki ga upravlja upravnik. Zakon je določal tudi gradnjo in prodajo novih stanovanj, varstvo kupca pri prodaji novih stanovanj, pristojnosti in naloge občin in države na stanovanjskem področju, ustanovitev stanovanjske zbornice, državnega stanovanjskega sveta in drugo.³¹ Na številne krivice so vsa devetdeseta leta in še kasneje opozarjali v Združenju najemnikov Slovenije, ki je bilo ustanovljeno leta 1991. V glavnem neuspešno, kar je potrdil tudi omenjeni nov Stanovanjski zakon (SZ-1), ki je povzročal nadaljnje krivice in zmedo. Urša Matos je v članku časnika Mladina z naslovom Žrtve tranzicije leta 2003 navedla primer usode nesrečne štiričlanske družine, ki je tri generacije živela v 90 kvadratnih metrov velikem stanovanju v stari Ljubljani. Po denacionalizaciji so lastniki hišo prodali, družina pa se je bila prisiljena izseliti. Lastnik jim je v zameno ponudil samo dvosobno stanovanje v Žužemberku, s čimer se niso strinjali. Naslednja ponudba je bila dvosobno mračno stanovanje pod Ljubljanskim gradom, brez kopalnice in s straniščem na skupnem hodniku. Po hudih pritiskih so se odločili, da si sami poiščejo stanovanje na prostem trgu in ga kupijo. Sredstev, ki so jih vložili v obnovo prvotnega doma, niso dobili povrnjenih. Selitev so morali plačati sami. Lastnik pa jim je določil datum, do katerega se morajo izseliti, tako da jim je za vsak dan zamude zaračunal 100 mark. Najemnikom, ki bi se omenjeni in podobnim situacijam želeli izogniti, je novi zakon med drugim dajal na razpolago rešitev, in sicer bi v primeru samovoljne izselitve iz stanovanja dobili odškodnino, ki pa je bila, kakopak, ponovno mizerno nizka.³²

V zaključku tega poglavja pa še nekaj besed o Stanovanjskem skladu Republike Slovenije. Kot je v svoji knjigi zapisal ekonomist Stanislav Kovač, naj bi omenjeni sklad pripomogel k rešitvi stanovanjske stiske iskalcev stanovanj. Vodstvo sklada je imelo za nalogo, da iskalcem stanovanj v obliki ugodnih posojil razdeli denar, ki je bil zbran s prodajo družbenih stanovanj. V resnici je sklad ob tem del sredstev začel obračati na finančnem trgu, jih posojati gospodarstvu, bankam, javnim podjetjem in podobno (leta 1993 naj bi sklad gospodarstvu posodil kar 828 milijonov slovenskih tolarjev finančnih presežkov iz stanovanjskih kupnin in denarja črno-graditeljev). Prav s tem posojenim denarjem je marsikateremu podjetju omogočil, da je nekaj dni z njim poslovalo bodisi na borzi ali ga posodilo z višjo obrestno mero in si po tej poti z javnim denarjem prislužilo velike zasluške.³³ Zgodba ni dobila epiloga. Parlamentarni odbor je sicer odredil kriminalistično preiskavo, ki pa se je končala brez odkritih znakov kaznivih dejanj. Žal pa je dejstvo, da opisani primer ni nobena posebnost, saj se je na podoben način (brez sodnega epiloga oziroma kazenskega pregona sploh) končalo še veliko drugih afer.³⁴ Ne samo

²⁹ Matos, Žrtve tranzicije, str. 30-31.

³⁰ UL RS, 69-3312, 16. 7. 2003.

³¹ Gorenčič, Financiranje stanovanjske gradnje z vidika nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, str. 18.

³² Matos, Žrtve tranzicije, str. 30-31.

³³ Stanislav Kovač: Zamolčane zgodbe slovenske tranzicije. Ljubljana 1997, str. 145-157. Kovač v zadevnem primeru navaja tudi konkretna imena in podrobnosti »afere«.

³⁴ Prav tam.

omenjene primere v tem poglavju, temveč sploh odnos državljanov do zakonodaje in pravnega sistema slikovito opiše naslednji citat: »Mnogo Slovencev si je želelo državo z dušo, danes menijo, da nimamo niti pravne države«. ³⁵

Denacionalizacija

Zakoni, ki bi naj urejali premoženjska razmerja, so po mnenju nekaterih analitikov kazali na popolno nerazumevanje zasebnopravne strukture premoženjskih pravic, ki v tržnem gospodarstvu kot njenem nujnem nasledku urejajo pridobivanje in uporabo dobrin in storitev. ³⁶ Ogromno trenj je povzročal tudi Zakon o denacionalizaciji. Kot uvod v poznejšo denacionalizacijo je Skupščina Republike Slovenije 2. julija 1990 sprejela Zakon o začasni prepovedi sečnje v gozdovih v družbeni lastnini in začasni prepovedi prometa z nepremičninami v družbeni lastnini, ³⁷ ki je določal, da se zaradi zavarovanja pravic prejšnjih lastnikov kmetijskih zemljišč in gozdov do 31. decembra 1990 prepove sečnja v teh gozdovih in promet s kmetijskimi zemljišči in gozdovi v družbeni lastnini. ³⁸ Tudi v naslednjih letih je nedosledna in s predpisi in instituti denacionalizacije neusklajena oziroma, bolje rečeno, v praksi nepravilno razumljena zakonodaja slabo vplivala na področje gospodarjenja z gozdovi. Po ZDen-u so namreč vrnitev gozdov preprečevali pravni nasledniki gozdnih gospodarstev (ki so sčasoma postali gospodarske družbe v zasebni lasti), odškodnino zaradi neuporabe naj bi plačeval sklad kot zavezanec za vrnitev, pravni nasledniki gozdnih gospodarstev pa so zahtevali še povrnitev vlaganj, čeprav je znano, da so se gozdne ceste gradile tudi s sredstvi samoupravnih interesnih skupnosti, občin in države. Po sprejetju ZDen-a so bili odzivi različni. Razlaščenci so se veselili in dejali: »To je bil za nas velik dan.« Ostali niso »niti ploskali niti preklinjali«. Razlaščenih lastnikov je bilo približno 200.000, samih denacionalizacijskih postopkov pa okoli 60.000. Izračuni so kazali, da bi z denacionalizacijo privatizirali približno desetino družbenega premoženja. ³⁹ V Demosu so si zelo prizadevali za denacionalizacijo, torej za vrnitev po drugi svetovni vojni na različne načine in na podlagi različnih pravnih določil podržavljenega premoženja. Zaradi prizadevanj, da bi bilo premoženje razlaščenim lastnikom ali njihovim dedičem vrnjeno »v naravi«, je bil prav način privatizacije in denacionalizacije klica razpada Demosa. Do hotenj predsednika vlade Lojzeta Peterleta in načina lastninskega preoblikovanja so bili kritični predvsem v Slovenski demokratični zvezi. Denacionalizacijski zakon je skupščino razdelil na dva bloka, na Demosovega in opozicijskega. Poslanci opozicije so opozarjali, da bo popravljanje krivic, ki so jih povzročile razlastitve po drugi svetovni vojni, z načinom denacionalizacije povzročalo nove krivice. Ob prvi razpravi je bilo na predlog zakona o denacionalizaciji vloženi 170 amandmajev. Ob sprejemanju tega zakona je »Demosov glasovalni stroj« v skupščini še deloval, tako da je bil zakon, kot že omenjeno, 20. novembra 1991 sprejet. Zakon je uzakonil vrnitev premoženja, ki je bilo po drugi svetovni vojni podržavljeno na podlagi zakonov o agrar-

