

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

PRAVNI VIDIK PROMETA S KMETIJSKIM ALI
GOZDNIM ZEMLJIŠČEM

Ljubljana, julij 2006

KLEMEN GRUDEN

Študent Klemen Gruden izjavljam, da sem avtor tega diplomskega dela, ki sem ga napisal pod mentorstvom prof. dr. Iva Lavrača in dovolim objavo diplomskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani dne, 12. 9. 2006

Podpis:

KAZALO

1	UVOD.....	1
2	SPLOŠNO O KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČIH	2
3	ZAKONODAJA, KI UREJA PROMET S KMETIJSKIMI IN GOZDNIMI ZEMLJIŠČI.....	5
3.1	STVARNOPRAVNI ZAKONIK.....	6
3.2	ZAKON O ZEMLJIŠKI KNJIGI	6
3.3	ZAKON O UREJANJU PROSTORA.....	8
3.4	ZAKON O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH	9
3.5	ZAKON O GOZDOVIH	9
3.6	ZAKON O VODAH.....	10
3.7	ZAKON O OHRANJANJU NARAVE	10
3.8	ZAKON O OBRAMBI.....	10
3.9	ZAKON O VARSTVU KULTURNE DEDIŠČINE.....	12
3.10	ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU.....	12
3.11	DAVČNA ZAKONODAJA	13
3.12	ZAKON O JAVNIH CESTAH.....	14
3.13	DRUGE UREDBE IN PRAVILNIKI TER DRUGI PRAVNI AKTI	14
4	PRIDOBITEV KMETIJSKEGA ALI GOZDNEGA ZEMLJIŠČA.....	14
4.1	NAKUP	14
4.2	MENJAVA	17
4.3	RAZLASTITEV	18
4.4	DEDOVANJE	18
4.5	PRIDOBITEV Z DARILNO POGODBO.....	19
4.6	DRUGI NAČINI PRIDOBITVE PRAVIC NA ZEMLJIŠČIH	19
4.6.1	ZAKUP ALI NAJEM	19
4.6.2	SLUŽNOST	21
5	PRAVNA PRAKSA V SLOVENIJI.....	21
5.1	OPIS POSTOPKA, KI JE BIL IZVEDEN PRI NAKUPU KMETIJSKIH IN GOZDNIH PARCEL.....	21
5.2	POSEBNOSTI, NA KATERE JE POTREBNO BITI POZOREN.....	24
5.2.1	PREDEN SE PRIJAVIMO NA DANO PONUDBO	24
5.2.1.1	Preverjanje zemljišča.....	24
5.2.1.2	Ocena zemljišča	26
5.2.1.3	Aktivnosti v zvezi z upravnim postopkom.....	29
5.2.2	V TEKU POSTOPKA	29
5.2.2.1	Aktivnosti, povezane z upravnim postopkom	29
5.2.2.2	Aktivnosti, povezane s sklenitvijo pogodbe.....	30
6	SKLEP	32
7	LITERATURA.....	35
8	VIRI	36

1 UVOD

Slovenija je maja 2004 vstopila v Evropsko unijo (EU). S tem je prevzela pravila, ki veljajo v vseh članicah EU, razen pri izjemah, ki so si jih države izborile za določena prehodna obdobja. Od državljanov Slovenije, od vseh ostalih državljanov članic EU in ostalih oseb, ki delujejo na tem trgu, enotna pravila in enotni trg zahtevajo, da so na trgu EU konkurenčni, saj lahko drugače ekonomsko propadejo.

Po konkurenčnosti se lahko primerjamo le, če imamo vsi povsem enake pogoje. Žal to ne velja za slovenskega kmeta v primerjavi z vsemi ostalimi kmeti EU. Nekateri kmetje (večinoma kmetje državljani držav starih članic) imajo veliko boljše pogoje za delo, drugi (večina kmetov novih članic) ima veliko slabše pogoje za kmetovanje. Nekateri (Poljaki) ne prejemajo niti subvencij, ki jih dobijo slovenski kmetje, a kljub temu nastopamo na istem trgu. Pri primerjavi so pomembni še drugi dejavniki (podnebje, velikost kmetije, naklon obdelovalnih površin...), zato so primerjave zelo težke.

Zelo opazne razlike so v velikosti kmetij in možnosti obdelave. Tisti, ki ima večjo kmetijo, lahko izkorišča učinke ekonomije obsega; manjši to počne teže, ali tega sploh ne more. Na ravninski kmetiji lahko kmetje pridelajo več in za delo porabijo manj časa, česar za tipično slovensko kmetijo, ki je hribovska, nikakor ne moremo trditi.

Slovenske kmetije so majhne, njihova povprečna velikost je približno 6 hektarov. Če želijo kmetje povečati svojo posest, morajo kupovati oziroma najemati zemljišča drugih, vendar je to početje zaradi slovenske zakonodaje zelo zapleteno in marsikateri kmet se raje ne spušča v birokratske postopke, saj ve, da ima majhne možnosti, da bo uspel. Zaradi navedenih razlogov bom postopek nakupa oziroma prodaje in druge načine pridobitve kmetijskega zemljišča obdelal v enem delu diplomskega dela.

Na začetku bom na splošno definiriral, kaj spada med kmetijska in gozdna zemljišča, kakšne so njihove lastnosti in kako jih razvrstimo. Nato bom obdelal slovensko zakonodajo, ki ureja promet kmetijskih in gozdnih zemljišč. Ugotavljam, da je večina ne pozna, zato je tudi ne upošteva, kar pa ni dopustno, saj v pravu nepoznavanje prava ne opravičuje kršitelja, kar tudi ni morebitna olajševalna okoliščina v primeru kršitve. Žal sem prišel do ugotovitve, da jo še tisti, ki jo poznajo, ne spoštujejo, saj vedo, da bi si s tem zapletli postopke, kar bi pomenilo, da bi se časovno podaljšali.

V drugem delu bom navedel in opisal vso zakonodajo, ki ureja promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči ter ravnanje z njimi. Pregled zakonodaje je pomemben del, saj vpliva na odločitve pri prometu s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči.

V nadaljevanju bom obdelal celoten postopek, ki ga zakonodaja zahteva za pridobitev kmetijskega ali gozdnega zemljišča in je pravna podlaga za vpis v zemljiško knjigo, in ostale evidence, ki jih vodijo državni organi v Republiki Sloveniji in so v njih zapisane nepremičnine, druge pravice na nepremičninah ter podatki o imetnikih.

Zakonodaja na tem področju je jasna, vendar jo marsikdo izigrava, saj zakon nima kazenskih določb, zato ni nobenih sankcij, če se zakona ne spoštuje. Vse skupaj je nezakonito, vendar to ni podlaga za nadaljnje ukrepanje. V nadaljevanju diplomske naloge bom obdelal pravno prakso. Da bi videl, kako se postopki vodijo v praksi sem v letu 2004 in 2005 želel kupiti kmetijsko ali gozdno zemljišče. Žal mi to do sedaj ni uspelo. Razloge bom opisal v petem poglavju. Navedel bom konkretne primere iz prakse, ki sem jih izkusil kot stranka v postopkih nakupa kmetijskih in gozdnih zemljišč. Praksa se namreč zelo razlikuje od zakonodaje, zato menim, da je prav, da bralcu podam tudi to informacijo, ki mu bo omogočila lažje odločanje in reagiranje v situacijah, s katerimi bo soočen pri prometu s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči v vsakdanjem življenju. V tem delu bom navedel, na kaj je potrebno paziti in kaj je dobro narediti v postopku prometa s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči, da se nam transakcije ne zapletejo in s tem časovno razvlečejo že tako dolgotrajen postopek.

Tako bo diplomsko delo vsebovalo vse informacije, ki jih mora imeti tisti, ki se odloča za poslovanje z nepremičninami, ne glede na to, ali je na nakupni ali prodajni strani, ali nepremičnino najema ali daje v najem. V kolikor ne bo našel informacij v tej diplomskem delu, bo lahko z njeno pomočjo našel primerne vire, ki vsebujejo zelene informacije.

2 SPLOŠNO O KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČIH

Kmetijska in gozdna zemljišča so nepremičnine, zato bi lahko uporabili definicijo za nepremičnine. Nepremično najlažje definiramo, če natančno navedemo njene lastnosti.

Lastnosti nepremičnin kot tržnih proizvodov lahko razvrstimo v naslednje skupine (Cirman et al., 2000, str. 3):

- Fizične lastnosti

Osnovna lastnost nepremičnine je nepremičnost, vendar le za zemljišča lahko trdimo, da so dobesedno nepremična. Zgradbe in druge izboljšave je namreč mogoče premikati. Vsak tak premik je povezan z velikanskimi stroški, zato se to zgodi le izjemoma. Podobno velja tudi za neuničljivost nepremičnin, vendar pa neuničljivost zemljišč omogoča dolgo življenjsko dobo tudi zgradbam in drugim izboljšavam. Ločiti pa moramo med fizično neuničljivostjo in ekonomsko trajnostjo, ki je lahko drugačna zaradi spremenjenih okoliščin. Heterogenost ali raznovrstnost nepremičnin velja za vse nepremičnine, saj ni mogoče najti dveh popolnoma enakih zemljišč, dveh identičnih zgradb in ostalih izboljšav.

- Ekonomske lastnosti

Redkost nepremičnin oziroma njihova nezadostna ponudba, je zaradi fiksne fizične ponudbe zemljišč eno izmed osnovnih ekonomskih vprašanj, povezanih z nepremičninami. V primeru povečanja povpraševanja, z večjo in intenzivnejšo uporabo zemljišč in prostora lahko povečamo njihovo ponudbo, zato gre le za relativno redkost zemljišč. Fizična in predvsem ekonomska lokacija nepremičnin vplivata na različno uporabo in vrednost nepremičnin. Na odločitve posameznikov in skupin glede lokacij nepremičnin vplivajo predvsem njihova dostopnost, izpostavljenost lege in osebne preference. Za nepremičnine je značilno medsebojno vplivanje uporab, izboljšav in vrednost, s skupnim imenom soodvisnost nepremičnin. Pomembna ekonomska karakteristika je tudi dolga povračilna doba nepremičninskih investicij.

- Institucionalne lastnosti

Nepremičninski zakoni in različne regulacije, kot so lokalni in regionalni prostorski plani, nadzori najemnin, nadzor razparceliranja in podobno, imajo močan vpliv na nepremičnine. Na vrsto, izgled in uporabo nepremičnin vplivajo lokalne in regionalne navade. Na poslovanje z nepremičninami in razvoj skupnosti pa bolj ali manj vplivajo še razna nepremičninska združenja in organizacije.

Kmetijska in gozdna zemljišča pa lahko definiramo še bolj natančno, če opredelimo njihovo rabo. Kmetijska so tista, na katerih je možna kmetijska proizvodnja. Za gozdna zemljišča je značilno, da na njih raste gozd. Rabi kmetijske površine oziroma vrsti kmetijske proizvodnje se lahko reče tudi katastrska kultura.

V katastrsko kulturo se uvrsti vsako zemljišče, ki je sposobno za kmetijsko ali gozdno proizvodnjo in ki se dejansko ne uporablja v druge namene. Vrste

katastrskih kultur v katastrskem okraju se določijo glede na zastopanost posameznih katastrskih kultur, ki so običajne v posameznem katastrskem okraju (Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč, 1979).

V Sloveniji poznamo 12 katastrskih kultur, ki se uvrščajo po določenih merilih zemljišča sposobna za kmetijsko ali gozdno proizvodnjo (Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč, 1979). Ta merila so:

1. V skupino njive se uvrščajo zemljišča, na katerih se gojijo poljščine, jagodičje (jagode, ribez, maline), detelja, sadike sadnega, gozdnega in okrasnega drevja ali grmičevja, sadike vinske trte in sadike hmelja.
2. V skupino vrtovi se uvrščajo zemljišča, na katerih se gojijo vrtnine ali cvetje za prodajo in na katerih je urejeno redno namakanje.
3. V skupino ekstenzivni sadovnjaki se uvrščajo s sadnim drevjem posejana zemljišča, na katerih se ne izvajajo intenzivne metode pridelave sadja.
4. V skupino plantažni (intenzivni) sadovnjaki se uvrščajo zemljišča, ki so strnjeno posajena s sadnim drevjem tako, da se lahko z uporabo mehanizacije intenzivno oskrbujejo po sodobnih sadjarskih načelih, in če dosegajo več kot 1000 m².
5. V skupino vinogradi se uvrščajo zemljišča, ki so posejana s plemenito ali samorodno vinsko trto.
6. V skupino hmeljišča se uvrščajo zemljišča, na katerih se goji hmelj.
7. V skupino travniki se uvrščajo zemljišča porasla s travo, ki jo je možno ekonomično kositi vsaj enkrat letno.
8. V skupno barjanski travniki se uvrščajo s travo in močvirsko preslico porasla zemljišča, ki so na organskih ali mineralno organskih tleh, v katerih nivo talne vode v teku leta pogosto dosega površino tal.
9. V skupino pašniki se uvrščajo zemljišča porasla s travo, ki je ni mogoče ekonomično kosi zaradi slabega prirasta, strmih, skalovitosti ali nedostopnosti zemljišča, možno pa jo je uporabljati za pašo. V pašnike se uvrščajo tudi zemljišča, ki so delno ali popolnoma zaraščena z grmovjem, brinjem, robido in podobnimi rastlinami brez gospodarske vrednosti, če po svoji kakovosti niso sposobna za njivsko ali travniško rabo. V pašnike se uvrščajo tudi s travo porasla zemljišča, ki imajo značaj travnika, če se uporabljajo kot stalna tekališča za živino. Tako zemljišče se uvrsti v pašnik do 5000 m² površine, nad 5000 m² površine pa se uvrsti v travnik.
10. V skupino trstičja se uvrščajo močvirna zemljišča, na katerih rastejo trstike ali druge močvirne rastline, ki jih je možno uporabiti v gospodarske namene.
11. V skupino gozdne plantaže se uvrščajo kmetijska zemljišča, ki so posajena s hitro rastočimi listavci za pridobivanje lesa.
12. V skupino gozdovi se uvrščajo zemljišča, ki so strnjeno porasla z gozdnim drevjem.

