



Številka: 007-27/2012

Datum:

Ministrstvo za infrastrukturo in prostor

gp.mzip@gov.si

pisarna.gu@gov.si

ZADEVA: Medresorsko usklajevanje predloga Pravilnika o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov – dodatno mnenje Informacijskega pooblaščenca

ZVEZA: Vaš dopis in gradivo št. 007-171/2012/8 z dne 20. 6. 2012 (EVA 2012-2430-0051)

Spoštovani,

Pooblaščenec je 2. 7. 2012 prejel vaš dopis št. 007/2012/8 z dne 20. 6. 2012, v katerem ste se opredelili do pripomb Pooblaščenca k predlogu Pravilnika o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (v nadaljevanju: predlog Pravilnika).

Pooblaščenec je zadovoljen, da ste iz predloga Pravilnika črtali podatek o šifri odmere davka na promet z nepremičninami, ne more pa sprejeti stališča, da sta podatek o obratovalnih stroških in podatek o opremljenosti oddane površine oziroma dela stavbe »elementa cene oziroma najemnine«. Navajate, da sta ta dva podatka nujno potrebna za zagotavljanje čim bolj popolnega in kakovostnega evidentiranja realiziranih cen in najemnin vseh tržnih poslov z nepremičninami na slovenskem trgu – pri tem se Pooblaščenca zastavljata dve osnovni vprašanji:

1. S kolikšno količino podatkov se bo geodetska uprava zadovoljila?
2. Kaj bo geodetska uprava počela s tolikšno količino zbranih podatkov?

Evidentiranje samo po sebi namreč ne more predstavljati legitimnega cilja, s katerim se posega v pravico posameznika do varstva osebnih podatkov – evidentiranje (obdelava osebnih podatkov!) mora imeti določen legitimen namen, za katerega se evidentiranje izvaja. Evidentiranje »na zalogo« bistveno presega upravno pravno funkcijo države, zlasti kadar gre za evidentiranje podrobnosti o pravnih poslih, ki sodijo v povsem civilno sfero. Prodajna oziroma najemna cena nepremičnine se v demokratičnih sistemih z uveljavljenim institutom zasebne lastnine prosto oblikuje na trgu in je odvisna od mnogo dejavnikov, ne le od tistih, za katere ZMVN določa, da se vpisujejo v evidenco trga nepremičnin kot tudi ne le od tistih, za katere predlagate, da bi jih Pravilnik uvrstil v evidenco trga nepremičnin, kljub temu, da jih ZMVN tja ne uvršča. Če nekoliko karikiramo, bi za popolnost slike o konkretnem najemnem pravnem poslu z nepremičnino verjetno potrebovali še fotografijo nepremičnine, iz katere bi bilo razvidno, ali je v kopalnici vgrajena nova masažna kad ali le navadna plesniva kabina za prhanje, pa na primer podatek o tem, s katerimi in kakšnimi kosi pohištva je nepremičnina opremljena (na primer, da je bila kuhinja pred 5 leti kupljena v Ikei in da je dnevni prostor opremljen z novo sedežno garnituro znamke Rolf Benz ...).

Naj zgolj pripomnimo, da iz predloga Pravilnika tudi ni jasno, ali naj bi se v evidenco trga nepremičnin vpisoval le podatek o tem, ali so obratovalni stroški vključeni v ceno najemnine (da/ne), ali se zahteva tudi podatek o (predvideni?) višini obratovalnih stroškov. V vsakem primeru, gre po mnenju Pooblaščenca za prekomeren poseg v varovane osebne podatke posameznikov, ki na prostem trgu sklepajo pravne posle v zvezi s svojo zasebno lastnino, pri čemer zakon (ZMVN) takšnega posega niti ne predvideva.

V vašem odgovoru pa se niste opredelili do pripomb Pooblaščenca na 9. člen predloga Pravilnika (»druge podrobnejše podatke /.../ prevzame geodetska uprava iz registra nepremičnin«) in glede na to, da nam niste posredovali popravljenega predloga Pravilnika tudi ni jasno, ali ste navedeno določbo črtali iz besedila predloga Pravilnika. Pooblaščenec tako vztraja tudi pri teh pripombah iz svojega dopisa št. 007-27/2012/2 z dne 16. 6. 2012.

S spoštovanjem,

Informacijski pooblaščenec
Nataša Pirc Musar, univ.dipl.prav.,
pooblaščenka