³⁵ Jože Boncelj: Bankrotirana družba : izmišljeni lastniki. Ljubljana 1999, str. 5.

³⁶ Aleksander Bajt: Zakon o denacionalizaciji kot zanikanje zasebne lastnine. V: GG, št. 223, Ljubljana 1991 (dalje Bajt, Zakon o denacionalizaciji kot zanikanje zasebne lastnine), str. 25-34.

³⁷ UL RS, 26, 6. 7. 1990.

³⁸ Aleš Žužek: Prehod iz samoupravnega v tržno gospodarstvo : magistrsko delo. Ljubljana 2006, str. 172.

³⁹ Slovenski almanah '92, str. 117.

ni reformi, nacionalizaciji in zaplembah. Nekdanjim lastnikom ali njihovim dedičem je bilo odvzeto premoženje vrnjeno »v naravi«, če to ni bilo mogoče, pa z odškodnino. Vračanje lastnine »v naravi« je že ob sprejemanju zakona povzročalo največ vroče krvi, še več pa potem v praksi. Predlagatelji so namreč zatrjevali, da zakon in njegova izvedba ne bosta povzročala težav in krivic ljudem, ki so razpolagali z lastnino, predvideno za denacionalizacijo, na primer s stanovanji, v katerih so živeli vrsto let, ali z zemljo, ki so jo dobili iz zemljiškega sklada agrarne reforme.⁴⁰ Demosova vlada je torej sklenila, da bo njena prednostna naloga pri popravni krivic, da oškodovancem vrne premoženje v naravi. Zanimivo je, da se ni za to odločila nobena druga od tranzicijskih držav, saj so večinoma posegle po izplačilu denarnih odškodnin, in to predvsem zato, ker so na mnogih nacionaliziranih zemljiščih in v objektih potekale dejavnosti v javnem interesu (šole, knjižnice ipd.).⁴¹ Glede na to, da so cene nepremičnin od sprejetja zakona rasle (kar je razvidno iz tabele 1) iz leta v leto je jasno, da se je Slovenija odločila za izjemno velikodušno potezo v korist denacionalizacijskih upravičencev. Demosovi vladi so mnogi očitali, da se je odločila za dajanje prednosti vračanju premoženja v naravi predvsem zaradi svojih tesnih vezi z Rimskokatoliško cerkvijo (RKC). RKC je bila namreč največja denacionalizacijska upravičenka. Do konca oktobra 2007 je bilo RKC ugodeno zahtevkom v skupni vrednosti 209 milijonov evrov, kar pomeni, da je bila dotlej 96,9-odstotno uspešna, saj je bilo od 1191 zahtevkov za vrnitev kmetijskih zemljišč, gozdov, stanovanjskih enot, poslovnih prostorov in stavbnih zemljišč v celoti končanih 1006.⁴²

Po mnenju Aleksandra Bajta sta tako stanovanjski kot denacionalizacijski zakon kazala na globoko nerazumevanje bistva in strukture zasebnopravnih premoženjskih pravic, ki so v tržnem gospodarstvu kot njihovem gospodarskem nasledku urejale pridobivanje in uporabo dobrin in storitev. Še več, Bajt je denacionalizacijski zakon označil kot odločno protiušten, in to po njegovi zasnovi ter ne samo po njegovih posameznih določilih.⁴³ Kakor koli že, temeljno načelo sprejetega zakona je bilo vrnitev podržavljenega premoženja v naravi. Ko vračanje v

⁴⁰ Zdenko Čepič: Privatizacija gospodarstva. V: Slovenska novejša zgodovina: Od programa Zedinjena Slovenija do mednarodnega priznanja Republike Slovenije 1848-1992. Ljubljana 2005, str. 1304-1306.