Glede na proizvodno sposobnost kmetijskega in gozdnega zemljišča se v mejah katastrskega okraja določi za vsako posamezno katastrsko kulturo ustrezno število katastrskih razredov, ki jih je 8, razen pri katastrski kulturi barjanski travnik in plantaža gozdnega drevja. Ti dve katastrski kulturi imata največ 4 katastrske razrede. Katastrski razredi za posamezno katastrsko kulturo se določijo tako, da se zemljišča, ki imajo najboljše naravne in gospodarske pogoje za proizvodnjo uvrstijo v prvi razred, neposredno slabša v drugi razred in tako naprej do najslabšega osmega razreda. (Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč, 1979).

Med kmetijska in gozdna zemljišča ne uvrščamo nepozidanih stavbnih zemljišč, čeprav je na njih možna različna kmetijska proizvodnja ali na njih raste gozd. Poleg tega v skupino kmetijskih in gozdnih zemljišč ne uvrščamo kmetijskih in drugih stavb (gospodarska poslopja, farme, skladišča, pomožni objekti, delavnice...), čeprav je v njih možna kmetijska proizvodnja ali dela povezana z njo. Tudi ribniki in ostale vodne površine ne spadajo med kmetijska zemljišča. Opredelitev kmetijskih zemljišč je zelo pomembna, saj za vse navedene izjeme ni potrebno upoštevati Zakona o kmetijskih zemljiščih, razen v primeru, da gre za zaščiten kmetijo.

Navedena klasifikacija je zelo natančna. Bolj ohlapno različico uporabljajo za dodelitev neposrednih plačil. Pri neposrednih plačilih je pomembna samo vrsta zemljišča. Dajalcu neposrednih plačil ni pomembna kakovost zemljišča, zato prejemniki uveljavljajo neposredna plačila tudi za zemljišča, ki jih drugače ne bi obdelovali, saj bi bilo neekonomično. Neposredna plačila pa jim pokrijejo stroške obdelave in vloženo delo. Postopoma bo verjetno prišlo do poenotenja teh dveh evidenc, saj naj bi že sedaj geodetska uprava dobivala podatke, ki se zbirajo za neposredna plačila.

3 ZAKONODAJA, KI UREJA PROMET S KMETIJSKIMI IN GOZDNIMI ZEMLJIŠČI

V Sloveniji promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči ureja več predpisov, saj je to področje zelo kompleksno. Zemljišča so nepremičnine, zato moramo upoštevati vso zakonodajo, ki ureja nepremičnine. Poleg tega imajo kmetijska in gozdna zemljišča nekatere posebnosti, zato njihov promet ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih in Zakon o gozdovih. Ker očitno to še ni dovolj, imamo skoraj za vsako posebnost (naravna dediščina, gradnja cest...) določen svoj zakon, ki ureja promet z zemljišči. Če želimo proučevati promet s kmetijskim in gozdnimi zemljišči, moramo poznati vso zakonodajo, ki promet ureja. Slovenska zakonodaja se zelo pogosto spreminja, zato moramo paziti, da upoštevamo veljavno zakonodajo.

3.1 STVARNOPRAVNI ZAKONIK

Zakonik (Stvaronopravni zakonik, 2002) definira osnovne pojme s katerimi se srečamo pri rokovanju z nepremičninami. V grobem ureja posest, služnost, zastavo, lastninsko in druge pravice, ki jih je mogoče imeti na kakršnikoli nepremičnini. Določi, kaj je nepremičnina in kaj so pritikline. Natančno definira vse možne načine pridobitve lastninske pravice in njihovo zaščito in prenehanje. Če ima nepremičnina več lastnikov, je v solastnini vseh lastnikov. Odnose v njej definira zakonik od 65. člena naprej. Določbe opredeljuje tudi kako ravnati v odnosu do mejašev in kakšno naj bo ravnanje v spornih primerih. Zakonik je zelo natančen in določa, kako ravnati v mejnih primerih.

3.2 ZAKON O ZEMLJIŠKI KNJIGI

Ta pravni akt (Zakon o zemljiški knjigi, 1995) ureja evidenco nepremičnin. V zemljiški knjigi so vpisane vse nepremičnine v Sloveniji in njihova zgodovina od prvega vpisa oziroma od vzpostavitve zemljiške knjige leta 1848 z vsemi dosedanjimi vnosi sprememb parcel, pravic na njih in njihovih imetnikov. Poleg zakona zemljiško knjigo ureja še več pravilnikov. Vodenje zemljiške knjige ureja še Pravilnik o vodenju zemljiške knjige. Zemljiško knjigo vodi zemljiškoknjižno sodišče. Osnova za zemljiško knjigo je zemljiški kataster, v katerem so katastrski načrti vseh katastrskih občin, v katerih so vrisane vse parcele v Sloveniji. Parcele so označene s parcelnimi številkami. Zemljiški kataster vodi Geodetska uprava republike Slovenije. Sodišču zakon določa, kako mora ravnati, kaj se v zemljiško knjigo vpisuje in katerih načel se mora držati.

Iz Zakona o zemljiški knjigi lahko izluščimo temeljna načela, ki se nanašajo na zemljiškoknjižni postopek in usmerjajo delovanje organov in stranke v postopku. Smisel in namen načel je večstranski. Omogočajo pravilno in primerno uporabo zemljiškoknjižnega prava. Med temeljna načela sodijo (Pogljajen, 2002, str. 3):

- načelo vpisa v zemljiško knjigo,
- načelo javnosti,
- načelo vrstnega reda,
- načelo zakonitosti,
- načelo knjižnega prednika in
- načelo dispozicije strank.

Natančno je opredeljeno, katere listine so podlaga za vknjižbo in opisuje postopek, ki se vodi pri vpisu v zemljiško knjigo. Vendar kljub natančnim določbam na zemljiški knjigi ni vse tako, kot bi moralo biti. Zemljiška knjiga je neurejena zaradi nevpisovanja v letih od 1940 do 1990. V tem obdobju se na začetku ni vpisovalo zaradi vojne, kasneje so bili, zaradi drugih vrednot in čudnega odnosa do lastnine, vpisi nezaželeni. Nekateri uporabniki nepremičnin niso bili njihovi lastniki, ampak so imeli zgolj pravico do uporabe, saj je bila večina lastnine v družbeni lasti. Družbena lastnina se je ukinila z lastninjenjem. Nelastninjeno premoženje se je preneslo na državo ali paradržavne sklade, ki gospodarijo s premoženjem oziroma ga poskušajo prodati.

Zaradi čudnih popravkov geodetske uprave, ki je brez ustreznih elaboratov združevala parcele, lahko najdemo parcele, ki so veliko večje v naravi, kot je zapisano v evidencah in seveda obratno. Nekatero parcele so kar brez razloga brisali iz zemljiškega katastra, v zemljiški knjigi pa so še vedno vpisane. Tako se nam lahko zgodi, da kupimo parcelo, ki je brez sosednjih parcel, oziroma sploh ne obstaja v naravi.

Večkrat se je pojavila dilema o vodenju dveh evidenc (zemljiška knjiga in evidence geodetske uprave republike Slovenije) z istimi podatki, zato lahko v prihodnje pričakujemo združitev teh dveh evidenc, kar bo verjetno povečalo učinkovitost pri vodenju zemljiške knjige. Trenutno se namreč na vpis čaka od treh mesecev do dveh let in pol. To je ovira, ki onemogoča razvijanje produktov, ki so odvisni od zemljiške knjige.

Neurejenost zemljiškooknjižnih evidenc onemogoča tudi druge komercialne dejavnosti fizičnih in pravnih oseb, ki so v normalnih razmerah mogoče, in dodatno vplivajo na promet z nepremičninami vseh vrst.

»Za pridobitve stanovanjskega posojila, recimo, je sicer možno zastaviti hišo, vendar to še niso prav hipotekarna posojila, saj je za tovrstno posojilo potrebno ustrezna posojilna sposobnost. Kar pomeni, da moraš biti sposoben posojilo vrniti, ne da bi hišo prodal. Po drugi strani so razmere za razvoj hipotekarnega bančništva v Sloveniji neugodne. Problem je neurejenost zemljiške knjige, čas med vložitvijo vpisa do zaključne transakcije je ekstremno dolg, sodstvo je pri reševanju dolžniško upniških nespোরazumov premalo učinkovito. V tujini je tako, če posojila ne vrneš, sodišče v mesecu dni postopek zaključi, premoženje gre na dražbo, banka dobi svoje, posojilojemalec pa svoje. Če bi bile v Sloveniji razmere v tem smislu urejene, bi imele banke za hipotekarna posojila večji interes, ljudje pa bi se odgovornosti, kaj pomeni posojilo najeti, bolje zavedali. Pri nas lahko špekulant računa celo s tem, da bo pravosodni postopek tekkel, da bodo stvari zastarale in tako dalje.« (Smolnikar, 2005, str. 9).

3.3 ZAKON O UREJANJU PROSTORA

Zakon (Zakon o urejanju prostora, 2002) opredeli in ureja lokacijsko informacijo, predkupno pravico občine in razlastitveni postopek.

Lokacijska informacija je zelo pomemben dejavnik pri prometu nepremičnin. Od nje je odvisno, kaj lahko na in z nepremičnino počnemo. Če lokacijska informacija določa, da je zemljišče prvovrstno kmetijsko zemljišče, na njem ni mogoče graditi ničesar, in je tudi zelo majhna verjetnost, da bi se spremenila namembnost. Sprememba namembnosti, ki se nato odrazi v lokacijski informaciji, je dolgotrajna, če je sploh možna. Občina v prostorskih planih določi, za kaj bo namenjeno določeno območje. Območja se razdeli v skupine:

- gozd,
- gozd s posebnim namenom,
- varovani gozd,
- prometne površine,
- kmetijska zemljišča,
- stanovanjska območja s kmetijskimi zemljišči,
- počitniška območja,
- celinske vode,
- neznano,
- stanovanjska območja.

Iz lokacijske informacije izvemo tudi, kateri prostorski akti veljajo na območju zemljiških parcel in kateri prostorski plan se nanaša na parcele, za katere je bila izdana. Prostorske plane se praviloma dela za 5 let. Lokacijska informacija velja samo do sprememb prostorskega akta ali sprememb zakonodaje, ki se nanašajo na parcelo, za katero je bila izdana. Lokacijska informacija ima ponavadi v prilogi kopijo kartografskega dela prostorskega akta, ki označuje meje parcel in območij, ki imajo različne namembnosti. Lokacijsko informacijo izda občina in je zanjo potrebno plačati upravno takso v upravnih kolekih ali v gotovini. V maju 2006 je znašala 2.125 tolarjev.

Če ima na nepremičnini občina zaradi različnih razlogov predkupno pravico, je potrebno (pri prometu z njo) nepremičnino najprej ponuditi občini. Izjema je le promet med ožjimi sorodniki (zakonec, oseba, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, in sorodniki v ravni vrsti – tudi posvojitelj ali posvojenec. Zakon celo določa, da notar ne sme overiti podpis na pogodbi, če se ne predloži potrdila, da občina ne uveljavlja predkupne pravice. Podpis se lahko overi izjemoma, če občina

v 15 dneh ni izdala potrdila, vendar mora notar preveriti na občini, ki naj bi izdala potrdilo, če je to res.

Razlastitev je instrument, ki omogoča hitro graditev javne infrastrukture. Zakon jasno opredeljuje, kdaj je možna razlastitev, kako poteka, kakšna odškodnina pripada razlastitvenemu zavezancu¹ in v katerih primerih lahko zahteva nadomestno zemljišče.

