

UNIVERZA V LJUBLJANI
BIOTEHNIŠKA FAKULTETA
ODDELEK ZA ZOOTEHNIKO

Rozalija GABERŠEK

**PREDKUPNA PRAVICA NA KMETIJSKEM
ZEMLJIŠČU**

DIPLOMSKO DELO

Visokošolski strokovni študij

Ljubljana, 2008

UNIVERZA V LJUBLJANI
BIOTEHNIŠKA FAKULTETA
ODDELEK ZA ZOOTEHNIKO

Rozalija GABERŠEK

PREDKUPNA PRAVICA NA KMETIJSKEM ZEMLJIŠČU

DIPLOMSKO DELO
Visokošolski strokovni študij

RIGHT OF PREEMPTION ON AGRICULTURE LAND

GRADUATION THESIS
Higher professional studies

Ljubljana, 2008

Diplomsko delo je zaključek visokošolskega strokovnega študija kmetijstva – zootehnika. Opravljeno je bilo na Katedri za agrarno ekonomiko, politiko in pravo, Oddelka za zootehniko Biotehniške fakultete v Ljubljani.

Komisija za dodiplomski študij Oddelka za zootehniko je za mentorja diplomskega dela imenovala doc. dr. Francija AVSCA.

Recenzent: doc. dr. Luka JUVANČIČ

Komisija za oceno in zagovor diplomskega dela:

Predsednik: doc. dr. Stanko KAVČIČ
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za zootehniko

Član: doc. dr. Luka JUVANČIČ
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za zootehniko

Član: doc. dr. Franci AVSEC
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za zootehniko

Datum zagovora:

Naloga je rezultat lastnega raziskovalnega dela. Podpisana se strinjam z objavo svoje naloge v polnem tekstu na spletni strani Digitalne knjižnice Biotehniške fakultete. Izjavljam, da je naloga, ki sem jo oddala v elektronski obliki, identična tiskani verziji.

Rozalija Gaberšek

KLJUČNA DOKUMENTACIJSKA INFORMACIJA

ŠD	Vs
DK	UDK 631(043.2)=163.6
KG	kmetijstvo/kmetijska zemljišča/predkupna pravica/zakonodaja/Slovenija
KK	AGRIS E11
AV	GABERŠEK, Rozalija
SA	AVSEC, Franci (mentor)
KZ	SI-1230 Domžale, Groblje 3
ZA	Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za zootehniko
LI	2008
IN	PREDKUPNA PRAVICA DO NAKUPA KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA
TD	Diplomsko delo (visokošolski strokovni študij)
OP	VII, 72 str., 2 pregl., 1 sl., 4 pril., 45 vir
IJ	sl
JI	sl/en
AI	Diplomska naloga analizira zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih, primerjalno ureditev kmetijske predkupne pravice v nekaterih drugih evropskih državah (Avstriji, Franciji, Italiji, Nemčiji in Švici), razvoj te pravice v slovenskem pravnem redu v zadnjih petdesetih letih ter njen pomen za izboljšanje kmetijske zemljiške sestave. Zakonito predkupno pravico je mogoče po eni strani obravnavati kot omejitev lastnine na kmetijskih zemljiščih, ki mora biti skladna z ustavnimi jamstvi glede lastnine. Na drugi strani pa lahko zakonito predkupno pravico raziskujemo kot instrument kmetijske zemljiške politike, s pomočjo katerega se lahko uresničujejo različni cilji. Primerjalni pregled razkriva, da se lahko zakonita predkupna pravica uporablja kot sredstvo za prenos kmetijskih zemljišč v lastništvo obdelovalcev, če je zakonita predkupna pravica določena v korist zakupnika (kot na primer v Franciji, Italiji in Sloveniji), za ohranitev kmetijskih zemljišč v rokah članov družinskih kmetij (kot v Švici) in za oblikovanje večjih enot zemljiške posesti, če je zakonita predkupna pravica predvidena v korist sosednjega kmeta ali v korist javnopravne osebe, ki izvaja kmetijsko zemljiško politiko (tako na primer v Avstriji, Franciji, Nemčiji in Sloveniji). V Sloveniji se je zakonita predkupna pravica v skoraj petdesetletnem obstoju iz instrumenta za prenos kmetijskih zemljišč v družbeno lastnino razvila v instrument za zaokroževanje posesti kmetij in izboljšanje kmetijske zemljiške sestave. Vendar pa je mogoče predkupno pravico uveljavljati samo tedaj, ko je lastnik pripravljen prodati kmetijsko zemljišče in če je predkupni upravičenec sposoben plačati ceno, ki jo določi lastnik kot ponudnik. Poleg tega se zakonite predkupne pravice po drugih predpisih, na primer o kulturni dediščini, ohranjanju narave, vodah in vojnih grobiščih, nanašajo tudi na kmetijska zemljišča in imajo prednost pred zakonito predkupno pravico po splošnih predpisih iz zakona o kmetijskih zemljiščih.

KEY WORDS DOCUMENTATION

DN Vs
DC UDC 631(043.2)=163.6
CX agriculture/agricultural land/preemption/legislation/Slovenia
CC AGRIS E11
AU GABERŠEK, Rozalija
AA AVSEC, Franci (supervisor)
PP SI-1230 Domžale, Groblje 3
PB University of Ljubljana, Biotechnical Faculty, Zootechnical Department
PY 2007
TI RIGHT OF PREEMPTION ON AGRICULTURE LAND
DT Graduation Thesis (Higher professional studies)
NO VII, 72 p., 2 tab., 1 fig., 4 ann., 45 ref.
LA sl
AL sl/en
AB The diploma thesis analyzes the statutory preemption right on the agricultural land, the comparative regulation of agricultural preemption right in some other European countries (Austria, France, Germany, Italy and Switzerland), the development of this right in Slovenian legal order for the last half century and its importance for improving the agricultural land structure. The statutory preemption right may be observed, on one hand, as a limitation of ownership on the agricultural land, which must be in the conformity with the constitutional guarantees referring to ownership. On the other hand, the statutory preemption right can be treated as an instrument of agricultural land policy with the help of which different aims could be pursued. The comparative survey reveals that the preemption right could be used as an instrument for transferring of agricultural land into ownership of those persons who cultivate it, if the law provide for the tenant's statutory preemption (like in France, Italy, Slovenia), for keeping the agricultural land in the hands of the family farms members (like in Switzerland), for setting-up larger plots of agricultural land, if the statutory preemption right is given to a neighboring farmer or other owner or a public body responsible to carry out the agricultural land policy (like in Austria, France, Germany and Slovenia). In Slovenia, the preemption right evolved through its nearly 50 years of existence from an instrument for transfer of agricultural land into social ownership to a instrument for consolidating the land property of family farms and improving agricultural land structure. However, the statutory preemption right can be implemented only if the owner is ready to sell the agricultural land and if the holder of the statutory preemption right is able to pay the price determined by the seller. In addition, statutory preemption rights according to other provisions, for instance, about cultural heritage, nature conservation, waters and war cemeteries, also refer to agricultural land, having priority before the statutory preemption right based on general provisions from the Act on the Agricultural Land.

KAZALO VSEBINE

	STR.
Ključna dokumentacijska informacija (KDI).....	III
Key words documentation (KWD).....	IV
Kazalo vsebine.....	V
Kazalo preglednic.....	VII
Kazalo slik.....	VII
Kazalo prilog.....	VII
1 UVOD.....	1
1.1 OPREDELITEV PROBLEMA.....	1
1.2 CILJI NALOGE.....	2
1.3 STRUKTURA NALOGE.....	3
2 SPLOŠNI POJEM ZAKONITE PREDKUPNE PRAVICE.....	5
3 PRIMERJALNA UREDITEV ZAKONITE PREDKUPNE PRAVICE NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH V NEKATERIH EVROPSKIH DRŽAVAH..	11
3.1 AVSTRIJA.....	11
3.2 ITALIJA.....	12
3.3 FRANCIJA.....	13
3.4 NEMČIJA.....	16
3.5 ŠVICA.....	17
4 POMEN ZAKONITE PREDKUPNE PRAVICE NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH V SLOVENIJI.....	22
5 UREDITEV ZAKONITE PREDKUPNE PRAVICE NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH OD LETA 1965 DO 2003.....	25
5.1 TEMELJNI ZAKON O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH 1965.....	25
5.2 ZAKON O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH IZ LETA 1973.....	27
5.3 ZAKON O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH 1979.....	30
5.4 SPREMEMBA ZAKONA O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH 1986.....	32
5.5 NOVELA ZAKONA O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH IZ LETA 1990.....	33
5.6 SPREMEMBA ZAKONA O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH IZ LETA 1991.....	33
5.7 ZAKON O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH 1996.....	34

5.8	ODLOČBA USTAVNEGA SODIŠČA REPUBLIKE SLOVENIJE O RAZVELJAVITVI III. POGLAVJA ZAKONA O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH.....	37
5.9	ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH (ZKZ-B) 2003.....	38
6	VELJAVNI ZAKON O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH	42
6.1	PREDKUPNI UPRAVIČENCI.....	42
6.1.1	Vrstni red.....	42
6.1.2	Status kmeta.....	44
6.2	PREDKUPNA PRAVICA NA GOZDNIH ZEMLJIŠČIH.....	46
6.3	ZAKONITA PREDKUPNA PRAVICA IN NAČELO NEDELJIVOSTI ZAŠČITENIH KMETIJ.....	48
6.4	POSTOPEK ZA UVELJAVLJANJE ZAKONITE PREDKUPNE PRAVICE	49
6.4.1	Vsebina ponudbe.....	49
6.4.2	Sprejem ponudbe.....	50
6.5	SANKCIJE.....	51
6.6	TAKSE IN DRUGI STROŠKI.....	52
7	PREDKUPNA PRAVICA NA KMETIJSKEM ZEMLJIŠČU PO DRUGIH PREDPISIH ALI NA PODLAGI POGODBE	53
7.1	SPLOŠNO.....	53
7.2	PREDKUPNA PRAVICA PO ZAKONU O OHRANJANJU NARAVE	54
7.3	PREDKUPNA PRAVICA NA KULTURNIH SPOMENIKIH	56
7.4	PREDKUPNA PRAVICA NA VODNIH ZEMLJIŠČIH	57
7.5	PREDKUPNA PRAVICA NA POSELITVENIH OBMOČJIH	59
7.6	PREDKUPNA PRAVICA NA OBMOČJIH VOJNIH GROBIŠČ	60
8	SKLEPI.....	61
9	POVZETEK.....	67
10	VIRI.....	69
	ZAHVALA	73
	PRILOGE	

KAZALO PREGLEDNIC

	str.
Preglednica 1: Zgodovinski pregled prednostnega vrstnega reda pri nakupu in zakupu kmetijskega zemljišča v predpisih od 1965 do 2003 (Avsec, 2003)	40
Preglednica 2: Zgodovinski pregled sprememb zakona pri nakupu kmetijskega zemljišča v zakonih od 1965 do 2003.....	41

KAZALO SLIK

	str.
Slika 1: Struktura rabe kmetijske zemlje v Sloveniji in državah EU (%).....	23

KAZALO PRILOG

Priloga A: Ponudba za prodajo kmetijskega zemljišča, kmetije oz. gozda

Priloga B: Izjava o sprejemu ponudbe

Priloga C: Vloga za izdajo potrdila, da odobritev pravnega posla ni potrebna

Priloga D: Vloga za odobritev pravnega posla pri prometu s kmet. zemljiščem, kmetijo ali gozdom

1 UVOD

1.1 OPREDELITEV PROBLEMA

Zakonita predkupna pravica na kmetijskih zemljiščih pomeni po eni strani omejitev lastninske pravice in pogodbene svobode, po drugi strani pa je ta pravica lahko tudi sredstvo kmetijske zemljiške politike. Zakonita predkupna pravica omejuje lastninsko pravico in pogodbeno svobodo s tem, da lastnik pri prodaji kmetijskega zemljišča ne more popolnoma prosto izbrati kupca, temveč mora najprej ponuditi kmetijsko zemljišče v nakup predkupnim upravičencem. Po drugi strani je zakonita predkupna pravica pogosto značilen instrument kmetijske zemljiške politike, s katerim država posega v lastninsko pravico oziroma pogodbeno svobodo zaradi uresničevanja splošne koristi, predvsem zato, da se pri prodaji kmetijskih zemljišč izboljša oziroma vsaj ne poslabša posestna in parcelna sestava (Kocjan, 1979).

Zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih je mogoče raziskovati z več vidikov. S povsem pravnega vidika je mogoče analizirati zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih najprej načelno z vidika dopustnosti omejevanja lastninske pravice. Če je predkupnih upravičencev več in po zakonu nimajo istega prednostnega reda, se postavi vprašanje, ali zakonodajalec z določitvijo različnega vrstnega reda ne razlikuje neutemeljeno predkupnih upravičencev, kar bi pomenilo kršitev temeljnega ustavnega načela enakosti pred zakonom. Vsa ta vprašanja so bila predmet ustavnopravne presoje v posebnem postopku pred ustavnim sodiščem tudi v Republiki Sloveniji, zlasti ob razveljavitvi III. poglavja zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 1996 (Odločba o razveljavitvi ..., 2002).