⁴¹ Kulturni spomeniki in druge nepremičnine so se v Sloveniji načeloma res vračali v naravi. Izjemoma pa se niso vračale nepremičnine, glede katerih so obstajale ovire, ki jih je določal 19. člen Zden-a. Slednji se je glasil: »Nepremičnine ni mogoče vrniti: 1. če služi za opravljanje dejavnosti državnih organov ali za dejavnosti s področja zdravstva, vzgoje in izobraževanja, kulture oziroma drugih javnih služb, pa bi bila s tem bistveno okrnjena možnost za opravljanje teh dejavnosti, ker je ni mogoče nadomestiti z drugo nepremičnino ali bi bila nadomestitev povezana z nesorazmernimi stroški; 2. če je neločljiv sestavni del omrežja, objektov, naprav ali drugih sredstev javnih podjetij s področja energetike, komunale, prometa in zvez, ki so po zakonu izvzeta iz privatizacije; 3. če je izvzeta iz pravnega prometa oziroma na njej ni mogoče pridobiti lastninske pravice; 4. če bi se bistveno okrnila prostorska kompleksnost oziroma namen izrabe prostora in nepremičnin; 5. v drugih primerih, ki jih določa ta zakon. Določba 4. točke prejšnjega odstavka in 20. člen tega zakona se ne uporabljata za gozdove, za vračanje kmetijskih zemljišč iz funkcionalnih kompleksov pa se uporabljajo določbe 27. člena tega zakona.« Naj omenim še 20. člen Zden-a, ki se je glasil: »Nepremičnine ni mogoče vrniti v last in posest, če bi bila z vrnitvijo nepremičnine bistveno okrnjena ekonomska oziroma tehnološka funkcionalnost kompleksov.« Kljub kasnejšim spremembam in dopolnitvam zakona je žal v praksi je na tem področju prihajalo do velikih težav in dolgotrajnih sodnih postopkov. Nekateri še danes niso zaključeni. Lahko pa mirno rečemo, da predvsem v škodo raznih nepremičnin, ki na račun tega propadajo.

⁴² Vanja Pirc: Hitra rešitev s specialnimi efekti. V: Mladina, 2008, št. 10, str. 26-27 (dalje Pirc, Hitra rešitev s specialnimi efekti).

⁴³ Aleksander Bajt: Problemi denacionalizacije. V: Privatizacija na Slovenskem 1990-1992, Zbornik, Slovenski inštitut za management Ljubljana d.d., DZS, d.d., Ljubljana 1993, str. 189-230.

naravi ni bilo možno, je prišla na vrsto odškodnina v obliki nadomestnega premoženja ali v obveznicah slovenskega odškodninskega sklada.⁴⁴ Posebej sporen je bil člen 16/1, ki je preprosto domneval, da je velikost premoženja nekaj očitnega, nespornega. Zakon o denacionalizaciji med drugim »ni upošteval nelastninskih premoženjskih pravic in tržne vrednosti premoženja«.⁴⁵ Zakon o denacionalizaciji je predvideval zaključek postopkov vračanja podržavljenega premoženja v enem letu. Ta napoved je bila več kot optimistična in nerealna, saj naj bi upravni organi in v manjšem delu tudi sodišča (glede na delitev pristojnosti na prevladujočo pravno pristojnost) v letu dni po vložitvi popolnih zahtev vrnili premoženje, ki je prešlo najprej v državno in nato v družbeno lastnino na podlagi 29 predpisov po ZDen-u in tudi glede na druge predpise. Zakonodajalec v postopku sprejemanja zakona vsekakor ni dovolj soočil različnih interesov upravičencev do denacionalizacije in zavezancev za vračilo podržavljenega premoženja oziroma nekaterih za denacionalizacijo zainteresiranih in z denacionalizacijo prizadetih interesnih skupin. Tako so se ti nasprotujoči si interesi soočali šele kasneje, ko so se nosilci različnih interesov organizirali in začeli vztrajno in nepopustljivo uveljavljati svoje interese. Tako so se na eni strani organizirali upravičenci do denacionalizacije, na drugi strani pa zavezanci - tedaj še družbene pravne osebe, še posebej pa so se organizirali najemniki stanovanj v denacionaliziranih stanovanjskih hišah, ki niso mogli kot imetniki stanovanjske pravice v družbenih stanovanjih svojega stanovanja odkupiti, in najemniki poslovnih prostorov. Interesne skupine so tudi večkrat predlagale spremembo in dopolnitev zakonodaje. Med izvajanjem ZDen-a je prišlo do številnih novel, pa tudi Ustavno sodišče je s svojimi odločbami ali z razveljavitvami 2 posameznih določb ZDen-a v bistvu ustvarilo položaj, ko je bila novela nujna, ali pa je bistveno vplivalo na vsebinsko odločanje pristojnih organov v postopkih denacionalizacije. Po ZDen-u so bili upravičenci do vrnitve premoženja vsi, ki so bili v času, ko jim je bilo premoženje podržavljeno, jugoslovanski državljani in jim je bilo po 9. maju 1945 to državljanstvo⁴⁶ priznано z zakonom ali mednarodno pogodbo. Če je bilo premoženje podržavljeno kot posledica prenehanja državljanstva z odvzemom, se je štelo, da je bilo podržavljeno jugoslovanskemu državljanu. Za upravičence se je štelo tudi osebe, ki so imele stalno prebivališče na ozemlju današnje Republike Slovenije in jim je bilo jugoslovansko državljanstvo priznано po 15. septembru 1947 z zakonom oziroma mednarodno pogodbo. V kolikor so bili upravičenci do denacionalizacije mrtvi ali razglašeni za mrtve, so bili upravičeni za uveljavljanje pravic iz tega zakona njihovi pravni nasledniki. Upravičenci do vrnitve premoženja osebnih in kapitalskih družb so bili delničarji oziroma družbeniki. Pravico do vrnitve premoženja so pridobile tudi verske skupnosti, ki so ob uveljavitvi zakona delovale na območju Republike Slovenije.⁴⁷ Zakon o denacionalizaciji je od svoje uveljavitve dne 7. decembra 1991

⁴⁴ Slovenski almanah '92, str. 118.

⁴⁵ Bajt, Zakon o denacionalizaciji kot zanikanje zasebne lastnine, str. 25-34.

⁴⁶ V času procesa se je državljanstvo oziroma dokazovanje le tega izkazalo za veliko težavo. Nekateri so pravico iskali tudi na Evropskem sodišču za človekove pravice. Znani so primeri dedičev, ki so se borili za nepremičnine in dokazovali državljanstvo svojih prednikov, katerih nepremičninsko premoženje (ki se nahaja na ozemlju sedanje Slovenije) so jugoslovanske oblasti septembra 1945 razlastile. Težava se je pogosto pojavila, če so predniki 6. 4. 1941 bili državljani nekdanje Kraljevine Jugoslavije, a ker so na primer leta 1945 zapustili ozemlje sedanje Slovenije, so jih jugoslovanske oblasti obravnavale kot osebe nemške narodnosti, se pravi kot osebe, katerih materni jezik je nemški.