3.4 ZAKON O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH

Zakon (Zakon o kmetijskih zemljiščih, uradno prečiščeno besedilo, 2003) natančno določa postopek in roke, ki se jih je potrebno držati, pri prometu s kmetijskimi zemljišči, v okviru katerega določi vrstni red predkupnih pravic. Natančneje bom predkupne pravice obdelal v poglavju o pridobitvi kmetijskih in gozdnih zemljišč. Določbe zakona določajo, kako moramo ravnati s kmetijskimi zemljišči in kakšne so sankcije v primeru kršitev. Žal ni sankcij v primeru kršenja postopka pri prodaji kmetijskega zemljišča, zato je nastala pravna praznina, ki tudi z novelo zakona leta 2003 ni bila rešena, zato bo potreben še kakšen popravek zakona. Vendar je novela zakona (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2003) rešila problem, ki je bil prisoten krajše obdobje pred sprejetjem te novele.

V obdobju med 29. marcem in 16. aprilom 2003 Zakon o kmetijskih zemljiščih ni vseboval določb o prometu s kmetijskimi zemljišči in so se lahko veljavno sklepali pravni posli brez odobritve upravnega organa, torej brez odločbe o odobritvi ter v primeru prodaje tudi brez ponudbe in sprejema ponudbe (Dernovšek, 2003, str. 6).

Pravni posel je bil veljavno sklenjen, če je bila pogodba sklenjena, odtujitelj je podpis na pogodbi overjen pri notarju in do 16. aprila 2003 predložena pristojnemu davčnemu uradu (Dernovšek, 2003, str. 7).

3.5 ZAKON O GOZDOVIH

Prometa z gozdnimi zemljišči ne ureja zakon o kmetijskih zemljiščih v celoti, zato moramo upoštevati še nekatere določbe v Zakonu o gozdovih. Ta zakon (Zakon o gozdovih, 1993) določa predkupne pravice na gozdnih zemljiščih. Jasno opredeli, da ima predkupno pravico pri nakupu gozda tisti, ki ima gozdno parcelo bližje parceli, ki se prodaja.

¹ Razlastitveni zavezanec je tisti, ki se mu odvzame zemljišče, ki je potrebno za izgradnjo ali obnovo infrastrukturnih objektov. Razlastitveni upravičenec je tisti, ki lahko sproži postopek odvzema zemljišča. Ponavadi je to država ali občina, odvisno od lastništva objekta, ki se bo obnavljal ali gradil.

3.6 ZAKON O VODAH

Ureja (Zakon o vodah, 2002) promet z zemljišči v priobalnem pasu in promet z vodotoki. Pri prometu ima pomemben vpliv možnost graditve na nepremičnini. Ta zakon (Zakon o vodah, 2002) jasno določa, v kakšnem pasu ob vodah ni možno graditi in katere aktivnosti so prepovedane na zemljiščih, ki mejijo na vode oziroma so od nje oddaljene določeno dolžino. Zakon (Zakon o vodah, 2002) ureja tudi predkupne pravice na zemljiščih.

Po zakonu (Zakon o vodah, 2002) sta predkupna upravičenca na priobalnih zemljiščih država ali lokalna skupnost. Prvenstveno je to država: če pa je lokalna skupnost, v kateri leži priobalno zemljišče zaradi omogočanja splošne rabe voda temu zemljišču skladno z možnostjo iz 16. člena zakona (Zakon o vodah, 2002) določila status naravnega vodnega javnega dobrega, je predkupna upravičenka ta lokalna skupnost, torej ne država. Če pa ne država in ne lokalna skupnost te pravice ne uveljavljata, se postopek uveljavljanja predkupne pravice vodi po določenih Zakona o kmetijskih zemljiščih (Viler Kovačič, 2003, str. 6).

3.7 ZAKON O OHRANJANJU NARAVE

Država zaradi ogroženih rastlin in živalskih vrst ali območij zaščiti določena območja. Ker ima država s temi zemljišči namen drugače gospodariti, je v Zakonu o ohranjanju narave (Zakon o ohranjanju narave, 2003) opredelila posebnosti pri prometu s temi zemljišči in predkupne pravice.

Zakon (Zakon o ohranjanju narave, 2003) tudi eksplicitno navaja: če država predkupne pravice ne uveljavlja, jo lahko uveljavljajo prednostni upravičenci po vrstnem redu, ki je določen v zakonih, ki urejajo predkupno pravico na kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljiščih. Enako velja, če niti lokalna skupnost predkupne pravice ni uveljavljala. Pri tem pa zakon (Zakon o ohranjanju narave, 2003) še posebej posega v te zakone tako, da določa, da ima pri tem v isti kategoriji prednostnih upravičencev prednost tisti, ki je že lastnik istovrstnega zemljišča na zavarovanih območjih (Viler Kovačič, 2003, str. 6).

3.8 ZAKON O OBRAMBI

Država je določila posebna območja, ki so pomembna za njeno varnost in obrambo. Če je nepremičnina v tem območju, potrebujemo pri prometu z nepremičnino soglasje Ministrstva za obrambo. Natančnejše pogoje določajo

Zakon o obrambi (Zakon o obrambi, uradno prečiščeno besedilo, 2004), Uredba o določitvi objektov in okolišev objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, in ukrepah za njihovo varovanje in Pravilnik o pogojih za izdajo soglasja Ministrstva za obrambo za promet s kmetijskimi zemljišči, gozdovi in z zemljišči, namenjenimi za poselitev.

Po 29. členu zakona (Zakon o obrambi - UPB, 2004), vlada določi objekte in okoliše objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, ter predpiše ukrepe za njihovo varovanje. Za okoliš po tej določbi upoštevamo funkcionalno ograjeno ali neograjeno zemljišče vojaškega ali drugega objekta, ki je posebnega pomena za obrambo, ter varnostni pas ali območje, ki je potrebno za varno uporabo takšnega objekta. Kot okoliš posebnega pomena za obrambo lahko določijo tudi območje predvideno za razmestitev vojske. Ministrstvo daje soglasje k prometu z zemljišči v omenjenih okoliših, če obrambni interes ni zavarovan z drugimi predpisi. V skladu z uredbo (Uredba o določitvi objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, ter ukrepi za njihovo varovanje, 1999, 2003) je v katastrskih občinah, v katerih so okoliši stacionarnih objektov sistema zvez, objektov Slovenske vojske, namenjenih nadzoru zračnega prostora, objektov, posebej namenjenih za delovanje poveljstev v vojni, letalskih baz Slovenske vojske, pomožnih letališč in heliportov, radarskih položajev, urejenih ognjenih položajev, objektov za skladiščenje oborožitve in streliva in minskoeksplozivnih sredstev, vojaških vadišč in strelišč ter objektov namenjenih za uničevanje neeksplozivnih ubojnih sredstev preostali deli katastrske občine pa se štejejo za območje za razmestitev vojske, pri prometu z zemljišči, ki so opredeljeni v prostorskih aktih kot kmetijska zemljišča, gozdovi ali območja namenjena za poselitev, razen gradbenih parcel, na katerih so objekti že zgrajeni, treba pred sklenitvijo pravnega posla dobiti soglasje ministra – razen takrat, ko država uveljavi predkupno pravico na osnovi zakona. Katastrske občine, za katere velja ta določba, so določene v prilogi uredbe. Številka in datum soglasja ministrstva morata biti zabeležena v notarskem zapisu o sklenitev pravnega posla. Sodišče zavrne predlog za vknjižbo lastninske pravice pri prometu z zemljišči na omenjenih področjih, če notarski zapis ne vsebuje zahtevnih podatkov. Pogoje za izdajo soglasja je predpisal minister za obrambo na osnovi pooblastila iz te uredbe (Avsec, 2005, str. 12).

V skladu s Pravilnikom o pogojih za izdajo soglasja Ministrstva za obrambo za promet s kmetijskimi zemljišči, gozdovi in z zemljišči namenjenimi za poselitev (Ur. l. RS, št. 89/2003) prodajalec ali kupec zemljišča vloži vlogo za izdajo soglasja za promet z zemljiščem na obrazcu, ki v prilogi pravilnika, pri upravi za obrambo Ministrstva za obrambo ali njeni izpostavi na območju katere je zemljišče. Vlogi za izdajo soglasja mora vlagatelj priložiti kopijo lokacijske informacije za zemljišče, ki je predmet pravnega posla, ter kopijo potrdila o državljanstvu kupca oziroma osebne izkaznice ali potnega lista, če gre za fizične osebe, oziroma izpisek iz

sodnega registra v primeru, če je kupec pravna oseba. Pristojna uprava za obrambo se pri izdaji soglasja za promet z zemljišči odloči na osnovi:

- obsega, vrste ter namembnosti objektov in okolišev objektov, ki jih uporablja Slovenska vojska oziroma so namenjeni varstvu pred neeksplozivnimi ubojnimi sredstvi;
- načrtovane razmestitve enot in sredstev Slovenske vojske ter drugih sredstev, namenjenih za obrambne potrebe;
- načrtov razvoja in razmestitve enot Slovenske vojske ter drugih sredstev, namenjenih za obrambne potrebe;
- načrtov razvoja in razmestitve enot Slovenske vojske z vidika potreb po zagotovitvi objektov in zemljišč na osnovi materialne dolžnosti.

Pristojna uprava za obrambo ne izda soglasja za promet z zemljiščem, če bi bilo zaradi tega na tem območju:

- zmanjšano ali onemogočeno izvajanje ukrepov za pripravljenost;
- otežena ali onemogočena izvedba mobilizacije enot Slovenske vojske;
- zmanjšano ali onemogočeno izvajanje načrtovanega obsega materialne dolžnosti v zvezi z objekti in zemljišči, potrebnimi za razmestitev enot Slovenske vojske;
- zmanjšano ali onemogočeno skladiščenje ali uničevanje neeksplozivnih ubojnih sredstev;
- oteženo, zmanjšano ali onemogočeno izvajanje v skladu z zakonom in uredbo predpisanih ukrepov za varovanje;
- omejena razmestitev in uporaba enot Slovenske vojske (Avsec, 2005, str. 12).

3.9 ZAKON O VARSTVU KULTURNE DEDIŠČINE

Nekatera kmetijska in gozdna zemljišča so del kulturne dediščine, zato je v teh primerih potrebno upoštevati tudi določbe Zakona o varstvu kulturne dediščine in pravilnike, ki urejajo dediščino.

3.10 ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU

V kolikor kupec in prodajalec ali samo eden od njiju najameta nepremičninskega posrednika, da on v njegovem imenu ureja dokumente in sklepa posle, je potrebno pri prometu z nepremičnino upoštevati tudi določbe tega zakona (Zakona o nepremičninskem posredovanju, 2006), saj je lahko v primeru neupoštevanja pravni posel ničen.

3.11 DAVČNA ZAKONODAJA

Ob prometu z nepremičnino je, razen v nekaterih izjemah, potrebno plačati davek od vrednosti sklenjenega posla. Kdaj, kako in v kakšnem znesku je to potrebno storiti, določa davčna zakonodaja.

Davčno zakonodajo je dobro poznati, ker lahko fizični osebi nakup nepremičnine, ki jo potrebuje za osnovno kmetijsko in gozdarsko dejavnost dvigne davčno olajšavo iz tega naslova. Ker so nepremičnine ponavadi velikih vrednosti, olajšava, kljub temu da se upošteva samo 20 % od nakupne vrednosti, ni majhen znesek v končnem izračunu dohodnine.

Promet z zemljišči ureja tudi dohodninska zakonodaja. Zakon (Zakon o dohodnini, 2005) namreč določa, da je potrebno plačati davek na kapitalski dobiček, če nepremičnino prodamo prej kot v dvajsetih letih. Če jo prodamo prej kot v petih letih, plačamo 20 % davka na kapitalski dobiček. Kapitalski dobiček se izračuna tako, da od prodajne cene nepremičnine odštejemo revalorizirano nakupno vrednost nepremičnine (izračunano s pomočjo objavljenih koeficientov), ki jo lahko upoštevamo samo za leta, ko smo bili imetniki več kot šest mesecev. Če smo imetniki nepremičnine več kot pet let in manj kot deset let, moramo plačati 15 % davka na kapitalski dobiček. Po desetletnem imetništvu nepremičnine plačamo 10 % davka na kapitalski dobiček, po petnajstih letih pa le še 5 % davka na kapitalski dobiček. V vseh primerih izračunamo dobiček tako, kot je navedeno za petletno obdobje.

Poleg tega so kmetijska in gozdna zemljišča obdavčena z davkom na katastrski dohodek. Davčna uprava na podlagi katastrske kulture, razreda zemljišča in lege katastrske občine določi, kakšen dohodek je možno na danem zemljišču doseči. Na koncu vsakega leta izda odločbo tistemu lastniku ali zakupniku (če je vpisan v zemljiško knjigo), ki je imel nepremičnine dne 30. 6. tekočega leta, in mu odmeri davek za vsa kmetijska in gozdna zemljišča. Katastrski dohodek se nato vnese v napoved dohodnine in dejanska obdavčitev zemljišč je odvisna od vseh dohodkov, ki jih prejema lastnik. Katastrski dohodek se lahko zmanjša z vložki v zemljišča ali v primeru naravnih in drugih nesreč, ko mu komisija prizna zmanjšan dohodek ali škodo na zemljiščih.