Z vidika kmetijske zemljiške politike lahko iz ureditve zakonite predkupne pravice na kmetijskih zemljiščih ugotavljamo cilje kmetijske zemljiške politike.

Cilji kmetijske zemljiške politike, ki jih zagotavlja zakonita predkupna pravica na kmetijskih zemljiščih, so razvidni zlasti iz določitve predkupnih upravičencev. Čeprav so v zakonih, ki urejajo zakonito predkupno pravico predkupni upravičenci opredeljeni

abstraktno oziroma s splošnimi značilnostmi, je mogoče iz njihove opredelitve sklepati na cilje kmetijske zemljiške politike in razmerje med posameznimi cilji. Če je bila v Sloveniji sprva zakoniti predkupni upravičenec samo kmetijska organizacija, ki je gospodarila z zemljišči v družbeni lastnini, zakonita predkupna pravica pa je bila določena samo za prodajo kmetijskih zemljišč v zasebni lasti, je bil cilj zakonite predkupne pravice prenos kmetijskih zemljišč v družbeno lastnino, se pravi podružbljanje kmetijskih zemljišč. Če je predkupna pravica na kmetijskih zemljiščih določena v korist zakupnika, zakonodajalec skuša zagotoviti čim bolj dolgoročna vlaganja v kmetijska zemljišča, hkrati pa skuša doseči tudi socialnopolitični cilj, da zemlja preide v last tistega, ki jo obdeluje. Če je zakoniti predkupni upravičenec mejaš, je namen zakonite predkupne pravice predvsem zaokrožiti parcelno in posestno strukturo ter izboljšati smotrno rabo zemljišč in s tem povečati produktivnost kmetijske pridelave. Pogosto se gospodarski cilji kombinirajo s socialnopolitičnimi, kar lahko ponazori določba, po kateri ima med kmeti kot predkupnimi upravičenci ob enakih pogojih prednost tisti, ki mu je kmetijska dejavnost glavna dejavnost oziroma obdeluje kmetijsko zemljišče sam ali s člani svoje družine (23. člen ZKZ, 2003).

Zakonita predkupna pravica na kmetijskih zemljiščih je pomembna zaradi omejenega obsega in visoke stopnje razdrobljenosti kmetijskih zemljišč, kar je značilnost slovenskega kmetijstva.

1.2 CILJI NALOGE

Cilj naloge je opredeliti zakonito predkupno pravico na splošno in posebej na kmetijskih zemljiščih, ugotoviti razmerja med zakonitimi predkupnimi pravicami, ki obstajajo na kmetijskem zemljišču po različnih predpisih. Prav tako je cilj naloge tudi ugotoviti praktični pomen prednosti in omejitev zakonite pravice za izboljšanje posestne strukture. V nalogi smo analizirani tudi predpise sosednjih držav, da jih bomo lahko primerjali z predpisi, ki jih je uredila naša država. Vsebina naloge nas seznanja tudi s samim postopkom prodaje kmetijskega zemljišča in uveljavljanjem predkupne pravice.

Predkupna pravica pomeni možnost, da upravičenec kupi predmet, ki ga lastnik prodaja nekemu tretjemu in sicer ob enakih obveznostih, kot so dogovorjene med zavezancem in

tretjim. Pravna pravica je lahko obligacijska ali pa stvarnopravna, ki je izkazana v zemljiški knjigi, če gre za nepremičnino. Ustanovi se lahko po običajnem pravu ali pogodbeno (Vilfan, 1987-2002).

1.3 STRUKTURA NALOGE

V prvem delu naloge predstavljamo nekaj podatkov o posestni sestavi slovenskega kmetijstva. V naslednjem razdelku naloga obravnava zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih in primerljive ureditve zakonite predkupne pravice na kmetijskih zemljiščih v nekaterih drugih evropskih državah.

Glede na to, da zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih urejajo predpisi že več kot 50 let in da se je doslej ureditev tega področja močno, pogosto prav diametralno spreminjala, je v naslednjem razdelku prikazan zgodovinski razvoj zakonite predkupne pravice na ozemlju Slovenije po letu 1965.

Sedanja ureditev zakonite predkupne pravice je tako rezultat dolgotrajne evolucije, v katero je poseglo tudi Ustavno sodišče, ki je razveljavilo celotno poglavje o prometu s kmetijskimi zemljišči v Zakonu o kmetijskih zemljiščih, nakar je zakonodajalec sprejel novelo zakona, ki sedaj to področje ureja v skladu s stališči Ustavnega sodišča. Aktualno pravno ureditev predkupne pravice kmetijskih zemljišč v Sloveniji pregledno predstavljamo v nadaljevanju naloge.

Zakonita predkupna pravica na kmetijskih zemljiščih je lahko urejena tudi po drugih predpisih, na primer o vodah, ohranjanju narave in kulturni dediščini. V tem primeru zakonita predkupna pravica po zakonu o kmetijskih zemljiščih konkurira z zakonito predkupno pravico po posebnih predpisih. V tem pogledu je treba odgovoriti zlasti na vprašanje, katera zakonita predkupna pravica ima prednost ali pa se v takšnih primerih morda lahko uveljavlja predkupna pravica samo po enem izmed predpisov.

Za oceno učinkov predkupne pravice na kmetijskih zemljiščih je treba analizirati še druge ukrepe kmetijske zemljiške politike, zlasti subvencije, kredite in davčno obravnavo prodaje

kmetijskih zemljišč. Odgovor na vprašanje, ali bo posamezni predkupni upravičenec dejansko uveljavil svojo zakonito predkupno pravico, je v veliki meri odvisno od njegovih premoženjskih možnosti, ki jih lahko različni podporni ukrepi države bistveno izboljšajo.

2 SPLOŠNI POJEM ZAKONITE PREDKUPNE PRAVICE

Zakonito predkupno pravico lahko opredelimo kot pravico, ki na podlagi samega zakona zagotavlja njenemu imetniku (zakonitemu predkupnemu upravičencu) zahtevek do lastnika stvari, da v primeru, ko se lastnik odloči stvar, na katero se nanaša predkupna pravica, prodati, lastnik najprej ponudi stvar v prodajo predkupnemu upravičencu in da lastnik ne proda stvari tretji osebi pod ugodnejšimi pogoji, kot je ponudil stvar predkupnemu upravičencu (507. člen OZ-UPB1, 2007).

V slovenskem pravu zakonita predkupna pravica na splošno ni samostojno in celovito opredeljena. Na splošno je zakonita predkupna pravica kot splošni pojem omenjena pri ureditvi predkupne pravice, ki temelji na pogodbi, zato govorimo o pogodbeni predkupni pravici (OZ-UPB1, 2007).

Avstrijski obči državljanski zakonik (ODZ, 1811), kljub starosti v Avstriji še velja in katerega pravna pravila so se uporabljala na slovenskem ozemlju vse do leta 1978, ko je pričel veljati jugoslovanski Zakon o obligacijskih razmerjih (ZOR, 1978), je urejal pridržek predkupne pravice kot posebno vrsto kupne pogodbe (§§ 1067 in 1072 ODZ, 1811). Zakonik je torej urejal predkupno pravico, ki temelji na pogodbi in ne na zakonu: »Predkupno pravico ima, kdor stvar proda pod pogojem, da jo mora kupec ponuditi njemu v odkup, ako jo hoče spet prodati« (§ 1072 ODZ, 1811). V skladu s temi pravili je bila predkupna pravica osebna pravica, ki ni bila podedljiva ali drugače prenosljiva, z vpisom v javne knjige pa se je lahko spremenila v stvarno pravico (§ 1073 in 1074 ODZ, 1811). Če je bila predkupna pravica vpisana v javne knjige (npr. zemljiško knjigo), je bilo treba predkupnega upravičenca posebej vabiti na sodno dražbo za prodajo stvari.

Rok za uveljavitev predkupne pravice je trajal 24 ur za premičnine in 30 dni za nepremičnine. Če predkupni upravičenec v tem roku, ki so ga šteli od prejema ponudbe, ni odkupil stvari, je predkupna pravica prenehala. Predkupni upravičenec je moral plačati polno ceno, ki jo je ponudil kdo drug. Če predkupni upravičenec ni mogel izpolniti dodatnih pogojev in teh pogojev ni bilo mogoče izravnati niti s cenitvijo, predkupne

pravice ni bilo mogoče uveljaviti. Tudi sicer se predkupna pravica ni smela brez posebnega dogovora raztegniti na druge vrste odsvojitve (§§ 1077 in 1078 ODZ, 1811).

Če je zavezanec kršil predkupno pravico, je lahko predkupni upravičenec zahteval od njega povračilo škode. V primeru, ko je zaradi vpisa v javne knjige predkupna pravica postala stvarna, je lahko prikrajšani predkupni upravičenec zahteval tudi odsvojeno stvar od tretjega kupca, odvisno od njegove poštene ali nepoštene posesti (§ 1079 ODZ, 1811).

Zakon o obligacijskih razmerjih (v nadaljnjem besedilu ZOR) iz leta 1978 je urejal prodajo s predkupno pravico kot prodajo s posebnim dogovorom: »S pogodbenim določilom o predkupni pravici se kupec zavezuje, da bo prodajalca obvestil o nameravani prodaji stvari določeni osebi ter o pogojih te prodaje in mu ponudil, naj jo on kupi za enako ceno« (527. člen ZOR, 1978).

Prodajalec je moral na zanesljiv način obvestiti kupca o svoji odločitvi, da bo izkoristil predkupno pravico v enomesečnem roku, šteto od dneva, ko ga je kupec obvestil o nameravani prodaji tretjemu. Neprenosljivost predkupne pravice je ZOR določil le glede premičnin, če zakon ni določil drugače (528. člen ZOR, 1978), enako kot po ODZ (ODZ, 1811) pa je prodajalec, čigar predkupna pravica je bila vpisana v javni knjigi, lahko zahteval razveljavitev dražbe, če ni bil nanjo posebej povabljen. Zakon je določil, da mora predkupni upravičenec hkrati z izjavo, da on kupuje stvar, plačati kupnino, ki je bila dogovorjena s tretjim, ali jo položiti pri sodišču, če je bil v pogodbi s tretjim določen rok za plačilo kupnine, je lahko prodajalec izkoristil ta rok le, če je dal zadostno zavarovanje (528. člen ZOR, 1978).

Za sodno varstvo predkupne pravice je ZOR določil šestmesečni subjektivni in petletni objektivni rok. Če je prodajalec prodal stvar in prenesel lastnino na tretjega, ne da bi o tem obvestil kupca, in če je bilo tretjemu znano ali mu ni moglo ostati neznan, da ima kupec predkupno pravico, je lahko ta v šestih mesecih, šteto od dneva, ko je zvedel za prenos, zahteval, da se prenos razveljavi in stvar pod enakimi pogoji odstopi njemu. Če pa je prodajalec napačno obvestil kupca o pogojih za prodajo tretjemu in je bilo tretjemu to znano ali mu ni moglo ostati neznan, je začel teči šestmesečni rok za izpodbijanje

pogodbe od dneva, ko je kupec zvedel za prave pogodbene pogoje. V vsakem primeru je predkupna pravica prenehala po petih letih od prenosa lastnine stvari na tretjega (532. člen ZOR, 1978).

ZOR je zakonito predkupno pravico opredelil kot pravico, ki jo imajo določene osebe po zakonu. Od pogodbene predkupne pravice se je zakonita predkupna pravica razlikovala zlasti po tem, da njeno trajanje ni bilo omejeno, medtem ko je bilo po zakonu trajanje predkupne pravice omejeno na največ pet let. Zakon je še predpisal, da morajo biti zakoniti predkupni upravičenci pismeno obveščeni o nameravani prodaji in o njenih pogojih, sicer imajo pravico zahtevati njeno razveljavitev, v ostalem pa so se pravila o prodaji s predkupno pravico smiselno uporabljala tudi za zakonito predkupno pravico (533. člen ZOR, 1978).

Obligacijski zakonik (v nadaljnjem besedilu OZ) predkupno pravico še vedno ureja v okviru določb o prodajni pogodbi, vendar dopušča, da se predkupna pravica dogovori ne samo med prodajalcem in kupcem v prodajni pogodbi, temveč lahko tudi v drugi pogodbi, kar sta teorija in sodna praksa dopuščali že pred tem (Juhart, 2004).

V skladu s členi OZ (OZ-UPB1, 2007), ki se nanašajo na predkupno pravico, se pogodbeno predkupno pravico ustanovi s pogodbo med lastnikom stvari in predkupnim upravičencem, vsebina predkupne pravice pa ustreza obveznosti lastnika stvari:

1. da bo predkupnega upravičenca obvestil o nameravani prodaji stvari določeni osebi, o pogojih te prodaje ter mu ponudil, naj jo on kupi pod enakimi pogoji in
2. da bo stvar prodal predkupnemu upravičencu, če bo predkupni upravičenec uveljavil predkupno pravico.

Lastnik stvari, na kateri ima druga oseba predkupno pravico, je torej dolžan prodati stvar predkupnemu upravičencu samo tedaj, ko se je sam odločil za prodajo stvari in pod pogoji, ki jih je sam določil. Predkupni upravičenec lahko uveljavi predkupno pravico samo pod dvema pogojema:

1. da se je lastnik stvari odločil prodati stvar, na kateri ima predkupno pravico in
2. da sprejme ponudbo, ki jo je poslal lastnik stvari.