⁴⁷ UL RS 27-1094, 29. 11. 1991, Zakon o denacionalizaciji, II. poglavje (9.-15. člen).

doživljal vzporedno z ostalo zakonodajo celo vrsto posegov vanj, sprememb in dopolnitev, od katerih so zlasti začasno zadržanje izvajanja nekaterih določb zakona, proces lastninjenja, ustanovitev Slovenskega odškodninskega sklada, Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, razvijanje lokalne samouprave in proces vključevanja v Evropsko unijo v precejšnji meri vplivali na dinamiko uresničevanja denacionalizacijskega procesa. Ob sprejemu Zakona o denacionalizaciji kot pravne podlage za vračanje v preteklosti podržavljenega premoženja nekdanjim lastnikom ni bilo mogoče predvideti vse problematike, ki je dejansko spremljala izvajanje denacionalizacije. Če je bilo sprva mišljeno, da bi se proces denacionalizacije končal v enem letu, pa so se nato roki za dokončanje vedno znova podaljševali. Da bi se moral proces izvajati hitreje, je opozarjalo tudi Ustavno sodišče Republike Slovenije, ki ga je Državni zbor Republike Slovenije pogosto prosil za podaljšanje rokov. V eni izmed poslanih prošenj za podaljšanje roka, ki je bila poslana aprila leta 1997, so kot razloge navedli različna stališča in poglede do spreminjanja Zakona o denacionalizaciji, razpis zakonodajnega referenduma pod geslom »Ohranimo naše bogastvo« in težave pri konstituiranju vlade. Ustavno sodišče je rok podaljšalo, je pa posebej opozorilo na nekaj področij, ki bi jih moral urediti zakonodajalec. Ustavno sodišče je posebej opozorilo na vprašanje vračanja veleposestev fevdalnega izvora⁴⁸ in pozvalo zakonodajalca, naj to vprašanje uredi v odložitvenem roku, saj bi se s potekom roka morali denacionalizacijski postopki, v katerih posamezni upravičenci zahtevajo vrnitev nad 200 ha kmetijskih zemljišč in gozdov, nadaljevati in ne bi obstajala več prepoved vračanja glede na obseg zahtevanega zemljišča. To bi tudi pomenilo, da ne bi obstajala več ovira za morebitno vrnitev veleposestev fevdalnega izvora, kolikor bi upravičenec izpolnjeval tudi druge zakonske pogoje za vrnitev.⁴⁹

Denacionalizacijski postopki so predstavljali za upravne enote do sedaj objektivno najtežje postopke, saj so vsebovali elemente, ki so po svoji vsebini bolj podobni civilnemu pravnemu postopku. Zakon o denacionalizaciji je posegal na več delovnih področij. Upravne enote na prvi stopnji so odločale o tistih vloženih zahtevah, ki so se nanašale na vračanje kmetijskih zemljišč, gozdov in kmetijskih gospodarstev, stanovanjskih hiš, stanovanj, poslovnih stavb, poslovnih prostorov in stavbnih zemljišč. O morebitnih pritožbah zoper njihove odločitve so na drugi stopnji odločala pristojna ministrstva, glede na delovno področje, v katero je konkretna zadeva sodila. O zahtevah o denacionalizaciji premoženja bank, zavarovalnic in drugih finančnih organizacij, podržavljenih po predpisih iz 3. in 4. člena Zakona o denacionalizaciji, je na prvi stopnji odločalo Ministrstvo za finance. Ministrstvo za kulturo je na prvi stopnji odločalo o denacionalizaciji stvari, kadar so le-te bile stvari, varovane po predpisih o varstvu kulturne dediščine. Ministrstvo, pristojno za okolje in prostor, je na prvi stopnji odločalo o

⁴⁸ Do premoženja fevdalnega izvora se je Zakon o denacionalizaciji opredelil v 27. a-členu, ki se je glasil: »Premoženje fevdalnega izvora ni predmet denacionalizacije, razen kolikor se nanaša na primere, v katerih so denacionalizacijski upravičenci cerkve in druge verske skupnosti, njihove ustanove ali redovi. Za premoženje fevdalnega izvora po prejšnjem odstavku se šteje lastnina podarjena od monarha, ki kasneje ni bila predmet odplačnega pravnega posla.« Premoženje fevdalnega izvora je bilo torej v postopku denacionalizacije vrnjeno samo verskim skupnostim, pri čemer je največ dobila RKC.

⁴⁹ Sklep, s katerim se na predlog Državnega zbora rok, določen v 4. točki odločbe ustavnega sodišča št. U-I-107/96 z dne 5. 12. 1996, podaljša do 31. 7. 1997, stran 3798, UL RS 41-2290, 11. 7. 1997.