Pri gozdnih zemljiščih je potrebno plačati še takso za gozdne ceste, s katero se vzdržuje gozdne ceste. Takse za gozdne ceste ni potrebno plačevati za zemljišča, ki nimajo dostopa. Takso za gozdne ceste določi davčna uprava na podlagi katastrskega dohodka gozdnih zemljišč.

3.12 ZAKON O JAVNIH CESTAH

Zakon o javnih cestah (Zakon o javnih cestah, 2005) govori, kako ravnati v primeru graditve in rekonstrukcije javne ceste. Pri prometu zemljišč, ki se uporabljajo za javne ceste, namreč veljajo posebna pravila, ki v nekaterih primerih negirajo določbe zakona o urejanju prostora, ki za graditev objektov, ki so javno dobro določa postopek pridobitve zemljišč, ki so potrebni za izgradnjo. Vendar ta zakon ne ureja vseh cest. Za avtoceste velja poseben zakon, za občinske ceste lahko občine sprejmejo svoje pravne akte.

3.13 DRUGE UREDBE IN PRAVILNIKI TER DRUGI PRAVNI AKTI

Država in občine s svojimi pravnimi akti določijo, na katerih zemljiščih imajo predkupno pravico. To lahko naredijo oziroma spremenijo z uredbami, pravilniki (vlada) in sklepi (občine).

Veliko pravnih aktov promet ureja posredno ali pa določbe nakazujejo na omejitve prometa, zato jih nisem navedel, saj v končni fazi vsi zakoni in predpisi tvorijo pravni okvir, ki vpliva na vse odločitve, tudi odločitve pri prometu s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči.

4 PRIDOBITEV KMETIJSKEGA ALI GOZDNEGA ZEMLJIŠČA

4.1 NAKUP

Nakup zemljišča je zelo zapletena operacija, zato se je večina ne loti, saj je njen izid negotov. Nakup je namreč podoben igri na srečo. V Sloveniji žal to ni osamljen primer, da se nepremičnine prodajajo na ta način. Leta 2004 je stanovanjski sklad prodajal stanovanja s pomočjo žreba. Če so upravičenci do nakupa stanovanja imeli enake lastnosti (varčevalci, mlade družine...) so jih vnesli v računalniški program, ki je izbral zmagovalca. Komisija, ki je preverjala pravilnost postopka, je nadzorovala računalnik, če je res naključno izbral.

Pri nas je polno predkupnih pravic. Nepremičnino si lahko ogledate, preverite njene zemljiškoknjižne podatke in se z lastnikom dogovorite o nakupu, vendar to še ne pomeni, da boste ravno vi tisti, ki jo boste kupili. Če želi kdorkoli prodati kmetijsko

ali gozdno zemljišče, mora ponudbo poslati v treh izvodih na upravno enoto, ki je pristojna za območje, kjer leži zemljišče. Ta jo mora obesiti na upravni enoti, ki je pristojna za območje, kjer leži zemljišče in objaviti na elektronskem portalu upravnih enot. Ponudba mora viseti trideset dni in v tem roku se lahko nanjo prijavi tisti, ki je zainteresiran za zemljišče. Kdor bi želel ponujeno zemljišče kupiti, mora obrazec o sprejemu ponudbe poslati prodajalcu oziroma vsem prodajalcem (v primeru solastnine) in upravni enoti, ki vodi postopek. Vsem je potrebno poslati izjavo o sprejemu ponudbe, priporočeno s povratnico. Če se v tridesetih dneh nihče ne prijavi na dano ponudbo, lahko ponudnik, če želi prodati zemljišče ponovno, pošlje povsem enako ali drugačno ponudbo na upravno enoto in še enkrat da ponudbo za prodajo zemljišča. To lahko ponavlja, dokler se kdo ne prijavi na ponudbo.

Upravna enota vse, ki se prijavijo, obvesti o tem, kdo se je prijavil in jih pozove, da dopolnijo vloge v primeru, da tega niso storili ob prijavi. Največkrat se zahteva, da pošljejo dokazila o izpolnjevanju pogojev za uveljavljanje predkupnih pravic. Nato vse, ki so se pravilno prijavili na ponudbo, razvrsti glede na predkupne pravice, opredeljene v zakonu (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2003). Zakon določa, da lahko predkupno pravico uveljavljajo predkupni upravičenci po naslednjem vrstnem redu:

1. solastnik;
2. kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki je naprodaj;
3. zakupnik zemljišča, ki je naprodaj;
4. drug kmet;
5. kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jima je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti;
6. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo.

Ob enakih pogojih se med kmeti, uvrščenimi na isto mesto, pravico do nakupa določi po naslednjem vrstnem redu:

1. kmet, ki mu kmetijska dejavnost pomeni edino ali glavno dejavnost;
2. kmet, ki zemljišče sam obdeluje;
3. kmet, ki ga določi prodajalec, razen v primeru, ko gre za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, ki je stvarno premoženje države in mora prodajalec določiti kmeta na podlagi metode javne dražbe.

Kmetijska dejavnost se šteje za edino in glavno dejavnost, če pridelki oziroma sredstva, pridobljena iz te dejavnosti, pomenijo tej osebi poglobitni vir za preživljanje.

Če nihče ne uveljavlja predkupne pravice, se kmetijsko ali gozdno zemljišče lahko proda komerkoli, ki je pravočasno in v skladu z zakonom o kmetijskih zemljiščih sprejel dano ponudbo.

Zakon (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2003) jasno določa, kdo lahko uveljavlja predkupno pravico kot kmet.

V smislu tega zakona (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2003) na podlagi štiriindvajsetega člena je kmet fizična oseba:

- ki je lastnica, zakupnica oziroma drugačna uporabnica kmetijskega zemljišča, to zemljišče obdeluje sama ali s pomočjo drugih, je za to obdelovanje ustrezno usposobljena in iz kmetijske dejavnosti pridobiva pomemben del dohodka;
- ki je družinski član osebe iz prejšnje alineje, če opravlja kmetijsko dejavnost na kmetiji kot edino oziroma glavno dejavnost in je za to ustrezno usposobljena;
- ki je iz kmetijske dejavnosti na kmetiji pridobivala pomemben del dohodka, pa zaradi starosti ali delovne nezmožnosti ne opravlja kmetijske dejavnosti na kmetiji, če poskrbi za obdelavo kmetijskih zemljišč;
- ki da izjavo na zapisnik pri upravni enoti, da bo sama ali s pomočjo drugih obdelovala kmetijska zemljišča, za katera izkaže, da jih bo pridobila, da bo iz kmetijske dejavnosti na teh zemljiščih pridobivala pomemben del dohodka, in izpolnjuje pogoje glede usposobljenosti iz tretjega odstavka tega člena.

Za kmetijsko dejavnost se šteje vse kmetijske dejavnosti po predpisih o standardni klasifikaciji dejavnosti. Kot pomemben dohodek iz kmetijske dejavnosti se po zakonu šteje vrednost kmetijskih pridelkov na kmetiji, vključno s prihodki iz naslova ukrepov kmetijske politike in iz naslova državnih pomoči v gospodarskem letu pred ugotavljanjem pogojev, ki dosega najmanj 2/3 letne povprečne plače na zaposlenega v Republiki Sloveniji v istem obdobju. Šteje se, da je kmet ustrezno usposobljen za opravljanje kmetijske dejavnosti, če ima strokovno izobrazbo najmanj IV. stopnje kmetijske smeri ali katerokoli smer izobrazbe najmanj IV. stopnje in opravljen preizkus znanja po veljavnem programu kmetijskih poklicnih ali srednjih šol s področja kmetijske dejavnosti, ki jo opravlja ali jo namerava opravljati, ali če pridobi nacionalno poklicno kvalifikacijo za področje kmetijstva v skladu z zakonom, ki ureja nacionalne poklicne kvalifikacije. Za samostojnega podjetnika posameznika po tem zakonu se šteje fizična oseba, ki je priglašena oziroma registrirana za kmetijsko dejavnost in ustvari več kot 50 % prihodkov iz kmetijske dejavnosti, vključno s prihodki iz naslova ukrepov kmetijske politike in s prihodki iz naslova državnih pomoči, kar je razvidno iz potrjene zadnje bilance stanja in bilance uspeha. Za kmetijsko organizacijo po tem zakonu se šteje gospodarsko družbo, kmetijsko zadrugo ali drugo pravno osebo, ki je registrirana za kmetijsko dejavnost in ustvari več kot 50 % prihodkov iz kmetijske dejavnosti,

vključno s prihodki iz naslova ukrepov kmetijske politike in s prihodki iz naslova državnih pomoči, kar je razvidno iz zadnjega revidiranega izkaza prihodkov in odhodkov oziroma izkaza poslovnega izida.

Če nastane dvom, ali je fizična oseba kmet oziroma samostojni podjetnik posameznik oziroma ali je pravna oseba kmetijska organizacija, odloča o tem upravna enota, na območju katere leži pretežni del kmetijskega zemljišča, ki ga fizična oseba, samostojni podjetnik posameznik oziroma kmetijska organizacija uporabljajo. Minister, pristojen za kmetijstvo, predpiše vsebino in način preizkusa znanja.

Nato lahko izbrani kupec sklene pogodbo s prodajalcem. V pogodbi se dogovorita o vseh zadevah, ki so pomembne za pravni posel. Pogodba mora biti sestavljena v pisni obliki in mora vsebovati vse potrebne sestavine.

Podpisano pogodbo se pošlje upravni enoti in se prosi za odobritev pravnega posla. Za odobritev je potrebno prositi v šestdesetih dneh od izteka roka za prijavo na dano ponudbo. Upravna enota ugotovi, če je bil postopek izpeljan v skladu z zakoni in ali je prodajalec upošteval predkupne pravice. V kolikor prodajalec ni ravnal v skladu z zakonom, odobritev pravnega posla zavrne. Če je vse v skladu z zakoni, upravna enota posel odobri.

Šele ko je posel odobren s strani upravne enote, se podpisi na pogodbi overijo pri notarju. Notarsko overjena pogodba in odobritev s strani upravne enote je podlaga za vpis v zemljiško knjigo, zato lahko vložimo predlog za vpis v zemljiško knjigo. Ko se da predlog za vpis, ponavadi v zemljiški knjigi naredijo samo plombo, da je bila dana vloga za vpis, dejanski vpis se izvede kasneje, ko po sodnem redu pride na vrsto. Tovrstno ravnanje je posledica zaostankov na vseh sodiščih v Sloveniji.

Ob vpogledu v podatke, ki so vpisani v zemljiški knjigi, je treba nameniti veliko pozornosti vpisanim plombam. Z vpisom plombe kot pomožnim vpisom se namreč javno objavi začetek zemljiškoknjižnega postopka, ki pa se je formalno začel že z vložitvijo zemljiškoknjižnega predloga (Tratnik, et al., 2006, str. 162).

4.2 MENJAVA

To je pravni posel, ko pogodbeni stranki menjata stvar za stvar. Ena od stvari je lahko tudi kmetijsko ali gozdno zemljišče. Zakon (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2003) predpisuje, da gre za menjavo, če se izvaja zaradi racionalnejše rabe kmetijskega zemljišča in če vrednost enega zemljišča ne presega vrednosti drugega zemljišča za več kot 50 %.

Tudi za menjavo mora upravna enota izdati odločbo o odobritvi posla. V kolikor posel ni v skladu z veljavnimi predpisi, se lahko menjava zavrne.

4.3 RAZLASTITEV

Tudi razlastitev je lahko način za pridobitev kmetijskega in gozdnega zemljišča. Država lahko, če potrebuje zemljišče za izgradnjo objektov, ki bodo javno dobro, zemljišče odvzame, v kolikor lastnik ne želi prodati potrebnih zemljišč. Če se lastnik ukvarja s kmetijsko dejavnostjo, lahko od države zahteva nadomestna zemljišča. V primeru, da so zemljišča odvzeta za državno cesto, postopek v imenu države vodi Družba za državne ceste republike Slovenije ali oseba, ki jo Družba za državne ceste pooblasti. Nadomestno zemljišče zagotovi Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov. Na parcelah, ki jih da sklad, morajo biti zaključeni vsi postopki denacionalizacije in mora biti brez obremenitev. Po zakonu o javnih cestah lahko vsak, kimu za zemljišče ni bila izplačan odškodnina, le to zahteva ali zahteva nadomestno zemljišče. Podobni postopki so pri gradnji avtocest in ostale infrastrukture, le da so vpletene druge osebe, ki zastopajo državo in lokalno skupnost.

4.4 DEDOVANJE

Zemljišča se deduje po smrti lastnika. Kdo bo dedoval posameznikovo premoženje, je odvisno od sorodnikov, ki jih ima. Če ima umrli otroke in zakonskega partnerja, si oni razdelijo dediščino. V kolikor nima otrok, dedujejo njegovi starši, bratje in sestre. Dedujejo tako živi kot mrtvi. Če dedujejo mrtvi, se dedovano premoženje razdeli njihovim dedičem. Ta postopek se ponavlja toliko časa, da so vsi dediči živi. Premoženje se deli na zakonsko določene deleže. Vse to je dobro vedeti, saj se nekateri postopki denacionalizacije niso zaključili tako hitro, da bi premoženje dobili vrnjeno nekdanji lastniki, zato se vrača dedičem. Zaradi tovrstnih postopkov imamo mnogo solastnikov zemljišč, ki so bila odvzeta po drugi svetovni vojni. S takimi zemljišči je težko gospodariti, saj imamo lahko na eni nepremičnini tudi dvesto lastnikov z različnimi deleži. Nekateri imajo lahko samo nekaj petinštiridesettisočstodvaintridesetin, vendar morajo za vsako operacijo z zemljiščem dati soglasje.