Ponudba mora vsebovati vse sestavine, ki so potrebne, da bi se z njenim sprejetjem sklenila prodajna pogodba.

Predkupni upravičenec mora v 30 dneh po prejemu lastnikovega obvestila o nameravani prodaji, na zanesljiv način obvestiti prodajalca o svoji odločitvi, da bo izkoristil svojo predkupno pravico. Hkrati z izjavo, da kupuje stvar, mora plačati kupnino, določeno v lastnikovem obvestilu o nameravani prodaji, ali jo položiti pri sodišču.

Če je lastnik v pogojih za prodajo navedel določen rok za plačilo kupnine, lahko predkupni upravičenec izkoristi ta rok le, če da zadostno zavarovanje.

Pogodbene predkupne pravice ni mogoče odtujiti in podedovati, če zakon ne določa drugače (509. člen OZ-UPB1, 2007).

Pri prisilni javni dražbi se predkupni upravičenec ne more sklicevati na svojo predkupno pravico. Močnejši učinek ima predkupna pravica, ki je vpisana v javni knjigi, na primer v zemljiški knjigi. Predkupni upravičenec, čigar predkupna pravica je vpisana v javni knjigi, lahko zahteva razveljavitev dražbe, če ni bil nanjo posebej povabljen (510. člen OZ-UPB1, 2007).

Predkupna pravica preneha s potekom časa, ki je določen s pogodbo. Če čas trajanja ni določen, predkupna pravica preneha s potekom petih let od sklenitve pogodbe (511. člen OZ-UPB1, 2007).

Če je predkupni upravičenec prikrajšan za predkupno pravico, ker ga prodajalec sploh ni obvestil o prodaji tretji osebi ali če je bil predkupni upravičenec napačno obveščen o pogojih prodaje, lahko zahteva razveljavitev pogodbe pod dodatnim pogojem, da je kupec vedel za predkupno pravico oziroma za napačno obvestilo predkupnemu upravičencu. Razveljavitev pogodbe namreč poseže v koristi ne le prodajalca, ampak tudi kupca. Pogodba ne more biti razveljavljena samo za prodajalca, ampak tudi za kupca. Zato sta v morebitni pravdi oba pogodbenika toženi stranki; če je tožena samo ena, mora sodišče

tožbo zavrniti (nujno je sosporništvo). Zakon varuje dobrovernega kupca, ki ni vedel za predkupno pravico (512. člen OZ-UPB1, 2007).

OZ omenja tudi zakonito predkupno pravico. Zakonita predkupna pravica je predkupna pravica, ki jo ima predkupni upravičenec neposredno na podlagi zakona. Od pogodbene predkupne pravice se zakonita predkupna pravica razlikuje v tem, da trajanje zakonite predkupne pravice ni omejeno. Drugače se pravila o pogodbeni predkupni pravici smiselno uporabljajo tudi za zakonito predkupno pravico, če za posamezen primer zakon ne določa drugače (513. člen OZ-UPB1, 2007).

Zakonita predkupna pravica, pod določenimi pogoji pa tudi pogodbena predkupna pravica se lahko uveljavlja tudi v primeru prisilne prodaje v izvršilnem postopku. Po zakonu o izvršbi in zavarovanju (ZIZ-UPB4, 2007) se izvršba na nepremičnino opravi z zaznambo sklepa o izvršbi v zemljiški knjigi, z ugotovitvijo vrednosti nepremičnine, s prodajo nepremičnine in s poplačilom upnikov iz zneska, dobljenega s prodajo (167. člen ZIZ-UPB4, 2007).

Nepremičnina se proda na javni dražbi. Narok za prodajo nepremičnine se opravi v sodnem posloplju, če sodišče ne odloči drugače. Stranke in zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga se lahko ves čas izvršilnega postopka do izdaje odredbe o prodaji sporazumejo, naj se nepremičnina v določenem roku proda z neposredno pogodbo (183. člen ZIZ-UPB4, 2007).

Kdor ima zakonito ali vknjiženo pogodbeno predkupno oziroma odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet izvršbe, ima prednost pred najugodnejšim ponudnikom, če takoj po končani dražbi izjavi, da kupuje nepremičnino pod enakimi pogoji.

Če je bila nepremičnina prodana z neposredno pogodbo, povabi sodišče predkupnega oziroma odkupnega upravičenca, naj izjavi na zapisnik pri sodišču, ali želi izkoristiti svojo pravico. Če predkupni oziroma odkupni upravičenec izkoristi svojo pravico, ima najboljši ponudnik ali kupec pri neposredni pogodbi pravico takoj po končani dražbi ali po prejemu

obvestila, da je predkupni upravičenec izjavil, da želi izkoristiti svojo pravico, ponuditi višjo ceno (182. člen ZIZ-UPB4, 2007).

Nemški Državlanski zakonik (Bürgerliches Gesetzbuch, 1896) ureja pogodbeno predkupno pravico v poglavju o prodajni pogodbi, kot eno od posebnih oblik prodaje. Po nemškem državljanskem zakoniku lahko predkupni upravičenec uveljavi predkupno pravico z izjavo, ki jo sporoči zavezancu, ki je sklenil prodajno pogodbo s tretjo osebo; posledica izjave je, da se sklene pogodba med predkupnim upravičencem in zavezancem pod pogoji, ki so bili dogovorjeni s tretjo osebo.

V obligacijskopравни teoriji štejejo predkupno pravico za šibko omejitev lastninske pravice, saj je uveljavitev predkupne pravice vezana na pogoj, da se lastnik stvari sam odloči prodati stvar, predkupna pravica tudi ne pride v poštev pri drugih odsvojitvenih pogodbah, kot sta (neodplačno) darilo ali (odplačna) menjava (Juhart, 2004).

3 PRIMERJALNA UREDITEV ZAKONITE PREDKUPNE PRAVICE NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH V NEKATERIH EVROPSKIH DRŽAVAH

3.1 AVSTRIJA

V Avstriji urejajo promet s kmetijskimi zemljišči predvsem predpisi posameznih dežel. V tem podpoglavju so navedene primerjalne ureditve predkupne pravice, ki se omejujejo na primer dežele Koroške.

Po koroškem deželnem Zakonu o kmetijski kolonizaciji (naseljevanju) iz leta 1970 (Landwirtschaftliches Siedlungsgesetz, 1970) se lahko vodijo kmetijski kolonizacijski postopki za izboljšanje kmetijske sestave. Cilj teh postopkov je oblikovanje in ohranjanje takšnih kmečkih posestev, katerih donosi iz kmetovanja ali tudi iz dopolnilnih dejavnosti lahko kmečki družini trajno zagotavljajo primerno preživljanje.

Predmet kolonizacijskega postopka je lahko (§ 2 Landwirtschaftliches Siedlungsgesetz, 1970):

- ustanavljanje novih kmetij,
- preselitev (premestitev) stanovanjskih in gospodarskih poslopij z gospodarsko neprimerne krajevne ali posestne lege,
- preoblikovanje gospodarstev, ki niso več samostojne gospodarske enote, v samostojno obdelovane kmetije,
- prenos kmetij, ki jih lastniki ne želijo ali zaradi bolezni oziroma starosti ne morejo več osebno obdelovati ali jih ne obdelujejo kot glavno dejavnost, v last oseb, ki so primerne za vodenje kmetij, zlasti potomcev iz kmečkih družin, ki niso prevzeli kmetijskega gospodarstva, ali v last delavcev v kmetijstvu in gozdarstvu,
- preoblikovanje zakupa v lastno zemljišče, če ne gre za zakup med sorodniki določene stopnje sorodstva,
- povečanje obstoječih kmetij, ki jih obdeluje gospodar sam ali skupaj s predvidenim naslednikom,
- odprava idealno ali fizično razdeljene lastnine.

Če je potrebno za zagotovitev uspešne kolonizacije, sme pristojni organ odrediti v korist Kmetijskega kolonizacijskega sklada («Landwirtschaftlicher Siedlungsfonds») ustanovitev predkupne pravice za primer, ko je kmetijo, kmetijsko zemljišče ali pravico uporabe pridobila dežela Koroška in prenesla te nepremičnine ali pravice za namene kolonizacije na drugo osebo, pridobitelj pa pred potekom 15 let pridobljena zemljišča, kmetijo ali pravice ne sme odsvojiti (§ 7, Landwirtschaftliches Siedlungsgesetz, 1970).

3.2 ITALIJA

V Italiji je bila sedaj veljavna zakonita predkupna pravica na kmetijskem zemljišču najprej določena z zakonom št. 590 z dne 26. maja 1965 (Legge 26 maggio 1965, n 590), v skladu s katerim ima v primeru odplačnega prenosa kmetijskega zemljišča ali njegove oddaje v dedni zakup (emfitevza), prednostno pravico ima neposredni obdelovalec tega zemljišča, ki zemljišče najmanj dve leti obdeluje kot zakupnik, spolovinar (po 2141. členu italijanskega državlanskega zakonika je spolovinarstvo razmerje med dvema osebama, ki se povezujeta zaradi obdelave kmetijskega zemljišča in opravljanja povezanih dejavnosti, s ciljem, da si delita proizvode in koristi na polovico, veljavna pa je tudi pogodba, ki določa drugačno delitveno razmerje), parciarični kolon (parciarični kolonat je v italijanskem pravu pogodbeno razmerje med osebo, ki kot koncedent prepušča kolonu kot drugemu pogodbeniku zemljišče za proizvodnjo s ciljem, da kolon pod nadzorom in ob navodilih koncedenta obdeluje zemljišče in opravlja povezane dejavnosti ter deli skupaj s koncedentom proizvode in koristi v razmerju, ki je določeno s pogodbo ali običaji) (Trebesci, 2005) ali družabnik in v zadnjih dveh letih ni odtujil drugega kmetijskega zemljišča, razen v primeru zemljiškega prestrukturiranja. Za zemljišče, za katero namerava uveljaviti predkupno pravico, pa velja, da skupaj z zemljiščem, ki ga že ima, ne sme presegati trikratnika površine, ki ustreza delovni sposobnosti njegove družine.

Za neposrednega obdelovalca zakon šteje osebe, ki se neposredno in običajno ukvarjajo z obdelovanjem zemljišč in vzrejo živali, če skupna delovna moč družine ni manjša od ene tretjine delovne moči, ki je normalno potrebna za obdelavo zemljišča in vzrejo živine. Predkupno pravico v tem primeru utemeljujejo kot ukrep, ki naj zagotovi, da se združita lastninska pravica in obdelovanje v isti osebi (Consiglio nazionale del notariato, 2006).

Z zakonom št. 817 z dne 14. avgusta 1971 je bila uvedena še zakonita predkupna pravica mejaša, če je neposredni obdelovalec sosednjega zemljišča («coltivatore diretto del suo fondo contiguo»). Namen tovrstne predkupne pravice je oblikovati večje kmetije neposrednih obdelovalcev, ki bodo omogočale večjo tehnično in gospodarsko učinkovitost (Consiglio nazionale del notariato, 2006).

Prvo predkupno pravico, določeno v korist kmeta, ki že obdeluje zemljišče, imenujejo kot splošno kmetijsko predkupno pravico – »prelazione agraria comune«, drugo pa kot mejaševu predkupno pravico – »prelazione del confinante« (Consiglio nazionale del notariato, 2006).

Mejaš kot neposredni obdelovalec lahko uveljavlja predkupno pravico le, če zemljišče, ki je naprodaj, ni v obdelavi neposrednega obdelovalca, ki lahko uveljavlja predkupno pravico. V takšnem primeru mejaš kot neposredni obdelovalec ne more uveljavljati predkupne pravice, četudi je ni uveljavil neposredni obdelovalec zemljišča, ki je naprodaj.

Zakonodajni dekret št. 228 iz leta 2001 (Decreto legislativo ..., 2001) je določil prednostni vrstni red, če predkupno pravico uveljavlja več mejašev kot neposrednih obdelovalcev. V takšnem primeru imajo prednost mejaši, ki so mladi kmetje (v starosti od 18 do 40 let) in to lastniki ali člani kmetijskih zadrug, najštevilnejši mejaši zemljišča (solastniki) in neposredni obdelovalci, ki imajo najboljšo usposobljenost.

3.3 FRANCIJA

V Franciji imajo zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih predvsem zakupniki kmetijskih zemljišč in za njimi družbe za urejanje zemljišč in kmetijstva, ki jih imenujejo Sociétés d'aménagement foncier et établissement rural oziroma skrajšano SAFER (Code rural, 1997).

Zakupnik lahko uveljavlja predkupno pravico v svojem imenu ali za zakonca, ki z njim dela na kmetijskem gospodarstvu, ali potomca, ki dela z njim na kmetiji najmanj tri leta ali ima diplomu kmetijske šole.

Za uveljavitev predkupne pravice mora zakupnik dokazati, da ima kmetijsko zemljišče v zakupu, da najmanj tri leta opravlja kmetijsko dejavnost in obdeluje kmetijsko zemljišče, ki je naprodaj, sam ali skupaj z družino.