denacionalizaciji premoženja, kadar je premoženje varovano po predpisih o ohranjanju narave. Poleg upravnih organov, v skladu z Zakonom o denacionalizaciji, so o denacionalizacijskih zahtevkih odločala tudi okrajna sodišča v nepravdnem postopku o tistih zadevah, v katerih je premoženje prešlo iz zasebne v državno sfero na podlagi pravnega posla, sklenjenega zaradi grožnje, sile ali zvižaje državnega organa oziroma predstavnika oblasti. Do 30. junija 2001 je bilo pri upravnih organih, ministrstvih na prvi stopnji in sodiščih skupaj vloženi 38.414 zahtev. Število izdanih odločb pri upravnih organih, ministrstvih na prvi stopnji in sodiščih je skupaj znašalo 38.823, z njimi pa je bilo v 23.981 primerih zahtevkom ugodeno, v 1891 primerih delno ugodeno, v 7410 primerih so bili zahtevki zavrnjeni, v 3172 primerih zavrnjeni, v 2366 primerih pa je bil postopek ustavljen. Od 38.823 izdanih odločb je bilo 34.902 odločb pravnomočnih. Število izdanih odločb pri upravnih organih in ministrstvih na prvi stopnji je skupaj znašalo 37.074, z njimi pa je bilo v 23.618 primerih zahtevkom ugodeno, v 1891 primerih delno ugodeno, v 7095 primerih so bili zahtevki zavrnjeni, v 2466 primerih zavrnjeni, v 2001 primeru pa je bil postopek ustavljen. Od 37.074 izdanih odločb je bilo 3540 odločb še pravnomočnih. Zoper izdane odločbe na prvi stopnji je bilo vloženi 5750 pritožb, pri sodiščih pa 603 pritožb (skupaj 6353 pritožb). V celoti zaključenih zadev pri upravnih organih in ministrstvih na prvi stopnji je bilo 23.224, pri sodiščih pa 1749, skupaj je torej bilo zaključenih 24.973 zadev. Od tega je bilo pravnomočnih 20.917 oziroma 1362 zadev, skupaj torej 22.279 zadev. V času od uveljavitve zakona o denacionalizaciji do konca meseca junija leta 2001 je bilo pri upravnih organih in pristojnih ministrstvih, ki odločajo o zadevah na prvi stopnji, vloženi skupaj 35.880 zahtev, od tega je bilo v celoti zaključenih oziroma rešenih 23.224 zadev, kar je v relativnem deležu glede na celotno strukturo vloženi zahtev predstavljalo 65 odstotkov. Nerešenih je do tega obdobja ostalo tako še 35 odstotkov zadev.⁵⁰ Denacionalizacija je bila tudi eden največjih zaviralnih momentov v procesu lastninjenja. V primerih, v katerih postopek denacionalizacije še ni bil zaključen, so denacionalizacijski upravičenci mnogokrat že vnaprej nasprotovali lastninskemu preoblikovanju podjetij, a za lastninsko preoblikovanje to ni bil zadosten argument. Slednje je bilo namreč časovno omejen proces, vezan na več zakonskih rokov. Zakon je zato omogočil, da podjetje začasno rezervira premoženje in nadaljuje z lastninskim preoblikovanjem.⁵¹ V postopku lastninskega preoblikovanja je 95 podjetij del družbenega kapitala v obliki delnic oziroma deležev v višini 9,13 milijarde slovenskih tolarjev preneslo na Slovensko razvojno družbo kot rezervacijo za denacionalizacijske upravičence. Osnova za prenos teh delnic na razvojno družbo bila pravnomočna začasna odredba. Slovenska razvojna družba je z denacionalizacijskimi upravičenci sklenila pogodbe o prenosu delnic oziroma deležev. V nekaterih primerih je bila vrednost rezervacije za vračilo glede na pravnomočno odločbo previsoka in je del delnic postal last razvojne družbe.⁵²

⁵⁰ 16. poročilo o uresničevanju Zakona o denacionalizaciji za obdobje od 30. 6 2000 do 30. 6 2001. Ministrstvo za pravosodje, julij 2001, str. 4-6. Dostopno na: http://www.mp.gov.si/fileadmin/mp.gov.si/pageuploads/2005/PDF/porocila/poroc_zden_16.pdf (9. 11. 2009).

⁵¹ Lastninsko preoblikovanje slovenskih podjetij, str. 25.

⁵² Prav tam, str. 123.

Tabela 2: Vložene zahteve in izdane odločbe od uveljavitve Zakona o denacionalizaciji do 30. junija 2001

	UPRAVNI ORGANI						SODIŠČA	SKUPAJ SODIŠČA IN UE
	MKGP	MOP	MG	MK	MF	SKUPAJ		
Št. vseh vloženi zahtev	18963	14395	1700	734	88	35880	2534	38414
Št. izdanih odločb	22050	12708	1631	597	88	37074	1749	38823
a) ugodenih	16501	5484	1180	386	67	23618	363	23981
b) delno ugodenih	905	864	87	35	0	1891		1891
c) zavrženih	2097	4692	188	107	11	7095	315	7410
č) zavrnjenih	1398	931	79	54	4	2466	706	3172
d) ustavljenih postopkov	1149	737	97	15	3	2001	365	2366
Od skupnega št. izdanih odločb jih je delnih	12420	3112	595	210	0	16337	/	16337
Št. pravomočnih odločb	20310	11266	1379	511	74	33540	1362	34902
Št. odločb poslanih v izvršitev	16009	5616	1030	198	74	22927	/	22927
Št. zaključenih zadev na prvi stopnji	11779	9795	1037	525	88	23224	1749	24973
Od tega pravomočnih	10721	8866	883	359	88	20917	1362	22279
Št. odločb, izdanih na podlagi poravnave	422	394	487	37	0	1340	29	1369
Št. odločb, zoper katere je bila vložena pritožba	3182	2176	390	2	0	5750	603	6353
Št. odločb, ki so bile odpravljene, razveljavljene ali nične	1316	661	168	44	0	2189	/	2189
a) od tega odpravljenih	1230	613	160	42	0	2045	/	2045
b) od tega razveljavljenih	67	36	5	0	0	108	/	108
c) od tega ničnih	19	12	3	2	0	36	/	36

Vir: 16. poročilo o uresničevanju Zakona o denacionalizaciji. Ministrstvo za pravosodje, julij 2001, str. 4-6.

*MKGP - pristojni oddelek na upravni enoti odloča o zahtevkih, ki se nanašajo na vračilo kmetijskih zemljišč in gozdov.

*MOP - pristojni oddelek na upravni enoti odloča o vračilu stanovanjskih hiš, stanovanj, poslovnih stavb, poslovnih prostorov in stavbnih zemljišč.

*MG - pristojni oddelek na upravni enoti odloča o vračilu zasebnih gospodarskih podjetij.

*MK - Ministrstvo za kulturo na prvi stopnji odloča o stvareh, ki so varovane po predpisih o varstvu kulturne dediščine.

*MF - Ministrstvo za finance na prvi stopnji odloča o denacionalizaciji premoženja bank, zavarovalnic in drugih finančnih organizacij.

*SODIŠČA - okrajna sodišča odločajo o denacionalizacijskih zahtevkih po 5. členu Zakona o denacionalizaciji.