Dediščino se lahko razdeli z dogovorom. Če dogovor ni mogoč, dediščino razdeli sodišče in se na zemljiščih vpiše solastnina. V pravnem postopku solastnik lahko zahteva izplačilo deleža. V kolikor to ni mogoče, se zemljišče proda in solastnikom izplača deleže.

Pri dedovanju je potrebno plačati davek na dediščino, ki je odvisen od sorodstvenih vezi. V prvem redu (otroci, zakonec, posvojenec, izvenzakonski partner) se ne plača davka.

4.5 PRIDOBITEV Z DARILNO POGODBO

Darilna pogodba je podoben pravni posel kot je nakup, le da pri njem ni potrebno ponudbe obesiti na upravni enoti in objaviti na elektronskem portalu upravnih enot. To je najlažji način za izogibanje predkupnim pravicam. Zakon namreč ne prepoveduje, da lastnik zemljišča potencialnemu kupcu podari nepremičnino, obdarovanec lahko nato podari dogovorjeno vsoto denarja lastniku zemljišča. Vendar so ponavadi davki nekoliko višji kot pri prodaji zemljišča, je zagotovljeno, da ne bo nepremičnina prodana predkupnemu upravičencu.

4.6 DRUGI NAČINI PRIDOBITVE PRAVIC NA ZEMLJIŠČIH

4.6.1 Zakup ali najem

Nekateri menijo, da je med zakupom in najemom razlika. Za najemno pogodbo je značilno, da pri njej najemnik, predmet uporablja, ne izkorišča pa njegovih donosov. Bistvo pri zakupni pogodbi je, da zakupnik uživa donose stvari, ne pa da v stvar vlaga svoje delo. Zakup je uživanje predmeta in donosa, ki ga predmet daje.

Preprosto bi lahko rekli, da pri najemu, najemnik uporablja zemljišče, ne da bi spremenil njegovo podobo. Če se najame zemljišče, ga lahko uporabljamo tako, da ga ne spremenimo. Na njem lahko igramo nogomet, ali ga uporabimo za organiziranje prireditev, ne sme pa se posekati dreves, ki rastejo na zemljišču ali pobrati sadežev, ki jih drevesa in zemlja obrodijo. Če pa bi zemljišče zakupili, bi lahko posekali drevesa, ki rastejo na zemljišču, pobrali sadove in tudi posadili nova drevesa. Vendar je potrebno paziti, saj je potrebno razlikovati med trajnimi nasadi in ostalimi drevesi. Trajni nasadi so v lasti lastnika in jih lahko zakupnik samo vzdržuje.

Problem razlike med najemom in zakupom se pojavi le pri kmetijskih zemljiščih in gozdovih, saj drugod ni spreminjanja predmeta zaradi sadov in prirasta, ki ga obrodi zemlja. Če namreč najamemo drugo nepremičnino, se njena vrednost ne bo bistveno povečala zaradi plodov, ki zrastejo na njej oziroma prirasta dreves, saj imajo rastline druge namene (okras, senca...), pridelki in prirast pa so postranskega pomena.

Najem in zakup ureja Obligacijski zakonik (Obligacijski zakonik, 2001), ki natančno določa pravice in dolžnosti partnerjev v zakupu oziroma najemu. Deloma ureja zakup tudi Zakon o kmetijskih zemljiščih (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2003), ki določa postopek pri zakupu kmetijskih zemljišč.

Pri zakupu se sklene zakupna pogodba in zakupnik ima pravico uživati donose, ki jih prinaša zakupljeno zemljišče, v zameno za zakupnino. Zakupnina je ponavadi v denarju.

Zakupnina je lahko tudi v proizvodih. V rabi je še vedno oblika zakupa, kjer lastniku pripada za plačilo polovica pridelka (brežiško-krški okoliš). Zakupnik vloži semena, gnojila, delo, pospravi pridelek, lastniku zemljišča pa pripada polovica vseh pridelkov (Breljih, 2000, str. 16).

Največji zakupodajalec v Sloveniji je Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov republike Slovenije (Sklad). Sklad je pravni naslednik vseh lastnikov kmetijskih zemljišč in gozdov, ki so imeli pravico uporabe v času socializma in so jih morala po osamosvojitvi na podlagi zakonodaje, ki je urejala ukinitev družbene lastnine, prenesti na Sklad.

Tudi postopek pri zakupu je podoben kot pri nakupu, le da je nekoliko drugačna lestvica prednostnih pravic. Zakon (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2003) določa da imajo prednostne pravice:

1. zakupnik;
2. zakupnik zemljišča, ki meji na zemljišče, ki se daje v zakup, in kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki se daje v zakup;
3. drug kmet, kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jim je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti.

Ob enakih pogojih ima med prednostnimi upravičenci iz 2. in 3. točke, uvrščenimi na isto mesto, prednostno pravico do zakupa tisti, ki mu kmetijska dejavnost pomeni edino ali glavno dejavnost in mu prihodki oziroma sredstva, pridobljena s to dejavnostjo, pomenijo poglobitveni finančni vir preživljanja ali poslovanja. V primeru, da so predmet zakupa nepremičnine, ki so v lasti Republike Slovenije ali občine, dovoljenje upravne enote in mnenje občine ni potrebno.

4.6.2 Služnost

Služnosti so omejene stvarne pravice, ki dajejo njihovemu imetniku upravičenja glede uporabe in/ali uživanje tuje stvari. Obligacijski zakonik zavezujejo lastnika obremenjene stvari, da glede svoje stvari nekaj dopusti ali nekaj opusti, česar mu sicer kot lastniku ne bi bilo potrebno dopustiti oziroma opustiti. V 210. členu Stvarnopravnega zakonika je služnost opredeljena kot pravica uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico oz. zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari (služeča stvar) (Tratnik, Vrenčur, 2005, str. 202) .

Tipičen primer služnosti so služnostne poti. Tisti, ki nima primerne dostopa do svojega zemljišča, se dogovori z lastnikom zemljišča, čez katero bi po najkrajši poti, ali najlažje, prišel do svojega zemljišča za služnost. Če dogovor z lastnikom ni mogoč, se služnost lahko tudi iztoži na sodišču. Služnostna pravica se vpiše v zemljiško knjigo. Lastnik zemljišča, na katerem je vpisana služnost, ne sme ovirati nemotenega prehoda, čez njegovo zemljišče.

5 PRAVNA PRAKSA V SLOVENIJI

5.1 OPIS POSTOPKA, KI JE BIL IZVEDEN PRI NAKUPU KMETIJSKIH IN GOZDNIH PARCEL

V Sloveniji je zelo težko kupiti kmetijsko ali gozdno parcelo po primerni ceni. Marsikdo je na zemljo čustveno navezan, zato ima zanj neprecenljivo vrednost. Na drugi strani je težko prodati celotno kmetijo primerne velikosti, saj ni nihče pripravljen odšteti veliko denarja za kmetijsko zemljo. Kmetijska proizvodnja je zelo tvegana zaradi vremena, donosi so ponavadi nižji od drugih panog, kar je v nasprotju z ekonomskim razmišljanjem, da višje tveganje prinese višje donose. Situacija se nekoliko popravlja po odprtju trga nepremičnin za državljane članic EU, ki primerjajo cene s cenami v svoji državi in ne s cenami na našem trgu. Cene v državah članicah so veliko višje zaradi višje kupne moči in višjih neposrednih plačil. Zelo pogost pojav je nakup zemljišč s strani Italijanov v Vipavski dolini, nakup celotnih kmetij na Kozjanskem, ki jih kupujejo državljani članic EU (Angleži, Francozi) in nakupi parcel s strani Avstrijcev v Prekmurju in na Goričkem. Za njih je zemlja v Sloveniji zelo poceni. Zanimiva je primerjava Angleža, ki pravi, da raje kupi celo kmetijo v Sloveniji, kot da bi kupil samo garažo v Londonu, saj pride do svoje kmetije v Sloveniji približno v dveh urah in pol, kolikor bi porabil v Londonu, da bi prišel do garaže in se nato odpeljal v neokrnjeno naravo. Strošek je pri nizko-

cenovnih letalskih prevoznikih in visoki ceni bencina v Veliki Britaniji, le malenkost višji, če gre v Slovenijo.

V letu 2004 sem želel kupiti manjše kmetijsko zemljišče v okolici Ljubljane. Nakup ni bil možen, saj se je kljub mojemu dogovoru z lastnikov na dano ponudbo na upravni enoti prijavil sosed, ki je bil kmet in je zato imel po Zakonu o kmetijskih zemljiščih predkupno pravico in je zato zemljišče kupil.

S tem postopkom sem prišel do ugotovitve, da je najbolje, da si tisti, ki želi kupiti kmetijsko zemljišče pridobi status kmeta, saj ima tako prednost po zakonu pred ostalimi.

V letu 2005 je bilo sproženih več postopkov nakupa kmetijskih in gozdnih parcel. Ker zemljišč ni bilo možno kupiti na trgu po primerni ceni, so bile pregledane ponudbe, ki so bile obešene na upravnih enotah. Vsako ponudbo je bilo potrebno preveriti pri prodajalcu, saj ni smiselna prijava v primeru, da bo zemljišče kupil sosed, ki meji na kmetijsko ali gozdno zemljišče in ima predkupno pravico za nakup zemljišča.

Sprejem ponudbe je bil poslan zgolj tistim prodajalcem, pri katerih kupec ni bil znan oziroma prodajalec ni povedal, da je kupec znan, ali je bil znani kupec brez kakršnekoli predkupne pravice. V mnogih ponudbah je namreč napisano, da je kupec znan in se prodajalec noče pogovarjati z drugimi potencialnimi kupci, čeprav bi po zakonu imeli prednost. Večkrat se zgodi, da kupec prodaja le del nepremičnine, saj je ostali del stavbno zemljišče. V tem primeru bi bilo nesmiselno kupovati kmetijsko zemljišče, saj lahko kupimo funkcionalno površino bodoče stavbe ali pa del zemljišča, ki se kasneje lahko spremeni v pot in je neprimerno za obdelavo.

Pri vseh treh postopkih se je pokazalo, da prodajalec ni poznal zakonodaje, ki ureja promet z zemljišči. Zakonodajo so spoznavali šele s pomočjo postopka v katerem so bili udeleženi, kar je ob tako pogostem spreminjanju zakonodaje in majhnem prometu z zemljišči razumljivo.

Pri prvem postopku sta se na dano ponudbo prijavila dva, ki sta se sklicevala na predkupno pravico. V postopku je bila ugotovljena le ena predkupna pravica, vendar prodajalec ni želel prodati predkupnemu upravičencu, saj naj ga ponudba ne bi vezala. Kupec, ki ni imel predkupne pravice, je prosil za odobritev pravnega posla, vendar mu ga upravna enota ni odobrila. Ko je pretekel predpisani šestdesetdnevni rok, se je prodajalec skliceval na določbe zakona, da mora biti vloga za odobritev vložena v šestdesetih dneh od preteka roka za prijavljanje na ponudbo. Kupec je zaprosil za mnenje Ministrstvo za kmetijstvo, prehrano in

gozdarstvo, ki mu je po šestih mesecih izdalo mnenje, da mora prodajalec nepremično prodati. Postopek prodaje je bil začet v prvi polovici leta 2005, vendar do junija 2006 zadeva še ni zaključena.

V drugem postopku je bilo prijavljenih več kupcev, od teh je bilo ugotovljenih več predkupnih pravic. Predkupno pravico so uveljavljali trije kmetje, od katerih je bil en lastnik tretjine sosednje parcele ene od ponujenih parcel, zato je imel prednost pri nakupu. Kljub temu da je imel predkupno pravico, ni sklenil pogodbe in ni prosil za odobritev pravnega posla. Upravna enota je zato prodajalcu predlagala, naj ponovi postopek. Prodajalec je dal še enkrat ponudbo na upravno enoto. Prijavila sta se dva kmeta. Eden od kmetov je bil kmet, ki bi lahko sklenil pogodbo že po prvi ugotovitvi predkupne pravice. Tokrat je sklenil pogodbo in prosil za odobritev pravnega posla in upravna enota mu ga je odobrila. V tem postopku je bila v prodajo vključena nepremičninska agencija in večkrat je nastala zadrega, ali poslati dokumente njej ali prodajalcem, ki jih je agencija zastopala. Ponudba je imela navedene podatke o zastopniku (nepremičninski agenciji). Zakon (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2003) namreč določa, da je potrebno poslati dokumente prodajalcu in da mora ponudba vsebovati vse podatke o prodajalcu. Kdor se je želel odzvati na ponudbo v skladu z zakonom in poslati sprejem ponudbe na naslov prodajalcev, je moral pridobiti podatke o naslovu prodajalcev v zemljiški knjigi ali drugi evidenci.