Če gre za prostovoljno prodajo, mora prodajalec obvestiti zakupnika o ceni in drugih pogojih prodaje, zakupnik pa lahko uveljavi predkupno pravico v dveh mesecih, odkar mu je bila ponudba sporočena s priporočenim pismom. V roku dveh mesecev lahko zakupnik uveljavi predkupno pravico, se izrecno odpove uveljavljanju pravice ali pa ne izjavi ničesar (kar ima enak učinek kot odpoved uveljavljanju pravice), lahko pa zahteva od sodišča, da ugotovi ustrezno ceno.

Če lastnik proda zemljišče tretji osebi pred iztekom roka za uveljavljanje zakonite predkupne pravice ali če proda zemljišče tretji osebi pod ugodnejšimi pogoji, kot jih je zahteval od zakupnika ali če prodaja zemljišče pod pogoji, ki onemogočajo uveljavitev zakupnikove predkupne pravice, lahko zakupnik zahteva razveljavitev prodajne pogodbe in prenos zemljišča nanj.

Zakupnik, ki je uveljavil zakonito predkupno pravico, devet let ne sme odtujiti kmetijskega zemljišča, razen če zemljišče vloži v kmetijsko zemljiško združenje in po vložitvi osebno obdeluje zemljišča tega združenja.

Predkupno pravico lahko te družbe uveljavljajo vedno, kadar po njihovem mnenju ta pravica prispeva k boljši zemljiški ureditvi zemljišč. Predkupna pravica SAFER zajema vsa kmetijska zemljišča in gozdove, razen na posameznih območjih s posebnim režimom, in vse prodaje, razen znotraj posamezne družine.

Zaradi uveljavljanja predkupne pravice je treba družbo SAFER obvestiti o vsaki prodaji kmetijskega zemljišča ali gozda. Družba se mora izjaviti v dveh mesecih od prejema ponudbe, sicer se šteje, da je ponudbo zavrnila.

Ob odobritvi vladnega komisarja sme družba SAFER kot predkupna upravičenka uveljaviti predkupno pravico po ceni, ki jo določi sama, če utemeljeno meni, da so cena in drugi

prodajni pogoji iz ponudbe pretirani. V takšnem primeru sporoči prodajalcu ceno, ki jo je določila glede na raven cen, po katerih se prodajajo oziroma kupujejo zemljišča enakih lastnosti in lege na istem območju. Prodajalec lahko umakne ponudbo za prodajo ali pa zahteva od sodišča, da na podlagi poizvedovanj in izvedenskih mnenj določi primerno ceno. Sodišče lahko zavrne ceno, ki jo je predlagal predkupni upravičenec, lahko pa tudi poviša ceno, ki jo je določil predkupni upravičenec.

Potem, ko je sodišče določilo prodajno ceno, sme prodajalec ponudbo umakniti in v tem primeru prodajalec nosi stroške sodnega postopka za ugotavljanje cene. Vendar pa lahko prodajalec v takšnem primeru v treh letih od pravnomočnosti sodne odločbe zahteva od družbe SAFER kot predkupnega upravičenca, da odkupi kmetijsko zemljišče po sodno ugotovljeni ceni.

Če prodajalec ne obvesti družbe SAFER o prodaji ali proda kmetijsko zemljišče pod ugodnejšimi pogoji tretji osebi, kot ga je ponudil predkupnemu upravičencu, lahko družba SAFER spodbija prodajo.

Družba SAFER sme uveljavljati predkupno pravico samo zaradi ciljev, ki jih našteva zakon, to pa so:

1. prenos kmetij na kmete,
2. povečanje obstoječih kmetij do štirikratnega obsega najmanjšega obsega kmetije (surface minimale d'installation),
3. ohranjanje gospodarskega ravnotežja kmetijskih gospodarstev zaradi posegov v javnem interesu,
4. varstvo družinske narave kmetij,
5. boj proti špekulaciji z zemljiščem,
6. ohranjanje sposobnih kmetijskih gospodarstev, če so ogrožena zaradi ločenega prenosa zemljišč in stanovanjskih oziroma gospodarskih poslopij,
7. vzpostavljanje in ohranjanje družinskih vrtov,
8. varstvo gozdov.

Osebe, ki imajo pravni interes, lahko spodbijajo pravilnost odločitve o uveljavljanju predkupne pravice.

3.4 NEMČIJA

V Nemčiji zakonita predkupna pravica na kmetijskih zemljiščih ni predpisana na splošno oziroma za vsako prodajo.

Po Zakonu o prometu z zemljišči (Grundstückverkehrsgesetz – GrdstVG, 2006) mora vsako pravnoposlovno odsvojitvev zemljišča in pogodbo o tem prenosu sicer odobriti pristojni organ.

Kot pravnoposlovna odsvojitvev se šteje tudi ustanovitev ali odsvojitvev solastninskega deleža na zemljišču ter ustanovitev užitka na zemljišču. Odobritev ni potrebna, če je pogodbeni stranka zveza ali dežela ali verska skupnost, ki ima status javnopravne korporacije, ali če odsvojitvev ali izvedba predkupne pravice rabi za izvedbo komasacije ali kolonizacije (naseljevanja), če se prodajajo zemljišča na območju za zazidavo in zemljišča niso opredeljena kot kmetijska zemljišča ali gozdovi ali močvirnata zemljišča, primerna za kmetijstvo.

O odobritvi mora pristojni organ odločiti najkasneje v enem mesecu po prejemu zahteve, iz utemeljenih razlogov lahko ta rok podaljša največ še za dva meseca. Zakon določa, kdaj mora pristojni organ izdati odobritev in kdaj ne sme izdati odobritve. Odobritev se odreče ali poveže z nalogom oziroma pogojem:

- če odsvojitvev pomeni "nezdravo delitev zemljišča" oziroma za obdelavo neprimerno ali
- če odsvojitvev povzroči, da se odsvojiteljevo zemljišče, ki pomeni prostorsko in gospodarsko celoto, negospodarno zmanjša ali
- če se z odsvojitvijo razdrobi zemljišče ali
- če je vrednost nasprotne izpolnitve bistveno nesorazmerna z vrednostjo zemljišča.

Če pristojni organ odreče soglasje, mora pristojni organ predložiti pogodbo pristojnemu organu za kmetijsko kolonizacijo, da se izjavi o uveljavitvi predkupne pravice (§ 6

Grundstückverkehrsgesetz – GrdstVG, 2006). Po državnem zakonu o kmetijski kolonizaciji (Reichssiedlungsgesetz) mora vsaka dežela, ki nima podjetja za opravljanje splošno koristne dejavnosti na področju kolonizacije, oblikovati takšno podjetje za ustanavljanje novih naselij in za dvig majhnih kmetijskih gospodarstev, vendar največ do velikosti samostojnega poljedelskega obrata (§ 4 Grundstückverkehrsgesetz – GrdstVG, 2006).

3.5 ŠVICA

Švicarski Zakon o kmečkem zemljiškem pravu (BGBB, 1991) določa cilje kmetijske zemljiške politike ter omejitve pri dedovanju in prometu s kmetijami in kmetijskimi zemljišči ter pri tem ureja več primerov, ko imajo kmetje predkupno pravico na kmetiji oziroma kmetijskem zemljišču.

Zakon navaja kot cilje kmetijske zemljiške politike:

1. pospeševanje kmečke zemljiške lastnine in posebej družinskih kmetij kot temelja zdravega kmečkega stanu in učinkovitega ter trajnostnega kmetovanja (1. člen BGBB, 1991),
2. okrepitev gospodarskega položaja kmetov, ki osebno obdelujejo kmetije oziroma kmetijska zemljišča (»Selbstbewirtschafteter«), pri pridobivanju kmetij in kmetijskih zemljišč (2. člen BGBB, 1991) ter
3. zmanjševanje pretiranih cen kmetijskih zemljišč (3. člen BGBB, 1991).

Za neposrednega obdelovalca je po zakonu primeren tisti, ki je ustrezno usposobljen, po splošnem prepričanju, za osebno obdelavo zemlje in osebno vodenje kmetijskega gospodarstva.

Za kmetijsko zemljišče šteje zakon vsako zemljišče, ki je primerno za kmetijsko ali vrtnarsko pridelavo. Za kmetijo (»landwirtschaftliches Gewerbe«) zakon šteje celoto kmetijskih zemljišč, zgradb in naprav, ki se rabijo za kmetijsko proizvodnjo in je za obdelavo te celote potrebno vsaj tri četrtine standardne delovne moči.

Zakon določa tudi donosno (uporabno) vrednost (»Ertragswert«) kot vrednost, ki ustreza kapitalu, ki bi bil lahko obrestovan z donosom pri običajnem kmetovanju na podlagi povprečne obrestne mere za posojilo, zavarovano s prvo hipoteko. Pri računanju te vrednosti se upoštevata donos in obrestna mera za večletno obdobje. Nekmetijsko uporabljane površine, zgradbe in oprema oziroma njihovi deli se vrednotijo po uporabni vrednosti, ki izhaja iz njihove nekmetijske uporabe.

Zakon najprej določa pravila za dodelitev kmetije kot celote iz zapuščine enemu dediču. Dodelitev kmetije, ki se nahaja v zapuščini, lahko, če je dedičev več, zahteva tisti dedič, ki namerava kmetijo obdelovati osebno in je za to primerno usposobljen. Dediču, ki je osebni obdelovalec, se všteva kmetija v dedni delež po uporabni vrednosti. Če pasiva (dolgovi) kmetije presega aktivo, se uporabna vrednost ustrezno poveča, vendar največ do prometne vrednosti. Sodediči lahko iz utemeljenih razlogov zahtevajo povečanje uporabne vrednosti. Za utemeljene okoliščine se štejejo zlasti večja nakupna vrednost kmetije ali znatne naložbe, ki jih v zadnjih desetih letih opravil zapustnik na kmetiji.

Če dedič, ki je prevzel kmetijo, preneha kmetovati v desetih letih po prevzemu in ne nadaljuje kmetovanja njegov potomec, imajo drugi dediči ob določenih pogojih pravico kupiti od njega kmetijo za ceno, ki se je prevzemniku vračunala ob prevzemu kmetije.

Zakon ureja v drugem poglavju odpravo pogodbene skupne lastnine, v tretjem poglavju pa odsvojitvene pogodbe. Pri odsvojitvenih pogodbah imajo sorodniki predkupno pravico po določenem vrstnem redu.

Če se odsvoja kmetija, imajo predkupno pravico sorodniki, ki jo obdelujejo in se štejejo za primerne obdelovalce:

1. vsak potomec,
2. vsak brat ali sestra, če je odsvojitelj prejel kmetijo pred manj kot 25 leti v celoti ali v pretežnem delu od staršev ali iz njihove zapuščine.

Če se odsvoja kmetijsko zemljišče, ima predkupno pravico tudi potomec, ki ima kmetijo oziroma gospodarsko razpolaga s kmetijo, zemljišče pa leži na krajevno običajnem obdelovalnem območju kmetije (42. člen BGBB, 1991).

Sorodnik lahko uveljavlja predkupno pravico tudi v primeru, ko se kmetijsko zemljišče vlaga v skupnost dobrin, v družbo, zadrugo ali drugo korporacijo, ko se prenaša neodplačno ali ko se prenaša na drugega sorodnika ali zakonca (43. člen BGBB, 1991).

Predkupni upravičenci lahko zahtevajo prenos kmetije po donosni vrednosti, prenos kmetijskega zemljišča pa po dvojni donosni vrednosti.

Če se prenaša kmetija ali kmetijsko zemljišče v skupni lastnini ali solastnini, se lahko predkupna pravica uveljavlja tudi, če sorodstveno razmerje obstaja samo do enega od skupnih lastnikov ali solastnikov.

Če predkupno pravico uveljavi dvoje ali več upravičencev z istim vrstnim redom, odloči odsvojitelj, s katerim bo sklenil prodajno pogodbo. Če se odsvojitelj ne odloči, se določi druga pogodbeni stranka na podlagi osebnih lastnosti, ki so pomembne za odločitev o dodelitvi kmetijskega gospodarstva (46. člen BGBB, 1991).

Pri odsvojitvi kmetije ima predkupno pravico tudi zakupnik, če želi kmetijo sam obdelovati in se šteje za primernega obdelovalca pod pogojem, da je iztekla z zakonom določena najkrajša doba zakupa (47. člen BGBB, 1991).

Pri odsvojitvi kmetijskega zemljišča ima predkupno pravico tudi zakupnik, če se je iztekla z zakonom določena najkrajša doba zakupa in je zakupnik lastnik kmetije ali gospodarsko razpolaga s kmetijo ter če zakupno zemljišče leži na običajnem obdelovalnem območju takšne kmetije. Vendar ima predkupna pravica sorodnikov prednost pred predkupno pravico zakupnika (47. člen BGBB, 1991).

Zakupnik se lahko odpove uveljavljanju predkupne pravice samo za določeno posamezno prodajo, kar mora izjaviti z javno listino, ki mora navajati bistvene sestavine pogodbe o

odsvojitvi, ki naj bi jo sklenila zakupodajalec in tretji pogodbenik. Odpoved ne učinkuje, če pogodba med zakupodajalcem in tretjo osebo vsebinsko ne ustreza podatkom v izjavi o odpovedi ali če je bila takšna pogodba sklenjena po šestih mesecih potem, ko je bila dana izjava o odpovedi.