Denacionalizacija (oziroma izvajanje slednje) je bila pogosto predmet polemik in različnih obtoževanj, predvsem s strani razlaščenec, organiziranih v Združenju lastnikov razlaščenega premoženja Slovenije (ZLRP). Po mnenju razlaščenec je vračanje podržavljenega premoženja potekalo prepočasi. O tem so ves čas opozarjali tako Vlado Republike Slovenije kot tudi ustrezne institucije Evropske skupnosti. 12. decembra 2003 je v Ljubljani potekala »Javna razprava o nedokončani denacionalizaciji«, na kateri so razlaščenci složno ugotavljali, da je odnos države

do razlaščenecv neodgovoren, da je država vseskozi sprejemala razna dopolnila Zakona o denacionalizaciji predvsem s težnjo, da bi se vračanje zavrlo oziroma da bi se čim manjšemu številu razlaščenecv premoženje vrnilo. Vrh takšnih prizadevanj so razlaščeneci videli v letu 1998, ko je bil sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o denacionalizaciji⁵³ ali kot so ga poimenovali »Bavčarjev zakon«, ki je po njihovem mnenju po sedmih letih veljavnosti zakona bistveno spremenil pogoje vračanja na škodo razlaščenecv.⁵⁴ »Zakon o denacionalizaciji je popravil krivice eni skupini ljudi, najemnikom pa je povzročil nove krivice. Upali smo, da bo parlament zdaj uslišal določene amandmaje, a poslanska večina zanje ni imela posluha. Ne razumem, zakaj je treba enemu dati vse, drugemu pa ničesar,« je menila predsednica združenja najemnikov Tanja Šarec leta 2008.⁵⁵ Da je proces denacionalizacije oziroma vračanje premoženja razlaščenecv potekal prepočasi, so v svojih letnih poročilih omenjali tudi v uradu Varuha človekovih pravic republike Slovenije. Tako so v letnem poročilu za leto 2001 zapisali: »Združenje lastnikov razlaščenega premoženja opozarja na nesprejemljivost spreminjanja Zakona o denacionalizaciji med njegovim izvajanjem, slabšanje položaja lastnikov z nekaterimi drugimi zakoni, neupravičeno omejevanje lastnine nekaterih upravičenecv (lastniki denacionaliziranih stanovanj, poslovnih prostorov in gozdov), dejstvo, da država doslej še ni prevzela jamstva za obveznice, ki jih dobijo lastniki za premoženje, ki ni vrnjeno v naravi, spremembo pri vračanju stavbnih zemljišč, ki so bila lastnikom vzeta iz uporabe po letu 1963, moralne diskvalifikacije upravičenecv, sporno ugotavljanje državljanstva nekaterih upravičenecv, drugo neustrezno ravnanje upravnih in pravosodnih organov in nepreglednost vladnih poročil o uresničevanju zakona; izražajo željo oziroma pozivajo mednarodne institucije, da vzpostavijo neposreden nadzor nad izvajanjem denacionalizacije.«⁵⁶ Dolgotrajnost postopkov je bila tudi posledica pogostega vsebinskega nestrinjanja z zakonodajnimi rešitvami. Že ob izdaji zakona so nekateri opozorili, da je glavna pomanjkljivost zakona, da denacionalizacije ni v zadostni meri povezal z lastninskim preoblikovanjem. To vsebinsko nestrinjanje je povzročalo, da so upravni organi in sodišča (Upravno sodišče RS in Vrhovno sodišče RS v upravnem sporu⁵⁷) sprejemali

⁵³ ULt RS, 65-3015, 25. 9. 1998.

⁵⁴ Združenje lastnikov razlaščenega premoženja Slovenije. Dostopno na: <http://www.zlrp-zdruzenje.si/new14.html> (09. 11. 2009).

⁵⁵ Pirc, Hitra rešitev s specialnimi efekti, str. 26-27.

⁵⁶ Letno poročilo za leto 2001. Urad Varuha človekovih pravic Republike Slovenije. Dostopno na: <http://www.varuh-rs.si/publikacije-gradiva-izjave/letna-porocila/letno-porocilo-2001/2-obravnavana-problematika/26-upravne-zadeve/264-denacionalizacija/> (09. 11. 2009).

⁵⁷ Ustavno sodišče je na primer leta 2003 odločilo, da najemnikom denacionaliziranih stanovanj ni bila kršena pravica do nastanitve in da niso bili diskriminirani, saj lahko nekdanji imetniki stanovanjske pravice ob sklenitvi najemne pogodbe še naprej ostanejo v stanovanjih za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Vrhovno sodišče je nato leta 2005 spremenilo do tedaj veljavno sodno prakso, ki je priznavala pravico zakonca ali ožjih družinskih članov, da po smrti najemnika ostanejo v neprofitnem najemniškem razmerju. Vrhovno sodišče je odločilo, da lastniki po smrti lastnika pogodb niso več dolžni oddajati stanovanj za neprofitno najemnino njegovi družini. Temu so sledili novi postopki pred Ustavnim sodiščem, ki je konec leta 2009 rabsodilo, da neprofitna najemnina pripada le zakoncu ob smrti najemnika, ne pa tudi ožjim družinskim članom. Feantsa, evropska zveza nevladnih organizacij, je potem, ko se je podrobno seznanila s položajem najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih v Sloveniji in s številnimi pritožbami najemnikov, avgusta 2008 na Evropsko sodišče vložila kolektivno pritožbo. Evropski odbor za socialne pravice pri Svetu Evrope je ugotovil, da so reforme Slovenije na področju stanovanjske politike postavile najemnike stanovanj, ki so bila povrnjena nekdanjim zasebnim lastnikom, v negotov položaj, kar je v nasprotju z revidirano evropsko socialno listino. Kršene so pravica do nastanitve, pravica do varstva družine in prepoved diskriminacije (podrobneje je o tem pisal