V tretjem postopku je bilo prijavljenih osem kupcev. Štirje od teh so imeli predkupno pravico kot kmetje, dva sta se na ponudbo prijavila nepravilno, saj sta sprejem ponudbe poslala le upravni enoti, zato je bilo v nadaljni postopek uvrščenih šest potencialnih kupcev. Kmetje so imeli enake pogoje po zakonu o kmetijskih zemljiščih. Ker se je med parcelami prodajal tudi gozd, je bilo potrebno upoštevati določbe zakona o gozdovih. Predkupno pravico je lahko izkoristil tisti, ki je imel najbližje gozd. V kolikor ne bi bilo med ponujenimi parcelami tudi gozd oziroma, se zemljišča ne bi prodajala v paketu, bi bilo potrebno ugotavljati, komu kmetijska dejavnost pomeni edino in glavno dejavnost. Nato bi se pogledalo, kdo zemljišče obdeluje sam. Če bi bili še v tem primeru izenačeni, bi kupca določil prodajalec. V konkretnem primeru bi bilo to verjetno težko izvedljivo, saj je bil prodajalec iz Buenos Airesa v Argentini in je svoje zemljišča prodajal preko zastopnika.

Zanimivo je tudi ravnanje uradnikov na upravnih enotah. Medtem ko je nekomu zadostovala že več kot 20 let stara odločba o statusu kmeta, je drugi upošteval zakon, ki je veljal pred tremi leti, tretji pa je upošteval zakonodajo, ki sedaj velja. V enem primeru je uradnik odobril pogodbo, ki je po Zakonu o nepremičninskem posredovanju nična. Nepremičninsko provizijo je namreč v celoti plačal kupec, čeprav nepremičninskega posredovanja ni naročil. Zakon (Zakon o

nepremičninskem posredovanju, 2006) določa, da lahko nepremičninsko provizijo kupec in prodajalec plačata vsak pol, ali jo plača naročnik posredovanja, v nasprotnem primeru je pogodba nična.

5.2 POSEBNOSTI, NA KATERE JE POTREBNO BITI POZOREN

5.2.1 Preden se prijavimo na dano ponudbo

Zemljišč ne kupujemo vsak dan, zato lahko zaradi nepoznavanja in neizkušenosti na marsikaj pozabimo, ali česa ne storimo, saj nas nihče ne opozori. Da bi se temu izognili, bom v tem poglavju nanizal stvari, na katere je potrebno paziti, da pridemo do zelenega kmetijskega ali gozdnega zemljišča, in imamo čim manj nepotrebnih zapletov.

Preden se odločimo, da bomo kandidirali za nakup ponujenega kmetijskega ali gozdnega zemljišča, je dobro zemljišče temeljito preveriti in ugotoviti njegovo vrednost.

5.2.1.1 Preverjanje zemljišča

Najprej moramo preveriti, čigavo je zemljišče, ki ga kupujemo. To storimo z pregledom zemljiške knjige in stanja v naravi. Večkrat se je namreč dogajalo, da so pravne osebe (Mestna občina Ljubljana, kmetijsko gozdarske zadruga...) prodajala zemljišča, ki niso bila v njihovi lasti. V naravi moramo preveriti, kdo je posestnik, da ne kupimo zemljišča, ki bo kmalu priposestvovano. V Sloveniji je doba za priposestvovanje deset let, kar je razmeroma kratka doba. Toliko časa namreč lahko traja zapuščinski postopek.

Preden se odzovemo na ponudbo, je dobro v naravi preveriti dejansko stanje nepremičnine. Prodaja se veliko zemljišč, ki so bila vrnjena v postopku denacionalizacije, na katerih se v evidencah ni spreminjala katastrska kultura od let pred drugo svetovno vojno. Zemljišča so bila odvzeta v letih po drugi svetovni vojni in država, ki je bila upravitelj teh zemljišč, ni bila zainteresirana, da se spremni katastrska kultura, saj ji ni bilo potrebno plačevati davka od katastrskega dohodka. Med drugo svetovno vojno so bile evidence nedostopne, zato se ni v njih nič spreminjalo. Tako je lahko na nepremičnini, ki se danes prodaja, v katastru vpisana njiva ali travnik, v naravi pa je to gozd, v katerem raste šestdeset let stara drevesa, saj teh zemljišč ni nihče obdeloval od nacionalizacije. To je zelo pogost primer na Kočevskem in Notranjskem, vendar so po celotni Sloveniji podobni primeri, a niso tako pogosti. Lahko se nam zgodi, da so zemljišča v evidencah napisana slabše,

kot so v resnici. Težko je reči, ali je zemljišče v določenem razredu, razred višje ali nižje. Pri zemljišču, ki je večje velikosti, lahko srečamo vse razrede na eni parceli, vendar je v zemljiški knjigi vpisan povprečni razred. Ko se na taki parceli naredi razparcelacijo, ponavadi samo razdelijo parcelo, kulture, vrste in kakovostnega razreda se ne spremi. Tako lahko dobimo zelo kvaliteten gozd, ki je vpisan v četrti razred, in tudi zelo slab gozd, ki je ravno tako v četrtem razredu. Pri ocenah je namreč zmeraj prisotna subjektivnost. To so nekateri kmetje izkoriščali in zaradi davka na katastrski dohodek spreminjali razred in kulturo zemljišča. Nekateri so njivo, ki so jo imeli v prahi, spremenili v travnik ali pašnik. Ko so jo zopet preorali, je niso spremenili nazaj v njivo. Kmetje, ki niso vedeli, da se lahko katastrsko kulturo spremeni, imajo napisane kulture, ki so bile v naravi pred 25 leti, saj je bil takrat zadnji popis kultur. Evidence se urejujejo z ureditvijo evidenc za subvencije, saj naj bi Ministrstvo za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano pošiljalo podatke o katastrski kulturi Geodetski upravi republike Slovenije, vendar ta določba še ni zaživila.

Dobro si je nepremičnino prej natančno ogledati, saj so nepremičninske evidence zelo nepopolne. V naravi namreč lahko odkrijemo marsikaj, kar ni navedeno v zemljiški knjigi in ni vrisano v katastrskem načrtu. V dolini Soče in tudi drugod, predvsem na območjih, ki so jih uporabljale različne vojske, se nahajajo različni objekti, ki niso vrisani v nobenih kartah, saj so bili v času uporabe vojaška skrivnost. Kasneje jih niso vpisovali, ker niso bili več v uporabi ali pa jih je prevzela nova vojska.

V kolikor zemljišče ni odmerjeno oziroma mejniki niso vidni v naravi, se je dobro o mejah zemljišča pogovoriti z vsemi mejaši in z lastnikom razčistiti, kje potekajo meje ter se izogniti morebitnim sporom ali dragi odmeri parcele. Tako tudi spoznamo mejaše in vemo, na koga se je potrebno obrniti, če bi morali uporabljati sosednje parcele za morebitni prehod, spravilo dreves ali v primeru nezmožnosti uporabe stalnega dostopa.

Preveriti je potrebno, kako je z dostopom do kmetijskega ali gozdnega zemljišča v naravi. Pogosto se dogaja, da so ceste (v glavnem občinske) drugače vrisane v katastrskem načrtu, kot so v resnici trasirane v naravi. Zgodi se lahko, da tisti (fizična oseba), ki je lastnik zemljišča, po katerem gre cesta, cesto zapre, ali toži zaradi motenja posesti. Sodišče v tem primeru lahko zahteva, da se vozi po vrisani cesti. Tisti, ki želi dostop, bi lahko zahteval služnost, vendar je vprašanje, če bi uspel, saj ima omogočen dostop po javni poti. Še bolj zapleten postopek je v primeru, da sploh ni nikakršnega dostopa do zemljišča. Od vseh lastnikov zemljišč bo potrebno dobiti soglasja za ureditev dostopa. Nato bo potrebno na upravni enoti prijaviti poseg v prostor v primeru, da gre za manjši poseg. Pri večjem posegu bo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Vendar se lahko postopek zavleče, saj ni nihče zainteresiran, da bi zaradi dostopa na tujo parcelo imel manjšo uporabno

površino, razen če bo dobil primerno nadomestilo. Na upravni enoti se postopek lahko vleče več let, saj je umestitev ceste zelo problematično početje. Verjetno bi do dostopa prišli lažje, ceneje in hitreje, če bi pridobili potrebna zemljišča, vendar bi se verjetno srečali s težavami (predkupne pravice, nestrinjanje s prodajo) pri pridobitvi kmetijskih zemljišč. Problematične so predvsem parcele, ki so bile del velikih posestev (Pokljuka, Javornik, Javorniki, Snežnik, Nanos...), ki so jih upravljala gozdna gospodarstva in niso bila zainteresirana za dostop do vsake parcele, saj so gospodarila z večino parcel in so si dostop urejale glede na potrebe.

5.2.1.2 Ocena zemljišča

Zemljišče je dobro pravilno oceniti, saj so nekatera zemljišča zaradi čustvene navezanosti precenjena, druga so precenjena zaradi špekulativnega kapitala, ki prihaja tudi iz tujine.

Kakovost ocenjevanja in vrednotenja kmetijskih zemljišč bo v prihodnje vse bolj pomembna, kajti dandanes ne kupujejo nepremičnin samo državljani Slovenije, temveč tudi tujci, ki bodo verjetno pri morebitnem nakupu hoteli vedeti vse o tem zemljišču (kakovost zemljišča, površina zemljišča, lega zemljišča itd.) in morebitnem prihodku, ki bi ga zemljišče ob pravilni pridelavi določenih kultur lahko dalo (Gartner, 2000, str. 57) .

Zelo pomembni sta tudi velikost zemljišča in verjetnost, da se bo zemljišču spremenila namembnost. Če je zelo visoka verjetnost, da bo zemljišče zazidljivo, je njegova vrednost lahko veliko višja od drugih enakokakovostnih istovrstnih zemljišč.

Rezultati kažejo, da je v prvem velikostnem razredu povprečna prodajna cena kmetijskega zemljišča najmanj trikrat večja kot v drugem, tretjem in četrtem, kar pomeni, da je povprečna prodajna cena pri zemljiščih, manjših od 1000 m², največja. Tako lahko potrdimo domnevo, da se z večjim obsegom zemljišča manjša povprečna prodajna cena (Zorman, 2002, str. 61).

Rezultati kažejo, da obstaja velika verjetnost, da se bo namembnost kmetijskih zemljišč spremenila, kar lahko sklepamo na podlagi visoke prodajne cene, četudi je bil celoten promet s kmetijskimi zemljišči visokega cenovnega razreda le 9,4 % vseh transakcij. Skoraj vsa zemljišča naše raziskave, ki se jim je spremenila namembnost, so namreč imela visoko prodajno ceno. Kar devet kmetijskih zemljišč od skupno petnajstih ali 60 %, ki so imela spremenjeno namembnost, je imelo prodajno ceno višjo od 1000 SIT/m². Najvišjo prodajno ceno je dosegla katastrska

kultura pašnik, ki se ji je spremenila namembnost, in sicer 20.000 SIT/m². Tisti, ki računajo na spremembo namembnosti, so pripravljene plačati za zemljišče več (Zurc, 2004, str. 51).

Lahko pričakujemo, da se bo kmetijskim zemljiščem, ki jih lokacijska informacija uvršča v zazidljiva – to so območja določena za poselitev, spremenila namembnost. Rezultati kažejo, da se je od osmih kmetijskih zemljišč, ki so imela del parcele zazidljiv, kar petim oz. 62,5 % zemljišč spremenila namembnost (Zurc, 2004, str. 52).

Pred nakupom je dobro pregledati vrsto rastja in starost rastlin na celotnem zemljišču, ki gre v promet. Na gozdnih zemljiščih se pridelek akumulira več let in z nakupom zemljišča kupimo tudi večletni pridelek. Pri drugih zemljiščih je zelo pomembna lega in osončenost, saj bo od tega odvisen prihodnji pridelek na zemljišču.

Vrednost zemljišča je povsem drugačna, če na gozdnem zemljišču raste podrast (leska, bel trn in robidovje), kot če rastejo več desetletij stara drevesa. Vendar je tudi pri starih drevesih vrednost zemljišča odvisno od vrste in kakovosti lesa. Drevo, ki ima veliko vej, je malo vredno, saj ni primerno za lesno industrijo, ampak se ga lahko porabi samo za drva. Med vrstami lesa so cene zelo različne. Cene lesa se stalno spreminjajo, zato je težko govoriti o cenah, vendar veljajo nekatere splošne zakonitosti. Smreke imajo najnižjo ceno, saj so najbolj pogoste v gozdovih in imajo manjšo kalorično vrednost, zato niso primerna za drva. Nižjo ceno ima samo še les, po katerem ni stalnega povpraševanja (bor, vrba). Najvišje cene dosega les svetle barve (jesen, javor, gaber...), ki je trd, visoko kaloričen in zato primeren tako za obdelavo kot za drva. Cene lesa na slovenskem trgu zelo nihajo in lahko se lahko v nekaj mesecih spremenijo tudi za 80 %. Ko se je zvedelo, da se bo zaprla tovarna za celulozo, se je cena nekakovostnega lesa skoraj razpolovila. Cena se je v letu 2005 dvignila za skoraj 90 %, saj so tovrstni les začeli odkupovati izdelovalci sekancev. Podobne premike lahko opazimo tudi pri drugih vrstah lesa. V splošnem lahko rečemo, da ima cena lesa pozitivno korelacijo glede na ceno kurilnega olja.