Predkupno pravico zakon ureja tudi za odsvojitev solastninskega deleža na kmetiji. V tem primeru imajo po zakonu predkupno pravico:

- vsak solastnik, ki sam osebno obdeluje kmetijo in se šteje za primernega obdelovalca,
- vsak potomec, vsak brat ali sestra lastnika ter zakupnik pod pogoji, ki veljajo za predkupno pravico na kmetiji,
- vsak drug solastnik (49. člen BGG, 1991).

Podobna ureditev velja za odsvojitev solastninskega deleža na kmetijskem zemljišču, kjer uveljavljajo predkupno pravico:

- vsak solastnik, ki je že lastnik kmetije ali gospodarsko razpolaga s kmetijo in zemljišče leži na običajnem obdelovalnem območju te kmetije,
- vsak potomec in zakupnik, pod pogoji in po vrstnem redu, ki veljajo za predkupno pravico na kmetijskem zemljišču,
- vsak drug solastnik.

Za uveljavljanje predkupne pravice zakon predpisuje nekatere skupne določbe. Če odsvojitev zajema tudi inventar (živina, stroji, zaloge in podobno), lahko odsvojitelj izjavi, da inventar v celoti ali deloma ni zajet v predkupno pravico. Če je s kmetijskim gospodarstvom tesno povezan tudi nekmetijski obrat, lahko predkupni upravičenec zahteva dodelitev obeh gospodarstev. Kot prevzemna cena za obratni inventar in nekmetijsko gospodarstvo velja vrednost, ki se všteta prevzemniku pri delitvi dediščine.

Odsvojitelj lahko zahteva primerno povišanje prevzemne cene, če tako utemeljujejo posebne okoliščine. Kot posebne okoliščine se štejejo višja nakupna cena in vse pomembnejše naložbe, ki jih je izvedel odsvojitelj v zadnjih desetih letih.

Če je predkupni upravičenec odsvojil kmetijo ali kmetijsko zemljišče, ki ju je pridobil na podlagi predkupne pravice za ceno, ki je nižja od prometne vrednosti, ima oseba, ki je odsvojila kmetijo ali kmetijsko zemljišče proti predkupnemu upravičencu, možnost zahtevka za izplačilo dobička (53. člen BGBB, 1991).

Če je lastnik pridobil kmetijo na podlagi predkupne pravice v osebno obdelovanje, sme v desetih letih po pridobitvi odsvojiti kmetijo samo s soglasjem prodajalca. Soglasje prodajalca pa ni potrebno, če kmetijo pridobi lastnikov potomec, ki osebno obdeluje kmetijo in je za to usposobljen, če lastnik odsvoji kmetijo v javno korist na podlagi pogodbe, če je kmetija prisilno prenesena v javno korist ali če lastnik z odobritvijo pristojnega organa odsvoji posamezna zemljišča ali njihove dele (54. člen BGBB, 1991).

Če lastnik ali njegov potomec v desetih letih od prenosa kmetije preneha s kmetovanjem, ima prodajalec, proti kateremu je lastnik uveljavil predkupno pravico, pravico do povratnega odkupa (Rückkaufrecht, odkupna pravica). Odkupna pravica ni prenosljiva drugače kot z dedovanjem. Odkupna pravica se uveljavi proti kupnini, ki ustreza ceni, po kateri je bila prevzeta kmetija, poleg tega pa ima lastnik pravico do nadomestila za vlaganja, ki povečujejo vrednost kmetije, to nadomestilo se računa po tekoči vrednosti (Zeitwert). Odkupna pravica preneha, če je upravičenec ne uveljavi v treh mesecih potem, ko je zvedel, da je lastnik ali njegov potomec prenehal kmetovati, v vsakem primeru pa preneha v dveh letih po prenehanju kmetovanja. Tudi odkupna pravica je izključena v podobnih primerih odsvojitve kmetije, ki so skoraj enaki kot primeri, ko se za odsvojitev ne zahteva soglasje lastnika: če kmetijo pridobi lastnikov potomec, ki osebno obdeluje kmetijo in je za to usposobljen, če lastnik odsvoji kmetijo v javno korist na podlagi pogodbe ali je kmetija prisilno prenesena v javno korist ali če lastnik z odobritvijo pristojnega organa odsvoji posamezna zemljišča ali njihove dele (55. člen BGBB, 1991).

4 POMEN ZAKONITE PREDKUPNE PRAVICE NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH V SLOVENIJI

V skladu z 2. členom zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-UPB1, 2003) so kmetijska zemljišča "tista zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo, razen stavbnih in vodnih zemljišč ter za druge namene določenih zemljišč". Med kmetijska zemljišča spadajo tudi vsa zemljišča v zaraščanju, ki niso določena kot gozd, na podlagi zakona o gozdovih.

Kmetijska zemljišča se na podlagi njihovih naravnih lastnosti, lege, oblike in velikosti parcel delijo na:

1. najboljša kmetijska zemljišča, kot zemljišča, ki so najprimernejša za kmetijsko obdelavo in
2. druga kmetijska zemljišča, ki so manj primerna za kmetijsko obdelavo.

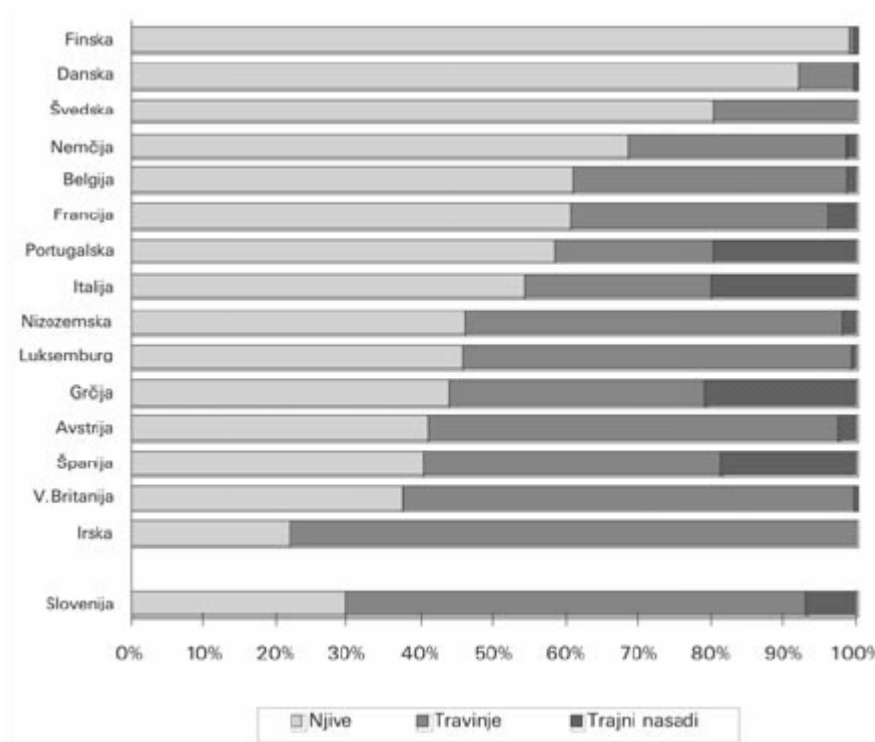
V skladu z ZKZ, je treba kmetijska zemljišča uporabljati v skladu z njihovim namenom ter preprečevati njihovo onesnaževanje ali drugačno degradiranje. Lastnik oz. uporabnik kmetijskega zemljišča mora dopustiti drugim, da na njegovih neobdelovalnih površinah prosto hodijo, se gibajo, nabirajo plodove. Gre za zelo široke omejitve, ki veljajo predvsem za gozdove.

Kmetijsko zemljišče mora biti obdelano. Če lastnik ne izpolnjuje te dolžnosti, inšpekcija predpiše ukrepe za obdelavo. Če lastnik ne izvede predpisanih ukrepov, potem se predpisani ukrepi izvedejo v izvršilnem postopku, na stroške lastnika.

Omenjene določbe zakona nedvoumno kažejo na družbeni pomen kmetijskih zemljišč kot podlage za kmetijsko pridelavo in prehransko varnost države. Tako že ustava Republike Slovenije določa, da zakon zaradi smotrnega izkoriščanja določa posebne pogoje za uporabo zemljišč in še posebej, da zakon določa posebno varstvo kmetijskih zemljišč (71. člena Ustave Republike Slovenije, 1991). Kmetijska zemljišča imajo v ustavni terminologiji status naravnega bogastva (70. člen Ustave Republike Slovenije, 1991).

Kakšen je prostorski položaj in pomen kmetijstva v Sloveniji, je najbolj razvidno iz strukture rabe zemljišč. V tem pogledu Slovenija v veliki meri odstopa od evropskega povprečja. To še posebej velja za srednjeevropski prostor, kjer ni države, ki bi razpolagala s tako velikim deležem gozda v strukturi rabe zemljišč. Medtem ko v EU gozd v povprečju pokriva le tretjino zemljišč, pa je v Sloveniji ta delež že konec osemdesetih let 20. stoletja presegel polovico in po zadnjih podatkih že presega tudi 60% (Program razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2007 -2013, 2007).

Značilna posledica specifičnih naravnih razmer za kmetijsko pridelavo v Sloveniji je tudi velik delež absolutnega travinja (travnikov in pašnikov) in nasprotno razmeroma majhen delež njiv in trajnih nasadov (sadovnjakov in vinogradov) v strukturi rabe kmetijske zemlje (Program razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2007 -2013, 2007).



Slika 1: Struktura rabe kmetijske zemlje v Sloveniji in državah EU (%),
(Program razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2007 – 2013, 2007)

V Sloveniji predstavljajo kmetijska zemljišča 32% celotnega ozemlja, gozdovi okoli 59,9%, 8,2% površin pa predstavljajo ostala zemljišča. V strukturi rabe kmetijskih zemljišč

zavzemajo največji delež trajni travniki in pašniki (54,6%), sledijo jim njive (30,3%) ter trajni nasadi (8,4%). Slabih 7% kmetijskih zemljišč predstavljajo ostala kmetijska zemljišča, to so opuščena zemljišča, ki se stihijsko zaraščajo (Program razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2007 -2013, 2007).

Slovenija se uvršča med države z nadpovprečnim deležem podeželskih območij v EU. Od skupno 12 statističnih regij v Sloveniji je kar 8 pretežno podeželskih, 4 pa so značilno podeželske. (po kriterijih OECD). Značilno podeželska območja predstavljajo 30,5% celotnega ozemlja države in zajemajo 38,5% vsega prebivalstva. Ostali del ozemlja in prebivalstva pa spada pod pretežno podeželska območja (Program razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2007 -2013, 2007).

V Sloveniji so kmetijska zemljišča razdrobljena in po večini majhna, saj nimamo večjih sklenjenih območij za poljedelsko obdelavo. Skrb vzbujajoče je dejstvo, da v naši državi znaša površina kmetijske obdelovalne zemlje na prebivalca le pičlih 0,32 ha, površina njiv pa še bolj skromnih 0,11 ha na prebivalca, kar nas uvršča na sam konec lestvice evropskih držav (Program razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2007 -2013, 2007).

Ustava Republike Slovenije zagotavlja pravico do zasebne lastnine in dedovanja (33. člen Ustava Republike Slovenije, 1991), hkrati pa predpisuje, da zakon določa način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija (67. člen Ustava Republike Slovenije, 1991).

V zvezi s to ustavno določbo lahko ugotovimo, da je zakonita predkupna pravica na kmetijskih zemljiščih z zakonom urejen način pridobitve lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih, ki zagotavlja gospodarsko, socialno in ekološko funkcijo lastninske pravice na teh zemljiščih.

5 UREDITEV ZAKONITE PREDKUPNE PRAVICE NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH OD LETA 1965 DO 2003

5.1 TEMELJNI ZAKON O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH 1965

Prvi zakon, ki je na območju Slovenije po drugi svetovni vojni urejal zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih, je bil temeljni zakon o izkoriščanju kmetijskega zemljišča iz leta 1965 (Temeljni zakon o izkoriščanju kmetijskega zemljišča, 1965). Ta zakon je določil prednostno oziroma predkupno pravico samo na kmetijskih zemljiščih v zasebni lasti in samo v korist kmetijske organizacije.

Kmetijske organizacije po tem zakonu so bile vse delovne organizacije, ki so se ukvarjale s kmetijstvom.

Po drugem odstavku 83. člena tega zakona je bil individualni kmetijski proizvajalec, ki je ponujal svoje zemljišče v zakup ali naprodaj, dolžan svojo ponudbo objaviti na oglasni deski pristojnega organa. V roku, ki ga je določila občinska skupščina in je začel teči z objavo ponudbe na oglasni deski, je lahko kmetijska organizacija uveljavila zakonito predkupno pravico. Drug individualni kmetijski proizvajalec je bil upravičen do zakupa ali nakupa kmetijskega zemljišča šele, če ga v roku, ki ga je določila občinska skupščina s svojim predpisom, nobena kmetijska organizacija ni vzela v zakup oziroma ni kupila tega zemljišča. Zakon je prepovedal, da bi po preteku roka prodajalec prodal kmetijsko zemljišče drugemu individualnemu kmetijskemu proizvajalcu po zanj ugodnejših pogojih, kot so bili pogoji, ob katerih je lastnik ponudil zemljišče naprodaj kmetijski organizaciji.