pogosto stališča, ki denacionalizaciji niso bila naklonjena. V sporočilu za javnost, ki se je nanašalo na sklepe, ki jih je sprejela Vlada Republike Slovenije na 63. seji, 2. marca 2006, in ki ga je izdal Urad Vlade Republike Slovenije za informiranje, so zapisali: »Vlada RS se je na današnji seji seznanila s potekom reševanja denacionalizacije v RS in sprejela sklepe za pospešitev postopkov denacionalizacije.« Z namenom pospešiti reševanje denacionalizacijskih zahtevkov je vlada sprejela še naslednji sklep: »Vlada RS nalaga vsem udeležnim organom (upravne enote, ministrstva, ki na prvi in drugi stopnji rešujejo postopke denacionalizacije, Geodetska uprava Republike Slovenije, Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Državno pravobranilstvo, Slovenska odškodninska družba), da pospešijo delo na denacionalizaciji in da denacionalizacijske postopke rešujejo prednostno.« Omenjeno sporočilo potrjuje dejstvo, da je proces denacionalizacije potekal prepočasi in da se je zavlekel še krepko v čas po formalnem zaključku tranzicije.⁵⁸ O tem priča tudi intervju iz julija 2007 s takratnim pravosodnim ministrom. Lovro Šturm je takrat na vprašanje glede stanja denacionalizacije odgovoril, da je bilo na dan 31. marca 2007 od uveljavitve Zakona o denacionalizaciji pravomočno zaključenih 94,9 odstotka denacionalizacijskih zadev in da na upravnih enotah ostaja nerešenih še 1105 zahtevkov.⁵⁹ Po ministrovem mnenju so v skladu z Zakonom o denacionalizaciji odločala o denacionalizacijskih zahtevkih poleg upravnih enot tudi okrajna sodišča v nepravdnih postopkih, kjer je šlo za tiste zadeve, v katerih je premoženje prešlo v državno last na podlagi pravnega posla, sklenjenega zaradi grožnje, sile ali zvižace državnega organa ali predstavnika oblasti, kar je določeno v 5. členu Zakona o denacionalizaciji. Šturm je še navedel podatek, da je bilo pri okrajnih sodiščih od uveljavitve zakona do 30. septembra 2006 vloženi skupaj 2804 zadev. Pravomočno zaključenih je bilo že 2334 zadev, kar je glede na vložene zahteve predstavljalo 92,3-odstotni delež. Na okrajnih sodiščih je ostalo nerešenih še 147 zadev, poleg tega se je v nepravdnem postopku odločalo na podlagi Zakona o izvrševanju kazenskih sankcij o vrnitvi premoženja, ki je bilo zaplenjeno z obsodilno kazensko sodbo. »Vse naše aktivnosti so usmerjene v to, da se denacionalizacijo čim prej zaključi,« je še dodal Šturm.⁶⁰ Vlada pod vodstvom Janeza Janše v obdobju 2004-2008 si je še posebej prizadevala, da bi se proces denacionalizacije čim prej končal. Tako je Državni zbor Republike Slovenije na 36. redni seji, dne 26. februarja 2008, sprejel nov Zakon o zaključku postopkov

Matjaž Albreht v članku z naslovom Slovenija krši evropsko socialno listino, ki je izšel v Sobotni prilogi Dela 6. februarja 2010).

⁵⁸ Sporočilo za javnost o sklepih, ki jih je Vlada RS sprejela na 63. seji, 2. 3. 2006. Urad Vlade Republike Slovenije za informiranje, Ljubljana 2006. Dostopno na: [http://193.2.236.95/dato3.nsf/OC/060302163630A/\\$file/sevl63.doc](http://193.2.236.95/dato3.nsf/OC/060302163630A/$file/sevl63.doc) (10. 11. 2009).

⁵⁹ Zakon o denacionalizaciji je predvidel, da bodo vsi vloženi zahtevki in postopki na prvi stopnji končani v enem letu. Ob sprejemu zakona o denacionalizaciji leta 1991 je bilo prav tako predvideno, da bo vrnjenega za štiri milijarde nemških mark oziroma dve milijardi evrov premoženja, po podatkih iz začetka leta 2007 pa je že bilo jasno, da bodo stroški precej, morda celo dvakrat, višji. Po podatkih Ministrstva za pravosodje je bilo do konca marca leta 2007 v naravi vrnjenih za milijardo 881 milijonov evrov zemljišč, gozdov, stavb in premoženja. Kjer vrnitev ni bila mogoča v naravi, so imeli upravičenci pravico do odškodnine v obliki obveznic in 6-odstotnih obresti. Slovenska odškodninska družba je do spomladi 2007 izplačala več kot 400 milijonov evrov, do konca postopka pa naj bi izplačala še 1,3 milijarde evrov.

⁶⁰ Vlada je dolžna nadzorovati tajno službo. - Intervju z ministrom Lovrom Šturmom. Spletna Demokracija: www.mp.gov.si/.../2007_07_12_intervju_ministra_Demokracija.pdf (15. 7. 2007).

vračanja podržavljenega premoženja,⁶¹ a je nato Državni svet Republike Slovenije v začetku marca 2008 na zakon sprejel odločilni veto. Državni svetniki so bili prepričani, da bi se z zakonom »sililo odločevalce k hitremu in zato nekakovostnemu odločanju«. Po njihovem mnenju bi se z zakonom ustvarjale nove pravice, širil krog upravičencev iz tujine in uvajale nova pravna sredstva izredne obnove že končanih postopkov.⁶² Po izglasovanem vetu so stranke SDS, NSi in SLS izrazile nestrinjanje s svetniki, medtem ko so tedanje opozicijske stranke in DeSUS veto pozdravile.

Dolgotrajni postopki so seveda poleg osebnih krivic povzročali škodo gospodarstvu samemu. Materialna škoda je nastajala iz več razlogov. S premoženjem, ki je bil predmet postopkov denacionalizacije, ni nihče gospodaril kot dober gospodar. Nepremičnin ni nihče vzdrževal tako, kot bi bilo to potrebno. Teh nepremičnin tudi v gospodarskem smislu ni bilo mogoče izkoriščati za njihov gospodarski namen (na primer za opravljanje gospodarske dejavnosti), saj jih ni bilo dovoljeno modernizirati. Tudi pravni promet s temi nepremičninami ni bil mogoč, saj ga je izrecno prepovedoval 88. člen ZDen-a. Poleg tega pa se je tudi iz razloga, da bi pospešili denacionalizacijo, dosledno uveljavila sodna praksa, ki je priznavala upravičencem do denacionalizacije odškodnino zaradi nemožnosti izkoriščanja podržavljenega premoženja od uveljavitve ZDen-a do pravnomočne vrnitve podržavljenega premoženja.

