



REPUBLIKA SLOVENIJA

INFORMACIJSKI
POOBLAŠČENEC

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 230 9730

www.ip-rs.si

gp.ip@ip-rs.si

Številka: 007-32/2024/2

Datum: 26. 6. 2024

Ministrstvo za finance
gp.mf@gov.si

ZADEVA: Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (EVA 2024-1611-0043) – MNENJE

ZVEZA: objava na portalu e-Demokracija z dne 3. 6. 2024

Spoštovani,

na podlagi objave na portalu e-Demokracija, 3. točke prvega odstavka 55. člena Zakona o varstvu osebnih podatkov (ZVOP-2) ter 57. člena Uredbe (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter razveljavitvi Direktive 95/46/ES (Splošna uredba) v nadaljevanju posredujemo mnenje Informacijskega pooblaščenca (IP) k objavljenemu Predlogu Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – EVA 2024-1611-0043 (predlog ZMVN-1C), ki se nanaša na vprašanja varstva osebnih podatkov zlasti v 1., 11., 13., 15., 16., 17. in 18. členu.

K 16. členu

44. člen ZMVN-1 v novem prvem odstavku določa:

»(1) Podatki evidence trga nepremičnin, razen osebnih podatkov iz prve in druge alineje drugega odstavka 35. člena tega zakona, identifikacijskih oznak parcel, stavb in delov stavb iz šeste alineje drugega odstavka 35. člena tega zakona in podatkov, ki jih pogodbene stranke kupoprodajnih in najemnih pravnih poslov opredelijo kot poslovno skrivnost v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe, so javni ne glede na določbe o varovanju davčne tajnosti, kot jo določa zakon, ki ureja davčni postopek. Ne glede na prejšnji stavek so identifikacijske oznake parcel, stavb in delov stavb iz šeste alineje drugega odstavka 35. člena tega zakona dostopne ocenjevalcem vrednosti za namene ocenjevanja vrednosti nepremičnin.«.

IP ne razbere razlogov, za odločitev predlagatelja, da se evidenco trga nepremičnin tako rekoč v celoti zapre za javnost na način, ki naj bi, kot navajajo mediji v zadnjem času, povzročil manjšo preglednost trga nepremičnin. Obrazložitev v predlogu zakonskih sprememb je namreč skopa in ne daje jasnega odgovora na to vprašanje. Zato predlagamo, da izražene skrbi proučite in glede na navedeno določbe bodisi dodatno obrazložite bodisi dopolnite. **Glede na dopolnitev besedila 44. člena ZMN-1, je treba z morebitnimi dopolnitvami uskladiti tudi 47. člen ZMN-1.**

O objavah podatkov o trgu nepremičnin je sicer že odločalo v preteklosti tudi **Ustavno sodišče, ki ni izpostavilo spornosti same javne objave določenih podatkov o nepremičninah, ampak odsotnost zakonske določitve namena take objave**, kadar gre za osebne podatke (torej v primeru lastništva fizičnih oseb). IP je v skladu s tem v preteklosti zato vedno opozarjal le na to, da naj predlagatelj zakona v zvezi s to tematiko upoštevajoč odločbo Ustavnega sodišča RS št. U-I-98/11-17 in ustavno zahtevano načelo sorazmernosti jasno določi, kateri podatki so javni že na podlagi zakona ter za katere namene ter ločeno in posebej opredeli morebitne možnosti 'kvalificiranega' širšega dostopanja do drugih kategorij podatkov (npr. ob izkazanem pravnem interesu ipd.). Veljavni zakonski rešitvi IP ni oporekal in ne pozna ozadja odločitve za predlagano spremembo ZMN-1. Vsekakor pa bi bilo smiselno in nujno, da **predlagatelj v ZMVN-1 določi namen javne objave osebnih podatkov.**

Ustavno sodišče je v svoji odločitvi glede javnosti podatkov iz registra nepremičnin namreč že leta 2012 izpostavilo, da mora biti za namen ustavno skladne zakonske ureditve javne objave podatkov iz

registra nepremičnin izpolnjena zahteva iz drugega odstavka 38. člena Ustave, po kateri mora biti namen uporabe osebnih podatkov določen z zakonom. Presodilo je, da je zato sporna oziroma **ustavno neskladna določitev javnosti teh podatkov, ki omogoča njihovo uporabo za kakršen koli namen in ne sama javnost podatkov, četudi gre za osebne podatke**, kot je npr. podatek o identifikacijski oznaki nepremičnin v primeru, ko je lastnik fizična oseba. Tako npr. je jasno, da je primerno in ustrezno, da se za namen zagotavljanja pravne varnosti in za namen javne dostopnosti podatka o tem, kdo je lastnik posamezne nepremičnine, objavljajo podatki (tudi osebni) v Zemljiški knjigi, in sicer za namene in pod pogoji, ki jih določa Zakon o zemljiški knjigi.

V kolikor bi želeli s predlogom zakona urejati druge nove oblike obdelav oziroma obdelave dodatnih vrst osebnih podatkov ali za nove namene glede na že zakonsko določene IP zgolj iz previdnosti poudarja, da morajo biti v skladu z 38. členom Ustave RS in 6. členom ZVOP-2 nabor in namen zbiranja osebnih podatkov ter rok hrambe določeni z zakonom in ne zgolj s podzakonskim aktom. Vsaka obdelava osebnih podatkov, kot tudi njeno urejanje na zakonski ravni pa morata biti skladna z načelom sorazmernosti.

Predlagamo, da izpostavljene skrbi IP proučite v sodelovanju s stroko ter besedilo predloga ZMNV-1C ustrezno dopolnite. Hvala za sodelovanje in lep pozdrav,

Mojca Prelesnik, univ. dipl. prav.,
informacijska pooblaščenka

Pripravila:
Alenka Jerše, univ. dipl. prav.
namestnica informacijske pooblaščenke