Sankcija za kršitev predkupne pravice je bila ničnost pogodbe.

V skladu s tem zakonom je morala biti pogodba o zakupu ali nakupu in prodaji kmetijskega zemljišča sklenjena v pisni obliki, sicer ni imela pravnega učinka. Za individualne kmetijske proizvajalce je zakon posebej določil možnost, da lahko sklenejo

pogodbo o zakupu ali nakupu in prodaji z ustno izjavo na zapisnik pred pristojnim organom.

Individualni kmetijski proizvajalec ali drug občan, ki je kupil kmetijsko zemljišče, je lahko predlagal vpis pridobitve lastninske pravice v zemljiški knjigi samo na podlagi potrdila pristojnega organa občinske skupščine, da je postopek potekal v skladu z zakonom, to se pravi, da je bila upoštevana zakonita prednostna pravica kmetijske organizacije do nakupa kmetijskega zemljišča.

V primeru, ko ni bila upoštevana prednostna pravica glede nakupa kmetijskega zemljišča, na katerem je že bila lastninska pravica, je lahko kmetijska organizacija vložila tožbo za razveljavitev prodaje in sklenitev pogodbe v njeno korist pod enakimi pogoji, pod katerimi je bilo kmetijsko zemljišče prodano drugemu. Zakon je predpisal objektivni in subjektivni rok za vložitev tožbe. Kmetijska organizacija je lahko vložila tožbo v roku 30 dni od dneva, ko je bilo zemljišče vpisano na novega lastnika, oziroma od dneva, ko je izvedela za vpis (subjektivni rok), vendar najkasneje v enem letu od vpisa (objektivni rok).

Za pogodbe, sklenjene med fizičnimi osebami, je zakon v svojem 82. členu izrecno predpisal, da kupljeno in v zakup vzeto zemljišče skupaj z drugim zemljiščem, ki ga ima v posesti individualni kupec oziroma zakupnik, ne sme presegati zakonitega maksimuma kmetijskega zemljišča, ki ga sme imeti v lasti individualni kmetijski proizvajalec.

Zakonita predkupna pravica po temeljnem zakonu o kmetijskih zemljiščih iz leta 1965 je imela za namen predvsem povečevati sklad kmetijskih zemljišč v družbeni lastnini in na ta način krepiti gospodarsko podlago družbenih kmetijskih podjetij, ni pa spodbujala prometa kmetijskih zemljišč v smeri zaokroževanja in izboljševanja parcelne in posestne sestave zasebnih oziroma družinskih kmetij, ki so tudi tedaj gospodarile s pretežnim delom kmetijskih zemljišč in gozdov.

5.2 ZAKON O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH IZ LETA 1973

Po prenosu zakonodajne pristojnosti glede urejanja kmetijskih zemljišč na republike je Slovenija leta 1973 sprejela zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ – Zakon o kmetijskih zemljiščih, 1973). Ta zakon je že natančneje opredelil zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih. Najpomembnejša novost, ki jo je uvedel ta zakon, je bila uvrstitev kmetov med zakonite predkupne upravičence, čeprav šele na drugo mesto v vrstnem redu in sicer za kmetijskimi organizacijami.

Zakonita predkupna pravica je bila še vedno določena samo za prodajo kmetijskega zemljišča, na katerem je bila lastninska pravica, ne pa za prodajo kmetijskega zemljišča v družbeni lastnini.

Na podlagi tega zakona je imel prednostno pravico do nakupa kmetijskega zemljišča najprej zakupnik zemljišča, ki je bil kmet ali kmetijska organizacija, razen če je bila zakupna pogodba med kmeti sklenjena za dobo krajšo od dveh let zaradi odhoda k vojakom, krajšega dela v tujini, zaradi bolezni in podobno.

Če za kmetijsko zemljišče, ki je bilo naprodaj, ni bila sklenjena zakupna pogodba, če zakupnik ni bil kmet ali kmetijska organizacija ali pa je zakupnik, ki je bil predkupni upravičenec, ni uveljavil svoje prednostne pravice, sta lahko prednostno pravico do nakupa uveljavljala kmetijska organizacija združenega dela ali kmet, katerih zemljišče je mejilo na zemljišče, ki je bilo naprodaj. Pri tem je imela ob enakih pogojih kmetijska organizacija prednost pred kmetom, med kmeti pa tisti, ki se je izključno ukvarjal s kmetijsko dejavnostjo.

Za kmetijske organizacije združenega dela je zakon štel vse delovne organizacije, temeljne organizacije združenega dela, posebne organizacije združenega dela, kazenske poboljševalne zavode in njihove gospodarske enote ter šole in društva, če so se ukvarjali s kmetijsko proizvodnjo ali če jim je bilo kmetijsko zemljišče potrebno za opravljanje njihove dejavnosti.

Za kmeta pa se je po tem zakonu lahko štel vsak občan, ki je obdeloval kmetijsko zemljišče s svojim lastnim delom, stalno živel v kraju, kjer je ležalo to kmetijsko zemljišče ali njegov velik del. V skladu z zakonom se je moral občan, da bi se lahko štel za kmeta, tudi redno ukvarjati s kmetijsko dejavnostjo in od tega redno ustvarjati pomemben del dohodka, ne glede na to, če je imel še druge vire dohodkov. Tudi občan, katerega družinski član je izpolnjeval te pogoje, se je štel za kmeta. Za občana, ki ni živel stalno v kraju, ker je imel kmetijsko zemljišče ali njegov del, je lahko občinski upravni organ, pristojen za kmetijstvo z pogodbo ugotovil, da se je ob izpolnjevanju vseh drugih pogojev, prav tako štel za kmeta.

Če kmetijska organizacija ali kmet nista uveljavljala prednostne pravice, bodisi kot zakupnik ali kot mejaš, je lahko na tretjem mestu uveljavljala prednostno pravico kmetijska zemljiška skupnost.

Kmetijska zemljiška skupnost je bila po tem zakonu pravna oseba, ki je bila ustanovljena z družbenim dogovorom za območje občine. Po definiciji je bila to samoupravna skupnost kmetijskih in gozdnogospodarskih organizacij združenega dela, krajevnih skupnosti in občinske skupščine. Njene naloge je zakon jedrnatno povzel z oznako, po kateri je bila kmetijska zemljiška skupnost nosilka kmetijske zemljiške politike v občini.

Za kmetijsko zemljiško skupnostjo so lahko prednostno pravico do nakupa uveljavljale druge kmetijske organizacije združenega dela, za njimi pa drugi kmetje, pod pogojem, da so kmetijske organizacije oziroma kmetje imeli kmetijsko zemljišče v primerni oddaljenosti.

Prednostna pravica do nakupa gozda je bila določena v korist organizacije, ki je gospodarila z gozdovi na območju prodaje gozdnega zemljišča; v gorskih in hribovitih predelih pa je imel prednost do nakupa gozda tudi kmet, ki mu je kmetijstvo oziroma gozdarstvo pomenilo pretežni vir dohodka.

Zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 1973 je natančno predpisal tudi postopek za uveljavitev zakonite predkupne pravice na kmetijskih zemljiščih in gozdovih. Prodajalec,

ki je imel namen prodati kmetijsko zemljišče, je moral najprej izročiti ponudbo pristojnemu krajevnemu uradu ali občinskemu upravnemu organu, pristojnemu za premoženjsko pravne zadeve, na območju občine, kjer je ležalo zemljišče in sicer v treh izvodih. V ponudbi je morala biti označba, navedena je morala biti cena in tudi vsi ostali prodajni pogoji. Ponudba je morala biti 15 dni objavljena na oglasni deski krajevnega urada oziroma občine, z vročilnico pa jo je bilo potrebno poslati tudi kmetijski zemljiški skupnosti.

Rok za uveljavljanje prednostne pravice za nakup kmetijskega zemljišča je bil 30 dni od dneva, ko je kmetijska zemljiška skupnost prejela ponudbo.

Prenos lastninske pravice v zemljiški knjigi je bil mogoč samo na podlagi potrdila pristojnega krajevnega urada ali občinskega upravnega organa, da je bila upoštevana prednostna pravica. V nasprotnem primeru je lahko upravičenec z tožbo zahteval razveljavitev pogodbe in prodajo zemljišča njemu pod enakimi pogoji, po katerih je lastnik prodal kmetijsko zemljišče drugemu kupcu.

Tudi zakon o kmetijskih zemljiščih je urejal zemljiški maksimum in je določil, da imajo kmetje lahko lastninsko pravico na kmetijskem obdelovalnem zemljišču v izmeri največ 10 ha, v gorskih in hribovitih predelih pa 20 ha na kmečko gospodarstvo. V tem drugem primeru je morale biti dve tretjini kmetijskih obdelovalnih zemljišč travnikov.

V primeru, ko si je posameznik ali civilna pravna oseba na podlagi prodajne pogodbe pridobil več zemljišča, kot ga je smel imeti po zakonu (zemljiški maksimum), je moral o tem obvestiti občinski upravni organ v 30 dneh od takrat, ko je izvedel za ta presežek. Presežek kmetijskega zemljišča, to je bila površina nad z zakonom določenim maksimumom, je postala družbena lastnina in se je, če je šlo za pridobitev s pravnimi posli med živimi, brez vsakršne odškodnine prenesla v kmetijski zemljiški sklad.

Nekoliko drugačen režim je veljal v primeru, ko sta podedovano zemljišče in zemljišče, ki ga je imel dedič že prej v lasti, skupaj tudi preseгла zemljiški maksimum. Dedič se je lahko v roku 60 dni sam odločil, na katerih zemljiščih bo obdržal lastninsko pravico in katera

zemljišča bo odstopil kmetijskemu zemljiškemu skladu. Če dedič v predpisanem roku ni sporočil občinskemu upravnemu organu te odločitve, potem je upravni organ sam izbral zemljišče, ki je postalo družbena lastnina. Za zemljišče, ki je bilo odvzeto, je imel dedič pravico do odškodnine.

5.3 ZAKON O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH 1979

Večletne izkušnje z izvajanjem zakona o kmetijskih zemljiščih so pokazale na potrebo po nekaterih spremembah in dopolnitvah. Leta 1979 je zakonodajalec izdal prečiščeno besedilo zakona o kmetijskih zemljiščih, ki je vključevalo tudi nekaj vsebinskih sprememb in dopolnitev (ZKZ – Zakon o kmetijskih zemljiščih, 1979).

Predvsem je zakon natančneje opredelil status kmeta. V skladu s tem zakonom je bil kmet vsak občan, ki je s svojim lastnim delom obdeloval kmetijsko zemljišče, na katerem je tudi imel lastninsko pravico, za obdelovanje pa je moral biti tudi ustrezno usposobljen ter mu je morala kmetijska dejavnost pomeniti glavno ali dopolnilno dejavnost.

Za kmeta se je štel tudi občan:

- ki mu je kmetijska dejavnost pomenila glavno ali dopolnilno dejavnost, vendar v času trajanja tega zakona zaradi starosti, delovne nezmožnosti ali začasnega dela v tujini ni obdeloval zemljišča s svojim lastnim delom, ampak je poskrbel za njegovo obdelavo;
- ki je dal izjavo na zapisnik pri občinskem upravnem organu, pristojnem za kmetijstvo, da bo z osebnim delom obdeloval kmetijsko zemljišče, ki ga bo pridobil in s tem naj bi mu kmetijska dejavnost postala glavna ali dopolnilna ter je moral biti za to dejavnost primerno usposobljen.

Družinski člani in sorodniki so se tudi lahko šteli za kmete, čeprav niso bili lastniki kmetijskega zemljišča, so pa obdelovali zemljišče svojca s svojim osebnim delom kot glavno ali dopolnilno dejavnost. To dejstvo se je lahko zaznamovalo v zemljiško knjigo.

Kmetijske organizacije so bile v skladu s tem zakonom organizacije združenega dela, kmetijske zadruge in druge oblike združevanja kmetov, ki so bile družbeno pravne osebe,

tudi kazensko poboljševalni zavodi in njihove gospodarske enote ter šole, če so se ukvarjale s kmetijsko dejavnostjo ali če jim je bilo kmetijsko zemljišče potrebno za opravljanje njihove dejavnosti. Za kmetijske organizacije je zakon štel tudi društva, če so izpolnjevala pogoje, ki jih je določal zakon in jim je zemljišče služilo za opravljanje dejavnosti, zaradi katere so bila ustanovljena.

Določbe pa so predvidevale tudi nekaj sprememb v samem postopku prodaje zemljišča. Če je kmet, drug občan ali civilno pravna oseba nameravala prodati kmetijsko zemljišče ali gozd, je morala izročiti ponudbo v treh izvodih pristojnemu krajevnemu uradu oziroma občinskemu upravnemu organu, ponudba pa je morala poleg označbe kmetijskega zemljišča ali gozda vsebovati tudi ceno ter druge prodajne pogoje. Organ je poskrbel, da je bila ponudba 15 dni objavljena na oglasni deski krajevnega organa ali občine ter jo je hkrati z vročilnico poslal kmetijski zemljiški skupnosti. Rok za uveljavitev prednostne pravice je trajal 30 dni od dneva, ko je kmetijska zemljiška skupnost prejela ponudbo.