Zelo pomembna je tudi kakovost podlage zemljišča. Če je na zemljišču tanka plast zemlje, na zemljišču ne bodo rasla velika drevesa, saj jih bo močnejši veter izruval, ker ne bodo imele dovolj globokih korenin.

Na oceno zemljišča vplivata tudi lega in rastje sosednjih zemljišč. Na zelo kakovostni njivi bo zelo majhen pridelek, če se bo nahajala sredi gozda. Nekaj dohodka se potroši tudi za ograjo zato bodo donosi nižji. Poleg tega bodo zelo

nizki tudi hektarski donosi, saj bodo večino svetlobe dobila okoliška drevesa, ker so višja.

Preden se prijavimo na ponudbo, je dobro preveriti zakonodajo, ki ureja gospodarjenje z zemljiščem. Ni namreč vseeno, če lastnik zemljišča lahko dobi neposredna plačila ali to ni mogoče. Zemljišča, ki leta 2005 niso bila vključena v Slovenski kmetijski program (SKOP), leta 2006 v ta program ni možno na novo vključiti, zaradi česar je lahko cena nižja, kot bi sicer bila. Kmetje, ki so bili vključeni v SKOP, lahko zemljišča v programih in ukrepih, ki so jih že uveljavljali, povečajo za 75 % površin, ki jih je imel v programu SKOP, ali dva hektarja, kar je za vlagatelja bolj ugodno, zato imajo zemljišča za njih večjo vrednost kot za nekoga, ki te možnosti nima. Nekateri pravijo, da so take določbe celo v nasprotju z ustavo, ki zagovarja enake pravice za vse.

Poleg tega je potrebno paziti, da velikost vseh parcel, ki so vključene v programe neposrednih plačil, ne presegajo 100 hektarov, saj se v tem primeru neposredna plačila zmanjšujejo progresivno glede na velikost. Temu z lahko izognemo z razdelitvijo zemljišč na več kmetijskih gospodarstev.

Na trenutne predpise o neposrednih plačilih v prihodnosti ni za računati, saj se pripravlja reforma neposrednih plačil v celotni EU. Slovenija bo verjetno izbrala neko kombinirano shemo, saj s tem trenutni dohodki na kmetijah ostanejo približno enaki kot do sedaj in se počasi zmanjšujejo tistim, ki imajo intenzivno proizvodnjo, in povečujejo tistim, ki imajo ekstenzivno proizvodnjo. S to shemo ostanejo visoke podpore kmetom, ki redijo bike. To je bil tudi vzrok za nesoglasje med Kmetijsko gozdarsko zbornico Slovenije in Združenjem govedorejcev Slovenije. Bike redi večina funkcionarjev zbornice, zato so se zavzemali za tovrstno shemo. Govedorejci so bolj zainteresirani za drugačne sheme, saj bi dobili njihovi člani višje subvencije. Tu se kaže neprimerna organiziranost zbornice, ki zastopa vse in nikogar. Ne more namreč zastopati vseh svojih članov, saj imajo nasprotujoče interese, zato, izgleda, zastopa interese vodstva zbornice. Zaradi navedenih vzrokov je vlada predlagala novo različico kombinirane sheme, katere učinki širši javnosti še niso znani.

Zemljišče je lahko vključeno tudi v druge programe in območja, ki so zavarovana zaradi različnih vzrokov (biotska raznovrstnost, zaščita vrst...). S tem jim je dala dodatne omejitve pri gospodarjenju. Lep primer je Triglavski narodni park (TNP). Prebivalci TNP že dolgo časa čakajo na spremembe Zakona o TNP, saj je star zakon zastarel in jim ne dopušča normalnega razvoja. Onemogoča jim novogradnje, zato ne morajo razvijati turizma in drugih dejavnosti, ki bi bile potrebne za normalno življenje.

Če kupujemo kmetijska zemljišča, na katerem so vrisane Grafične enote rabe kmetijskega zemljišča (GERK), je potrebno s posebnim obrazcem ali izjavo GERK prenesti na novega nosilca kmetijskega gospodarstva. V kolikor se ne prenaša celotnega kmetijskega gospodarstva ali pa bi prodajalec želel obdržati številko kmetijskega gospodarstva je potrebno zaprositi za novo matično številko kmetijskega gospodarstva na Ministrstvu za kmetijstvo. To je dobro narediti do maja tekočega leta, da ni zapletov pri oddaji vloge za neposredna plačila. Vlogo je bilo leta 2006 možno oddati do 15. maja. Za vsak dan zamude do 15. junija je bil odbit en procent, po tem datumu vloge ni bilo mogoče oddati.

5.2.1.3 Aktivnosti v zvezi z upravnim postopkom

V kolikor je na ponudbi navedeno, da je kupec znan, se vseeno lahko na ponudbo prijavijo tudi drugi kupci. V praksi se dogaja, da zaradi nepoznavanja s tako informacijo odbijejo tiste, ki bi imeli predkupno pravico. Znani kupci ponavadi nimajo predkupne pravice, zato je dobro preveriti, kdo so znani kupci. Smisel zakona je ohranjanje kmetijske proizvodnje in povečevanje obstoječih kmetij. Zakon jasno določa vrstni red predkupnih pravic in znan kupec ni zakonsko opredeljena kategorija.

Če želimo kupiti kmetijsko ali gozdno zemljišče, je najbolje, da spremljamo ponudbe, ki so obešene na upravni enoti, kjer želimo zemljišče kupiti. Kdor se namreč v tridesetih dneh od objave ponudbe ne prijavi na dano ponudbo, ni stranka v upravnem postopku ugotavljanja predkupne pravice oziroma odobritve pravnega posla in ne more uveljavljati predkupne pravice, ki mu jo zakonodaja daje.

5.2.2 V teku postopka

5.2.2.1 Aktivnosti, povezane z upravnim postopkom

V kolikor se pri nakupu uveljavlja predkupna pravica in je potrebno dokazati status kmeta ali drug status, ki nam daje predkupno pravico, je dobro imeti dokazila, ki jih zahteva zakon (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2003), in jih predložiti upravni enoti, saj v nasprotnem primeru status ni priznan. Upravna enota namreč ne preverja statusa na terenu, ampak zgolj pregleda vsa predložena dokazila in evidenco, vzpostavljeno iz prejšnjih postopkov.

Pri prijavi na dano ponudbo za kmetijsko ali gozdno zemljišče se je potrebno držati predpisanega postopka. Če se izjave o sprejemu ponudbe ne pošlje vsem

prodajalcem v primeru solastnine ali če je ne pošljemo pristojni upravni enoti, se ne šteje, da je bila ponudba sprejeta. Za datum oddaje se šteje datum, ko je bila pošiljka oddana na pošti. Zakon zahteva, da se prejem ponudbe pošlje s priporočeno pošiljko, in ne dopušča, da bi se obrazec za sprejem ponudbe oddal osebno, da bi se ponudbo sprejelo osebno, na zapisnik, ali vložitev obrazca v elektronski obliki.

Ko se prosi za odobritev pravnega posla na upravni enoti, je potrebno paziti na rok, ki je opredeljen v Zakonu o kmetijskih zemljiščih. Če namreč ne vložimo vloge za odobritev v šestdesetih dneh od izteka roka za sprejem obešene ponudbe, lahko upravna enota zavrne odobritev pravnega posla. Vendar so tu mnenja pravnikov zelo različna. Drugostopenjski organ (Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano) v svojem neobvezujočem mnenju razlaga, da se pravni posel lahko sklene, čeprav je bil ta rok prekoračen. Nekateri pravniki menijo, da je ta rok zgolj inštruktoren, tako kot drugi roki v upravnem postopku. Nekateri uradniki na upravnih enotah so mnenja, da je v primeru, ko se v šestdesetih dneh ne sklene posel, potrebno postopek ponoviti. To se je na mnogih upravnih enotah tudi zgodilo. To je razvidno tudi iz zapisa odvetnika Ivana Makuca, ki je bil del ponudbe za prodajo kmetijskih zemljišč, ki je bila nabita na Upravni enoti Tolmin dne 17. 1. 2006.

Zelo pomembno je, kdo prosi za odobritev pravnega posla. Zakon (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2003) namreč določa, da more za odobritev prositi kupec. V primeru, da za odobritev prosi prodajalec, lahko, kljub strinjanju kupca, upravna enota zaradi tega pravni posel zavrne. Zaradi take napake se lahko zgodi, da prekoračimo predpisani rok in celotni postopek prodaje kmetijskega zemljišča je potrebno ponoviti.

5.2.2.2 Aktivnosti, povezane s sklenitvijo pogodbe

Kupec in prodajalec naj se dogovorita, kako je z delitvijo vseh že nastalih pravic in obveznosti, povezanih z zemljiščem. Določita naj, kaj se zgodi z morebitnimi hipotekami, služnostmi, obveznostmi, ki izhajajo iz pogodbe, sklenjene za namene kmetijske politike, in tudi komu pripada neposredno plačilo za obdelovanje zemljišča. Država (Agencija za kmetijske trge in razvoj podeželja) namreč izplača neposredno plačilo tistemu, ki vloži vlogo, ne glede na lastnino in posest zemljišča. Če za določeno zemljišče dobijo dva zahtevka, ne izplačajo neposrednega plačila nikomur. Pogosto se je namreč dogajalo, da so kmetje za določeno zemljišče dobili neposredna plačila, čeprav ga niso obdelovali, ali pa so dobili manj, kot je bila obdelana površina zaradi zastarelih evidenc na geodetski upravi in v zemljiški knjigi. Sedaj to ni več mogoče, saj je v evidenci GERK možno videti katera vrsta

zemljišča je na nekem zemljišču in katera zemljišča kdo obdeluje. Možno je tudi videti obseg GERK. Evidenca GERK se je vzpostavila leta 2005. V drugi polovici leta 2005 so kmetje bili vabljeni na upravno enoto ali kmetijsko svetovalno službo Kmetijsko gozdarske zbornice ali geodetsko upravo, da so na vsaki enoti, ki jo obdelujejo, navedli rabo in natančno označili površino ter jo z uradniki vrisali v računalniško aplikacijo. V decembru 2005 so usklajevali površine v aplikaciji GERK, ki so se medsebojno prekrivale. Nekateri tega niso storili, zato je v evidenci GERK potrebno za konkretno zemljišče preveriti, kakšno je stanje.

Pred nakupom je potrebno preveriti vse pogodbe, ki so bile z zemljiščem sklenjene. Ni dovolj, da preverimo samo aktualne pogodbe, ampak je potrebno preveriti tudi vse pogodbe, ki so jih sklenili pravni predniki prodajalca. Problematične so lahko tudi pogodbe, ki so jih kmetje podpisali za pridobitev neposrednih plačil.

Kmetje se ob pristopu k programu obvežejo, da bodo najmanj pet let kmetovali, kot predpisuje program, da ne bodo dodatno obremenjevali okolja in intenzivirali tehnoloških postopkov v škodo okolja. S temi obvezami si zagotovijo podporo države. Do sredstev so upravičena kmetijska gospodarstva, ki pri kmetovanju upoštevajo načela dobre kmetijske prakse pri gnojenju, varstvu rastlin in dobrega gospodarjenja, izpolnjujejo zahteve o varovanju okolja, vzdržujejo življenjski prostor rastlinskih in živalskih vrst ter s tem prispevajo tudi k ohranjanju poseljenosti in obdelanosti podeželja. Za posamezen ukrep mora upravičenec izpolnjevati določene pogoje in sproti voditi evidenco v zvezi s tem. Določena pa so tudi kratkoročna (kontrolna) in dolgoročna merila, na podlagi katerih bodo ocenjeni učinki ukrepov (Pezdirc, 2005, str. 22).

Pogodba o izpolnjevanju ukrepov je za kmeta zavezujoča, tudi če proda zemljišča. Če ima nek kmet na zemljišču, ki ga prodaja prijavljen, travniški sadovnjak in zanj uveljavlja podporo iz naslova SKOP, se je zavezal, da bo vsaj pet let na tej površini travniški sadovnjak, zato kmet te površine ne more podajati, saj mu lahko kmetijski inšpektor naloži, da mora vrniti vsa že dobljena sredstva z zamudnimi obrestmi. To je eden glavnih vzrokov, poleg zapletene zakonodaje, za majhen promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči.

V pogodbi je potrebno zapisati vsa dejstva, ki so znana ali so nastala tekom postopka prodaje, in dodati klavzulo, da je pogodba nična, če ni odobrena s strani pristojne upravne enote.