Še na eno pravno-politično vprašanje je vredno opozoriti, in sicer ko se je vračalo premoženje bivših podjetij, pa tudi v postopkih vračanja gozdov, so skušali zavezanci ali najemniki gozdov prikazati, da gre za konflikt individualnih interesov upravičencev za denacionalizacijo z javnim interesom zagotavljanja pogojev za delovanje gospodarskih družb, ki zaposlujejo in dajejo kruh številnim delavcem. V resnici pa je šlo za konflikt z interesi novih lastnikov gospodarskih družb, ki so hoteli obdržati čim več premoženja, katerega vrnitev so zahtevali upravičenci do denacionalizacije, breme za izplačilo odškodnine za v naravi nevrnjeno premoženje pa prevaliti na Odškodninski sklad, torej na vso družbo.⁶³

Sklep

Privatizacija je, tako politiki in gospodarstvu kot vsem državljanom, povzročala največ preglavic in težav. A tu ne gre za slovensko posebnost, podobno se je namreč izkazalo tudi v ostalih postsocialističnih državah. Privatizacija družbene lastnine je bil proces, ki se je državljanov najbolj dotaknil, zakonsko pa je potekala v nekaj korakih. Jeseni 1991 sta bila sprejeta zakona, ki sta se nanašala na privatizacijo stanovanj in denacionalizacijo, novembra 1992 pa je bil sprejet še Zakon o lastninskem preoblikovanju podjetij. Temeljno načelo privatizacije stanovanj in stanovanjskih hiš je bilo izenačenje pravice do nakupa stanovanja za vse tiste občane, ki so bili na dan uveljavitve stanovanjskega zakona imetniki stanovanjske pravice. Večjo težavo je povzročala denacionalizacija (oziroma izvajanje

⁶¹ Ministrstvo za pravosodje Republike Slovenije. Dostopno na: <http://www.mp.gov.si/nc/si/splosno/cns/novica/article/11999/5696/> (10. 9. 2010).

⁶² Državni svet Republike Slovenije. Dostopno na: <http://www.ds-rs.si/?q=node/411> (10. 9. 2010).

⁶³ Predlog zakona o zaključku postopkov vračanja podržavljenega premoženja, 26. 3. 2007. Ministrstvo za pravosodje Republike Slovenije, Ljubljana 2007.

slednje), ki je bila pogosto predmet polemik in različnih obtoževanj, predvsem s strani razlaščenec, organiziranih v Združenju lastnikov razlaščenega premoženja Slovenije. Po njihovem mnenju je vračanje podržavljenega premoženja potekalo prepočasi. Nekdanjim lastnikom ali njihovim dedičem je bilo odvzeto premoženje vrnjeno »v naravi«, če to ni bilo mogoče, pa z odškodnino. Vračanje lastnine »v naravi« je že ob sprejemanju zakona povzročalo največ vroče krvi, še več pa potem v praksi. Konec marca leta 2007 je bilo na nacionalni ravni pravnomočno zaključenih 94,9 odstotka denacionalizacijskih vlog oziroma zadev. Privatizacija stanovanj in denacionalizacija sta imeli oziroma bi morali imeti za cilj definiranje lastništva in popravilo krivic, pogosto pa se je zgodilo nasprotno. Zakonodaja v obliki, kot je bila sprejeta, je mnogim povzročila nove krivice. Izpostavimo samo primer vračanja stanovanj v naravi tudi v primeru zasedenosti le-teh z imetniki stanovanjske pravice, za katerega se je med vsemi tranzicijskimi državami odločila le Slovenija. Mnogim se je dogajala velika krivica in izkoriščanje s strani novih lastnikov, država pa je storila bore malo in nadaljevala s pisanjem zakonov, ki niso onemogočili številnih malverzacij. Za privatizacijsko zakonodajo velja podobna ocena kot za celotno gospodarsko tranzicijo, in sicer da je šlo za izjemno zahteven in kompleksen proces, ki ga ni mogoče izpeljati v popolnosti ciljno in načrtno, saj se v praksi stvari pogosto obrnejo drugače, kot so zastavljene in mišljene.

Aleksander Lorenčič

TRANSFORMING THE SOCIALLY-OWNED INTO PRIVATE PROPERTY: PRIVATISATION
OF APARTMENTS AND DENATIONALISATION

S u m m a r y

The privatisation of socially-owned property as one of the foundations of the socialist self-management system has caused great problems for the politics as well as the economy and all (individual) citizens. The privatisation of socially-owned property was a process that had a profound effect on the citizens, and it was not just a Slovenian peculiarity. Similar processes were also carried out in other post-socialist countries. Legally, the privatisation process took place in several steps. In the autumn of 1991 the legislation about the privatisation of the apartments and denationalisation (the reinstatement of what had been expropriated after World War II) was adopted, and in November 1992 the Ownership Transformation of Companies Act was also passed. The basic principle of privatising the apartments and residential houses was to equalise the right to the purchase of the apartment for all the citizens who had housing rights on the day when the legislation on housing came into force. Denationalisation or its realisation was more problematic, since it was frequently the subject of debates and various accusations, especially by the former owners, organised in the Slovenian Association of Former Owners of Expropriated Property. In their opinion the reinstatement of the nationalised property was too slow. The former owners or their inheritors received the expropriated property »in kind«, and if this was not possible, they received compensation. The reinstatement of property »in kind« caused much tension already during the adoption of the legislation, and this became even worse when the legislation was put into practice. Until the end of March 2007, 94.9 percent of denationalisation applications or issues have been finalised at the national level. The goal of the privatisation of apartments and denationalisation was or should have been to define the ownership and redress the injustices, but frequently the opposite happened. The legislation in the form as it was adopted resulted in many new injustices. Many people were wronged and exploited by the new owners, and the state failed to respond properly and proceeded with the adoption of new legislation, which did not prevent numerous cases of corruption. A similar evaluation holds true of the privatisation legislation as of the whole economic transition in general: it was an extremely demanding and complex process, which could not be carried out perfectly according to the plan, since in practice things often turn out differently as foreseen and intended.