Upravičenec, ki je hotel uveljavljati prednostno pravico do nakupa kmetijskega zemljišča, je moral pismeno izjavo o sprejemu ponudbe priporočeno poslati prodajalcu in pristojnemu krajevnemu uradu ali občinskemu upravnemu organu. Če je cena v ponudbi bistveno presežala tržno vrednost zemljišča, potem je lahko prednostni upravičenec v roku 30 dni od objave, sprožil postopek za ugotovitev tržne vrednosti tega zemljišča pri občinskem upravnem organu pristojnem za premoženjsko pravne zadeve. Prodajalec je bil o novo ugotovljeni ceni obveščen in če v 15 dneh od obvestila ni umaknil ponudbe, je bil dolžan to zemljišče prodati prvemu upravičenemu kupcu, po ugotovljeni tržni ceni.

Zemljiški maksimum je ostal nespremenjen, presežki nad z zakonom določenega maksimuma so še vedno prehajali v roke družbene lastnine.

Zakon ni predvidel sprememb na področju prednostne pravice, ampak je vrstni red upravičencev pustil enak kot pred tem:

- zakupnik kmetijskega zemljišča (kmetijska organizacija združenega dela ali kmet),
- mejaš kmetijskega zemljišča (kmetijska organizacija združenega dela ali kmet),
- kmetijska skupnost,

- druga kmetijska organizacija,
- drug kmet, ki ima kmetijsko zemljišče v primerni oddaljenosti.

Ob enakih pogojih je imela prednostno pravico pred kmetom kmetijska organizacija, med kmeti pa tisti, ki mu je kmetijska dejavnost pomenila glavno dejavnost.

Kadar je bil naprodaj gozd, je imela prednostno pravico nakupa najprej gozdnogospodarska organizacija, ki je gospodarila z gozdovi na območju gozda, ki se je prodajal, šele za njo so lahko predkupno pravico uveljavljale druge organizacije združenega dela in kmetje. Za odločitev o prednosti teh upravičencev so se smiselno uporabljale določbe, enake kot za kmetijsko zemljišče.

5.4 SPREMEMBA ZAKONA O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH 1986

Sprememba zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 1986 ni bistveno posegla v ureditev zakonite predkupne pravice na kmetijskih zemljiščih (ZKZ – Zakon o kmetijskih zemljiščih, 1986). Vrstni red predkupnih upravičencev je ostal enak.

Novela zakona iz leta 1986 je dopolnila ureditev predkupne pravice z določbo, po kateri je prodajalec v primeru, ko nihče od upravičencev v zakonitem roku ni uveljavljal prednostne pravice oziroma se nihče ni odločil za nakup, lahko kmetijsko zemljišče v nadaljnjih 6 mesecih prodal kateremukoli, ki je bil zainteresiran za nakup. Prodajalec, ki po 6 mesecih po izteku roka za uveljavitev prednostne pravice do nakupa ni prodal kmetijskega zemljišča ali gozda, je moral ponoviti ponudbo, če je še želel prodati kmetijsko zemljišče. Določba je bila pomembna zaradi postopoma naraščajoče inflacije: formalno nespremenjena kupnina kot vsaka druga količina denarja v času opazne rasti cen sčasoma izgublja svojo vrednost, kar pomeni, da bi bilo mogoče s poljubno časovno odmaknjeno sklenitvijo prodajne pogodbe od ponudbenega postopka za predkupne upravičence izigravati predkupne upravičence tako, da bi bila formalno nespremenjena kupnina zaradi manjše vrednosti denarja oziroma inflacije za kupca dejansko ugodnejša kot je bila v času ponudbe oziroma roka za uveljavitev predkupne pravice.

5.5 NOVELA ZAKONA O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH IZ LETA 1990

Novela zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 1990 (Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih, 1990) je bila sprejeta v času, ko so potekale razprave o pluralizmu in enakopravnosti različnih lastninskih oblik. Zato je novela nekoliko drugače opredelila vrstni red predkupnih upravičencev in ni več predpisovala prednosti kmetijske organizacije pred kmetom, temveč je urejala zgolj prednost med samimi kmeti tako, da je imel ob enakih pogojih prednost tisti kmet, ki mu je kmetijska dejavnost pomenila glavno dejavnost. Novela je tudi bistveno sprostila določbe o zemljiškem maksimumu: po spremenjenem zakonu je imel kmet lahko lastninsko pravico na kmetijskem obdelovalnem zemljišču v izmeri največ 30 ha v ravninskih predelih, v gorskih in hribovitih predelih pa lastninska pravica kmeta na kmetijskih obdelovalnih zemljiščih ni bila več omejena.

5.6 SPREMEMBA ZAKONA O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH IZ LETA 1991

Leta 1991 je bila sprejeta naslednja novela zakona o kmetijskih zemljiščih (Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih, 1991), ki je bistveno spremenila vrstni red prednostnih upravičencev. Sprememba vrstnega reda je bila potrebna tudi zato, ker so kmetijske zemljiške skupnosti, ki so bile dotlej zakonite predkupne upravičenke, prenehale s svojim delovanjem. Prednostna pravica se je razširila na vsa kmetijska zemljišča in gozdove in ni bila več določena samo za zasebna kmetijska zemljišča in gozdove.

Spremenjeni zakon je določal, da zakoniti predkupni upravičenci lahko uveljavljajo zakonito predkupno pravico po naslednjem vrstnem redu:

- kmetijska organizacija ali kmet kot zakupnik zemljišča, ki se prodaja (kmet ali kmetijska organizacija),
- kmet, katerega kmetijsko zemljišče meji na zemljišče, ki se prodaja,
- občina, na katerem območju leži zemljišče, ki je naprodaj,
- drug kmet, ki ima zemljišče v primerni oddaljenosti,
- kmetijska organizacija.

V primerjavi s prejšnjim vrstnim redom je na mesto kmetijske zemljiške skupnosti stopila občina, kmetijska organizacija pa je bila postavljena na zadnje mesto.

Zemljiški maksimum je bil za kmete v ravninskih predelih Slovenije tega leta še vedno v veljavi in je onemogočal razvoj posameznih kmetij. Naslednjega leta je Ustavno sodišče razveljavilo določbe o maksimumu z naslednjo utemeljitvijo, da zakonske določbe, ki na splošno omejujejo oz. izključujejo lastninsko pravico na kmetijskih zemljiščih, po presoji sodišča niso v skladu z ustavnimi določbami, ki zagotavljajo pravico do osebne lastnine in dedovanja, določajo način pridobivanja in uživanja lastnine in določajo odvzem ali omejitev lastninske pravice v javno korist proti nadomestilu v naravi ali proti odškodnini pod pogoji, ki jih določa zakon. Ustava ne omejuje lastninske pravice, ampak omogoča le, da zakon določa način pridobivanja in uživanja lastnine, tako da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija oz. omogoča odvzem ali omejitev lastninske pravice le v javno korist pod zakonsko določenimi pogoji (Uradni list RS, 1992).

Razveljavitev zemljiškega maksimuma je individualnim kmetijskim proizvajalcem omogočila bolj skladen razvoj kmetij oziroma povečanje obsega kmetijskih zemljišč na posamezno kmetijsko gospodarstvo, posredno pa tudi vračanje nacionaliziranih površin.

5.7 ZAKON O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH 1996

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) iz leta 1979 s kasnejšimi spremembami in dopolnitvami ni več ustrezal spremenjenemu družbenoekonomskemu in pravnemu sistemu. Ustavno sodišče je ugotovilo: »Zakon o kmetijskih zemljiščih in Navodilo za izvajanje komasacij kmetijskih zemljišč urejata vprašanja, ki so pogojena s tedanjim pojmovanjem lastninske pravice, na način, ki je v nasprotju s sedanjo ustavo. Zakon in Navodilo tako predvidevata nastajanje družbene lastnine, promet s kmetijskimi zemljišči, njihov zakup in prostorsko-ureditvene operacije pa se zaradi drugačnega pojmovanja lastnine urejata na način, ki je nesorazmerno strožji od ukrepov, ki so potrebni za varovanje kmetijskih zemljišč po drugem odstavku 71. člena Ustave in tudi za varovanje socialnega položaja oseb, ki jih 4. člen ZKZ šteje za kmeta. Ugotovljene neskladnosti z Ustavo ne omogočajo, da bi Ustavno sodišče razveljavilo le posamezne določbe izpodbijanih predpisov, ker bi

sicer postala nekonsistentna. Izpodbijana predpisa je zato razveljavilo v celoti« (Uradni list RS, 1995).

Iz teh razlogov je ustavno sodišče leta 1994 v celoti razveljavilo zakon o kmetijskih zemljiščih in navodilo za izvajanje komasacij z enoletnim odločnim rokom. Državni zbor je na seji 16. oktobra 1996 sprejel popolnoma nov zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, 1996).

Ta zakon je natančneje definiral kmetijska zemljišča ter uredil njihovo rabo in varstvo. V primerjavi s prejšnjim zakonom so bile dopolnjene določbe o zaščiteni kmetiji, ki se s pravnimi posli niso smele deliti, razen v primerih, ki jih je kot izjeme določil zakon, na primer, če so se s tem povečevale, zaokroževale in nastajale druge zaščitene kmetije ali pa če se je s tem povečal solastninski delež zaščitene kmetije v korist solastnika, zakonca in potomca.

Pod vplivom omejevalnih določb, ki jih je ustava iz leta 1991 določila za tujce pri pridobivanju v last kmetijskih in drugih zemljišč, je zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 1996 predpisal omejitev lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih do največ 200 ha primerljivih kmetijskih zemljišč, v nobenem primeru pa ne več kot 600 ha kmetijskih zemljišč.

Zakon iz leta 1996 je predpisal, da je treba ponudbo za prodajo kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda, v treh izvodih izročiti upravni enoti na območju, kjer je kmetijsko zemljišče, gozd oziroma kmetija. V ponudbi so morali biti navedeni podatki o kmetijskem zemljišču, gozdu ali kmetiji, navedena je morala biti tudi cena in vsi ostali prodajni pogoji. Upravna enota je morala to ponudbo nemudoma objaviti na oglasni deski upravne enote, občine ali krajevnega urada. Kdor je želel sprejeti ponudbo ali uveljavljati prednostno pravico nakupa je moral v 30 dneh od takrat, ko je bila ponudba objavljena na oglasni deski, dati pisno izjavo o sprejemu ponudbe, ki jo je s priporočeno pošiljko poslal prodajalcu in upravni enoti.

Pri nakupu kmetijskega zemljišča, kmetijskega gospodarstva ali gozda so lahko uveljavljali prednostno pravico predkupni upravičenci po naslednjem vrstnem redu:

1. solastnik,
2. zakupnik, ki je bil kmet,
3. kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, zakupu ali drugačni obdelavi, je mejilo na zemljišče, ki je bilo naprodaj,
4. drug kmet, ki je imel zemljišče v lasti, zakupu ali drugačni obdelavi, v primerni oddaljenosti,
5. Republika Slovenija preko Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije;
6. občina na območju, katere je ležala nepremičnina;
7. kmetijska organizacija, ki ji je bilo zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti in je imela sedež v primerni oddaljenosti.

Ob enakih pogojih je imel med kmeti prednost tisti, ki mu je kmetijska dejavnost pomenila edino ali glavno dejavnost. Po zakonu se je štela kmetijska dejavnost za glavno dejavnost, če so kmetijski pridelki oziroma prihodki, pridobljeni iz kmetijske dejavnosti, predstavljali glavni vir dohodka.

V primeru, ko nihče od prednostnih upravičencev v roku ni uveljavljal pravice, je smel prodajalec prodati zemljišče drugim kupcem, ki so se pravočasno odzvali na ponudbo.

Status kmeta po tem zakonu je lahko pridobil:

- lastnik, zakupnik ali drugi uporabnik kmetijskega zemljišča, ki je bil za obdelovanje le tega ustrezno usposobljen in je iz kmetijske dejavnosti pridobival pomemben del dohodka,
- fizična oseba, ki je bila morski ribič in je imela ribolovsko dovoljenje za lov v ribolovnem morju Slovenije in je iz tega ustvarjala pomemben del dohodka,
- družinski član lastnika, zakupnika, drugega uporabnika zemlje ali morskega ribiča, če je opravljal kmetijsko oziroma ribiško dejavnost kot edino ali glavno dejavnost in je bil za to ustrezno usposobljen,

- občan, ki je iz kmetijske dejavnosti pridobival pomemben del dohodka in v času veljavnosti zakona zaradi starosti, delovne nezmožnosti ni več opravljal kmetijske dejavnosti, je pa poskrbel za obdelavo zemljišč,
- občan, ki je dal izjavo na zapisnik pri upravni enoti, da bo sam ali z drugimi obdeloval kmetijska zemljišča, ki jih je nameraval pridobiti, če je izkazal, da bo z obdelavo oziroma izkoriščanjem teh zemljišč ustvarjal pomemben del dohodka, ter je izkazal za to dejavnost primerno usposobljenost.

Kmetijska organizacija po tem zakonu pa je bila gospodarska družba, kmetijska zadruga ali druga pravna oseba, ki je bila registrirana za kmetijsko dejavnost.