V pogodbi naj bo dogovorjeno, kdo plača stroške notarja, vpisa v zemljiško knjigo, odobritve pravnega posla in kdo davek na promet z nepremičnino ter morebitno nepremičninsko provizijo.

Kadar pri poslu sodeluje nepremičninski posrednik, je potrebno upoštevati določbe zakona o nepremičninskem posredovanju. Če se stranki dogovorita, da bo stroške posredovanja plačal kupec, on pa posredovanja ni naročil, je pogodba nična in zaradi take napake lahko stranke v postopku (ostali, ki so ponudbo sprejeli) spodbijajo odločbo o odobritvi pravnega posla, ki jo je izdala pristojna upravna enota.

Stranki, ki sklepata pravni posel, naj določita datum uveljavitve pogodbe, prepoved spreminjanja predmeta pogodbe od določenega datuma in navedeta sankcije v primeru sprememb. V praksi se lahko zgodi, da nekdo prodaja zelo kvaliteten gozd, med postopkom pa gozd poseka, saj je do podpisa pogodbe njegov lastnik in posestnik in z njem lahko neomejeno razpolaga. S tem dejanjem namreč zemljišču zniža vrednost.

Pogodbena partnerja naj se dogovorita, kako bosta reševala morebitne spore. V Sloveniji so na vseh sodiščih sodni zaostanki, zato je najbolje, da se, če ne želita dolgotrajnega postopka in odškodnine zaradi sojenja v nerazumnem roku, dogovorita za primerno arbitražo. Arbitraža spore reši hitreje in z veliko manj stroškov.

6 SKLEP

Kmetijska zemljišča kmet potrebuje, če hoče izvajati kmetijsko proizvodnjo. Ker so kmetije majhne, morajo slovenski kmetje na trgu pridobivati kmetijska zemljišča. V Sloveniji je malo kmetijskih zemljišč, ki bi se prodajala po primerni ceni, zato se na vsako primerno ponudbo prijavi mnogo kupcev.

Postopek je zapleten in pogosto primerljiv z igrami na srečo. Prodajalec mora ponudbo obesiti na upravni enoti, ki je pristojna za območje, kjer se zemljišče nahaja, in objaviti na elektronskem portalu upravnih enot. Nato se vsi zainteresirani prijavijo upravni enoti in kupcu. Upravna enota izbere, kdo lahko sklene pravi posel, ker ima predkupno pravico, ki je po zakonu (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2003) najvišje razvrščena. Kupci za prijavo po pošti, ki je edina možna, porabijo ravno toliko, kot bi bilo vrednih nekaj srečk. Od ostalih prijavljenih je odvisno, ali bodo kmetijsko ali gozdno zemljišče lahko kupili.

Upravni enoti so zelo pomembni predpisi, ki so zelo ohlapni, zato prihaja do ponovitev postopkov in raznih pritožb. Na tem področju je pogosto nepoznavanje

zakonov, saj je populaciji, ki kupuje in prodaja kmetijska zemljišča, bolj pomemben razum kot sprejeti zakoni.

V postopku se srečamo z množico dejstev, ki vplivajo na odločitve strank, udeleženih v postopku, in potek postopka. V praksi se srečamo z mnogimi napakami v zemljiških evidencah. Parcele zemljišč so manjše ali večje kot so napisane v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi. Katastrske kultura je v evidenci geodetske uprave in zemljiški knjigi lahko povsem drugačna kot v naravi. Podobnih napak je mnogo, zato je najbolje vse preveriti, da ne pride do prevelikih presenečenj.

V času tranzicije je veliko posameznikov na hitro obogatelo. Tisti, ki jim to ni uspelo, bi radi to nadoknadili. Ker na pošten način to ni mogoče, poskušajo z goljufijo. Da bi se pred tem zaščitili, je dobro vse zapisati v pogodbo, in zemljišča, ki jih kupujemo, temeljito preveriti.

Z natančnimi določbami v pogodbi se je možno izogniti morebitnim težavam, ki nastanejo po podpisu pogodbe, zato je dobro v pogodbi vse razčisti. Nihče si namreč ne želi, da bi na dokončno rešitev spora zaradi zaostankov na sodišču čakal desetletje ali še več.

Prišel sem do ugotovitve, da je dobro biti pozoren na ponudbe, ki visijo na upravni enoti, vendar se je smiselno prijaviti samo na ponudbe, na katere se ne bo prijavil nihče z boljšo predkupno pravico.

Za nakup je potrebno imeti veliko izkušenj, zato je dobro zemljišče kupovati z nekom, ki jih ima. V tujini imajo te izkušnje nepremičninski posredniki. V Sloveniji nepremičninski posredniki teh izkušenj nimajo, saj prometa s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči ni veliko, oni se (kot je vidno iz njihove ponudbe) ukvarjajo predvsem s stanovanji, hišami in stavbnimi zemljišči.

Če bi želeli povečati učinkovitost uporabe kmetijskih in gozdnih zemljišč, bi morali poenostaviti postopke pridobitve zemljišča. Danes ima namreč prednost pri nakupu kmetijskega zemljišča tudi nekdo, ki svojih zemljišč ne obdeluje sam in njegova starost ni pomembna. Kmet, ki se ukvarja s kmetijstvom na kmetiji svojih staršev, ki mu kmetije nočejo prepisati, pa nima nikakršnih možnosti, da bi pridobil kmetijsko zemljišče.

Z zakonodajo na področju prometa z zemljišči država sama spodbuja dvig povprečne starosti kmetov in nekaj milijonov, ki jih nameni za zgodnje upokojevanje, ne bo rešilo napačno zastavljenih ciljev pri zakonodaji, ki ureja promet s kmetijskimi zemljišči.

Slovenska zakonodaja je ustvarila novo kategorijo kmetov – kmetje špekulanti. Nekateri kmetje izkoriščajo svoj status in predkupne pravice, ki jim jih država daje, nato pa kupljena zemljišča s kapitalskim dobičkom prodajajo tistim, ki nimajo predkupne pravice.

Če bo država želela primerno urediti to področje, bo potrebnih nekaj korenitih sprememb zakonodaje. Upam le, da se za to ne bo odločila prepozno in bo večina sredstev iz EU stekla v druge države in bodo z denarjem, ki bi ga lahko dobili v Sloveniji, kupovali zemljišča v Sloveniji in dobili še več sredstev EU, slovenski kmet pa bo propadel.

7 LITERATURA

1. Avsec Franci: Soglasje obrambnega ministrstva, Kmečki glas, Ljubljana, 62 (2005), 26, str.12.
2. Brelih Vesna: Pravni vidiki zakupa kmetijskih zemljišč. Specialistično delo. Domžale : Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, 2000. 54 str.
3. Cirman Andreja, Čok Mitija, Lavrač Ivo, Zakrajšek Petra: Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2000, 128 str.
4. Dernovšek Jože: Promet s kmetijskimi zemljišči po uveljavitvi novele ZKZ-B, Pravna praksa, Ljubljana, 2003,17, str. 5-7.
5. Gartnar Simon: Oblikovanje cen kmetijskih zemljišč v Upravnih enotah Ljubljana Vič in Ljubljana Šiška v letu. Diplomsko delo. Ljubljana : Biotehniška fakulteta, oddelek za agronomijo, 1999. 71 str.
6. Pezdirc Martina: Regijske značilnosti uveljavljanja neposrednih plačil za leto 2003. Diplomsko delo. Ljubljana : Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, 2005. 41 str., 3 pril.
7. Poglajen Zoran: Problematika zemljiške knjige v Sloveniji. Diplomsko delo. Ljubljana : Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta, 2002. 47 str., 8 pril.
8. Smolnikar Marjeta: Zlatko Kavčič, predsednik uprave Gorenjske banke Dragulje prodaš nazadnje. Moja Gorenjska, (priloga poltednika Gorenjski glas), Kranj, 1 (2006), 3, str. 6-9.
9. Tratnik Matjaž, Renato Vrenčur: Nepremičninsko pravo. I. del: Priročnik za zemljiškoknjižne vpise. Maribor : Inštitut za nepremičninsko pravo, 2005. 431 str.
10. Tratnik Matjaž, Renato Vrenčur: Nepremičninsko pravo. II. del: Zemljiškoknjižno pravo. Maribor : Inštitut za nepremičninsko pravo, 2005. 540 str.
11. Viler Kovačič, Promet s kmetijskimi zemljišči, gozdovi in kmetijami, Pravna praksa, Ljubljana, 2003, 21, str. 6-7.
12. Zorman Katarina Ana: Analiza vpliva izbranih dejavnikov na oblikovanje cen kmetijskih zemljišč v upravnih enotah Grosuplje in Ljubljana Moste-Polje v letih 2000 in 2001. Diplomsko delo. Ljubljana : Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, 2002. 65 str., 11 pril.
13. Zurc Jana: Analiza vpliva izbranih dejavnikov na spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč v upravni enoti Kranj. Diplomsko delo. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, 2004. 56 str., 8 tbl.

8 VIRI

1. Elektronski dostop do zemljiške knjige [URL: <http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal>], 11. 5. 2006.
2. Forum spletnega časnika Finance [URL: <http://www.finance-on.net/forums.php>], 15. 5. 2005.
3. Internetne strani Agencije za kmetijske trge in razvoj podeželje [URL: <http://www.arsktrp.gov.si/>], 23. 5. 2006.
4. Internetne strani geodetske uprave [URL: <http://www.gu.gov.si/>], 12. 5. 2006.
5. Internetne strani Ministrstva za kmetijstvo [URL: <http://www.mkgp.gov.si/>], 13. 5. 2006.
6. Internetne strani Slonep [URL: <http://www.slonep.net/subareas.html?view=vodic&direct=315&lev0=1&lev1=7&lang=&lev2=93&lev3=&filt=>], 12. 5. 2005.
7. Lokacijska informacija za promet z nepremičninami, izdana s strani občinske uprave občine Idrija, 18. 5. 2006.
8. Navodila za subvencije 2006. B. k. Republika Slovenija Ministrstvo za kmetijstvo gozdarstvo in prehrano Agencija Republike Slovenije za Kmetijske Trge in Razvoj podeželja, 2006, 80 str.
9. Navodila za uveljavljanje ukrepov kmetijske politike v letu 2005. B. k. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, 2005, 20 str.
10. Neobvezujoče pravno mnenje ministrstva, april 2006.
11. Neposredna plačila, Navodila za izpolnjevanje obrazcev 2005. B. k., Republika Slovenija, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Agencija Republike Slovenije za Kmetijske Trge in Razvoj podeželja, 2005. 35 str.
12. Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 83/01).
13. Obvestila, ki so jih izdali uslužbenci upravnih enot Idrija, Cerknica, Postojna in Logatec.
14. Odločbe v postopkih nakupa oz. prodaje kmetijskih in gozdnih zemljišč izdanih na upravnih enotah Idrija, Cerknica in Postojna.
15. Ponudbe obešene na upravnih enotah in objavljene ne elektronskem portalu državne uprave.
16. Portal državne uprave Republike slovenije [URL: <http://upravneenote.gov.si/>], 6. 6. 2006.
17. Portal Kmetijsko gozdarske zbornice republike Slovenije [URL: <http://www.kgzs.si/>], 17. 5. 2006.
18. Pravilnik za katastrsko klasifikacijo zemljišč. (Uradni list SRS, 1979, št. 28).
19. Razgovori s predstavniki Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov, izpostava Ljubljana, Vrhnika in Idrija.
20. Razgovori s prodajalci in potencialnimi kupci kmetijskih in gozdnih zemljišč ter kmetij.

21. Razgovori z delavci kmetijskosvetovalne službe Kmetijsko gozdarske zbornice Slovenije, izpostava Ljubljana in Idrija
22. Razgovori z delavci Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano republike Slovenije.
23. Razgovori z delavci Upravnih enot Ljubljana Šiška, Ljubljana Moste Polje, Ljubljana Bežigrad, Idrija, Cerknica, Postojna in Logatec.
24. Razgovori z delavci Zavoda za gozdove republike Slovenije, enoti Ljubljana in Tolmin.
25. Razgovori z informatorji na Agenciji za kmetijske trge in razvoj podeželja
26. Razgovori z nepremičninskimi posredniki večjih agencij, ki delujejo na področju Notranjske, Severne primorske in okolice Ljubljane.
27. Razgovori z predstavniki Ministrstva za notranje zadeve republike Slovenije.
28. Strani nepremičninskih agencij [URL: <http://nepremicnine.si21.com/>], 9. 6. 2006.
29. Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02).
30. Uredba o določitvi objektov, ki so posebnega pomena za obrambo, ter ukrepi za njihovo varovanje (Uradni list RS, št. 7/99, 67/2003).
31. Zakon o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93).
32. Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 55/03).
33. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 47/06).
34. Zakon o obrambi (Uradni list RS, št. 103/04).
35. Zakon o ohranjanju narave – UPB 1 (Uradni list RS, št. 56/99, 22/03).
36. Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02).
37. Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 7/99).
38. Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02).
39. Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03).