5.8 ODLOČBA USTAVNEGA SODIŠČA REPUBLIKE SLOVENIJE O RAZVELJAVITVI III. POGLAVJA ZAKONA O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH

Kmetijske organizacije niso bile zadovoljne z ureditvijo svojega položaja v prometu kmetijskih zemljišč po uveljavitvi zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 1996, ki jih je pri uveljavljanju prednostne pravice do nakupa postavil na zadnje mesto. Najbolj pa jih je prizadela določba o omejitvi lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih (do 200 ha primerljive oziroma največ 600 ha kmetijske površine). Sprožile so postopek za oceno ustavnosti določb iz III. poglavja zakona o kmetijskih zemljišč, ki je vsebovalo določbe o prometu s kmetijskimi zemljišči (Odločba o razveljavitvi ..., 2002). Omejitev posesti je po mnenju kmetijskih organizacij zavirala njihov razvoj oziroma je postavljala pod vprašaj tudi njihov tedanji obseg kmetovanja, saj so vsi ti predpisi veljali tudi v primeru zakupa.

Pobudo za oceno ustavnosti določb o prometu s kmetijskimi zemljišči so sprožili tudi nekateri posamezniki. Ti pobudniki so zatrjevali, da je zakon brez potrebe predpisal potrebno usposobljenost kot pogoj za pridobitev kmetijskega zemljišča, saj niso videli nobene škode v tem, če je lastninska pravica kmetijskega zemljišča z enega nekmeta prešla na drugega nekmeta in noben od njiju ne izpolnjuje pogojev usposobljenosti.

Ustavno sodišče je preučilo vse te pobude. V postopku je pozvalo nasprotnega udeleženca (Državni zbor in Vlado), naj pojasnita, na podlagi česa so bile predlagane in sprejete

omenjene zakonske določbe, ki so urejale promet s kmetijskimi zemljišči. Ker ustavno sodišče ni prejelo prepričljivih odgovorov, ki bi utemeljevali uveljavljene določbe, je razveljavilo celotno III. poglavje zakona o kmetijskih zemljiščih, kot neskladno z ustavo Republike Slovenije.

Za individualne kmete je bilo zelo pomembno, da je ustavno sodišče v obrazložitvi odločbe zavrnilo očitek, da vrstni red prednostnih upravičencev ni v skladu z ustavo, ker ne upošteva načela enakosti pred zakonom. Ustavno sodišče se je v tej točki strinjalo z zakonodajalcem, da so obstajali dovolj tehtni razlogi za predpisan vrstni red, zato ker je v splošnem interesu, da bi se krepile in zaokroževale majhne in srednje družinske kmetije.

Razveljavitev ustavnega sodišča je začela učinkovati po preteku enega leta od dneva objave odločbe o razveljavitvi v Uradnem list RS dne 28. 03. 2002 (Odločba o razveljavitvi ..., 2002).

Ustavno sodišče je med drugim navedlo, da je ureditev v poglavju o pravnem prometu s kmetijskimi zemljišči med seboj prepletena celota postopkovnih in materialnih določb in ustavnosodno poseganje v posamezne dele tako povezane in prepletene celote ne bi moglo dati pravnega sadu. Zato je ustavno sodišče v celoti razveljavilo to poglavje, zakonodajalcu pa s tem omogočilo, da to zakonsko tvarino na novo uredi. Takojšnja razveljavitev poglavja bi povzročila pravno praznino, ki bi škodovala javnemu interesu na področju kmetijstva. Posebej je navedlo, da razveljavitev ne pomeni, da so vse določbe razveljavljenega poglavja tudi posamič v neskladju z ustavo. Ta zadnji stavek jasno in nedvomno pove, da posamezne določbe niso sporne, vendar je potrebno celotno področje urediti in uskladiti z ustavo s tem, da ostane, kar je dobro (Rozenstein Žnidar, 2003).

5.9 ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH (ZKZ-B) 2003

Po enem letu od objave razveljavitvene odločbe zakona o kmetijskih zemljiščih je celotno III. poglavje tega zakona prenehalo veljati (Odločba o razveljavitvi ..., 2002). Državni zbor v tem času ni pripravil in sprejel novih sprememb zakona, ki bi urejale promet s

kmetijskimi zemljišči, zato je zavladała pravna praznina, ki so jo nekateri s pridom izkoriščali. Pravna praznina na področju prometa s kmetijskimi zemljišči je trajala od 29. 3. 2003 pa vse do 16. 4. 2003, ko je državni zbor končno na novo sprejel III. poglavje zakona o kmetijskih zemljiščih in uredil promet z njimi (ZKZ-UPB1, 2003).

V tem obdobju 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. Vendar je v tem času veljal 24. člen zakona o dedovanju kmetijskih gospodarstev, ki prepoveduje razpolaganje z zaščiteno kmetijo s pogodbo o izročitvi in razdelitvi premoženja za življenja, pogodbo o dosmrtnem preživljanju ter darilno pogodbo za primer smrti v nasprotju z določbami zakona o dedovanju kmetijskih gospodarstev (Dernovšek, 2003a).

Vse spremembe, ki so nastale s sprejetjem novega zakona obravnavamo v naslednjih razdelkih.

Preglednica 1: Zgodovinski pregled prednostnega vrstnega reda pri nakupu in zakupu kmetijskega zemljišča v predpisih od 1965 do 2003 (Avsec, 2003)

Zakon	Temeljni zakon o izkoriščanju kmetijskega zemljišča (Ur. l. SFRJ, št.25/65)	Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. RS, št. 26/1973)	Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Ur.l. RS, št. 59/1996)	Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-B, Ur.l. RS, št. 36/2003)	
Vrstni red	Prednostni vrstni red za nakup in zakup			Prednostni vrstni red za nakup	Prednostni vrstni red za zakup
1	Kmetijska organizacija	Zakupnik zemljišča-kmet. organizacija ali kmet	Solastnik	Solastnik	Zakupnik
2		Kmetijska organizacija - mejaš	Zakupnik zemljišča - kmet	Kmet - lastnik sosednjega zemljišča (mejaš)	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		Kmet - mejaš	Kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, zakupu ali drugačni obdelavi, meji na zemljišče, ki je naprodaj	Zakupnik zemljišča, ki je naprodaj	Drug kmet, kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jim je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti
4		Kmetijska zemljiška skupnost	Drug kmet, ki ima zemljišče v lasti, zakupu ali drugačni obdelavi "v primerni oddaljenosti"	Drug kmet	
5		Kmet. organizacija, ki ima zemljišče "v primerni oddaljenosti"	Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS	Kmet. organizacija in samostojni podjetnik posameznik	
6		Kmet, ki ima zemljišče "v primerni oddaljenosti"	Občina	Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS	
7			Kmet. organizacija, ki ima sedež "v primerni oddaljenosti" in potrebuje zemljišče ali kmetijo za opravljanje kmetijske ali gozdarske dejavnosti		

Preglednica 2: Zgodovinski pregled sprememb zakona pri nakupu kmetijskega zemljišča v zakonih od 1965 do 2003 (Avsec, 2003)

Leto	Zakon	Uradni list	PREDKUPNA PRAVICA	Kdaj ni predkupne pravice	Ponudba	Cas objave na oglasni deski	Nabitek	Rok za uveljavitev
1965	Temeljni zakon o zakon o izkoriščanju kmet. zemljišča	Uradni list SFRJ št.25	Kmetijska organizacija	Kadar je oseba, ki je zemljišče obdelovala, poklicana k vojakom ali zaradi boleznih	3 izvodi vsebovati mora: označbo in ceno prodajne pogoje	15 dni	pri pristojnem organu	30 dni
1973	Zakon o kmetijskih zemljiščih	Uradni list SRS št.26	Kmet. organizacija združenega dela Kmet mejaš Kmetijska zemljiška skupnost Druga kmetijska organizacija Drug kmet	Kadar je oseba, ki je zemljišče obdelovala, poklicana k vojakom, zaradi boleznih ali zaradi krajšega dela v tujini	3 izvodi vsebovati mora: označbo ceno prodajne pogoje	15 dni	Pristojni krajevni urad ali občinska upravna organizacija	30 dni
1979	Zakon o kmetijskih zemljiščih	Uradni list SRS, št. 1	Kmetijska organizacija Kmet mejaš Kmetijska skupnost Druga kmetijska organizacija Drug kmet	Kadar je oseba, ki je zemljišče obdelovala, poklicana k vojakom, zaradi boleznih ali zaradi začasnega dela v tujini	3 izvodi vsebovati mora: označbo ceno prodajne pogoje	15 dni	Pristojni krajevni organ ali občinski upravni organ	30 dni
1986	Zakon o kmetijskih zemljiščih	Uradni list SRS, št. 17	Kmet. organizacija združenega dela kmetijska zadruga, oblike združevanja kmetov kmet mejaš drug občan ali drugo društvo solastnik kmet zakupnik kmet mejaš kmet, v primerni oddaljenosti RS, (Sklad kmet. zemljišč in gozdov RS) občina druga kmetijska organizacija	Kadar je oseba, ki je zemljišče obdelovala, poklicana k vojakom, zaradi boleznih ali zaradi začasnega dela v tujini	3 izvodi vsebovati mora: označbo ceno prodajne pogoje	15 dni	krajevne urada oziroma občine	30 dni
1996	Zakon o kmetijskih zemljiščih	Uradni list RS, št.59	solastnik kmet zakupnik kmet mejaš kmet, v primerni oddaljenosti RS, (Sklad kmet. zemljišč in gozdov RS) občina druga kmetijska organizacija	Kadar je oseba, ki je zemljišče obdelovala, poklicana k vojakom, zaradi boleznih ali zaradi začasnega dela v tujini	3 izvodi vsebovati mora: podatke o kmet. zemlj. ceno prodajne pogoje	30 dni	upravni enoti na območju	30 dni
2003	Zakon o kmetijskih zemljiščih (uradno prečiščeno besedilo)	Uradni list RS, št.55	solastnik kmet mejaš zakupnik zemljišča drug kmet kmet. organizacija ali s. P. Sklad kmet. zemljišč in gozdov RS	Kadar je oseba, ki je zemljišče obdelovala, poklicana k vojakom, zaradi boleznih ali zaradi začasnega dela v tujini	3 izvodi vsebovati mora: podatke o prodajalcu podatke o kmet. zemlj. ceno druge prodajne pogoje	30 dni	Upravna enota na območju in portal E-uprava	30 dni

6 VELJAVNI ZAKON O KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-B, 2003), je pričel veljati 17. aprila 2003, po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Ta novela zakona o kmetijskih zemljiščih je uredila vprašanje predkupne pravice in druga vprašanja prometa s kmetijskimi zemljišči skladno s stališči iz odločbe ustavnega sodišča.

V teoriji utemeljujejo zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih z varstvom javnih koristi v smislu ohranjanja zaščitenih kmetij in preprečevanja njihovega drobljenja kot tudi zaradi varstva pravic predkupnih upravičencev (Gibičar Toš, 2004).

Pravni predpisi omejujejo promet in razpolaganje s kmetijskimi zemljišči in gozdovi na podlagi predpisane zakonite predkupne pravice. Javni interes pri izvrševanju lastninske pravice lahko zakonodajalec doseže z omejitvami lastninske pravice, ki po načelu enovitosti lastninske pravice enako obremenjujejo vse lastnike. Včasih obstajajo osebe, za katere je mogoče utemeljeno domnevati, da bodo na primeren način izvrševale lastninsko pravico tudi tako, da bodo pri tem upoštevale javni interes. Zato se poskuša tem osebam zagotoviti možnost, da v primeru nameravane prodaje takšne stvari pridobijo na kmetijskem zemljišču ali gozdu lastninsko pravico. Pravna podlaga za uveljavitev predkupne pravice je 67. člen Ustave RS (Ustava Republike Slovenije, 1991), ki določa, da je mogoče omejiti pridobivanje lastninske pravice z zakonom zaradi izvrševanja ekonomske, socialne in ekološke funkcije lastnine. V 1. odstavku 513. člena OZ (OZ-UPB1, 2007) je ta podlaga samo ponovljena in navaja, da imajo določene osebe lahko predkupno pravico po zakonu, trajanje te pravice pa ni omejeno.

6.1 PREDKUPNI UPRAVIČENCI

6.1.1 Vrstni red

Druga novela zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 2003 (ZKZ-UPB1, 2003) je spremenila vrstni red zakonitih predkupnih upravičencev. Po spremenjenem 23. členu

zakona o kmetijskih zemljiščih lahko uveljavljajo predkupno pravico 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.

Po spremenjenem zakonu je solastnik ostal na prvem mestu kot predkupni upravičenec, na drugo mesto pa je spremenjeni zakon uvrstil kmeta, katerega zemljišče meji na zemljišče, ki je naprodaj, pod pogojem, da ima ta kmet mejaš to zemljišče v lasti in ne samo v zakupu ali kakršnikoli drugačni obdelavi, kot je bilo določeno pred tem.

Z drugega mesta po zakonu iz leta 1996 je po sedaj veljavnem zakonu kot zakoniti predkupni upravičenec "potisnjen" na tretje mesto zakupnik zemljišča, ki je naprodaj. Na četrtem mestu kot zakoniti predkupni upravičenec še vedno ostaja kateri koli drug kmet. Pogoj za zakonito predkupno pravico drugega kmeta ni več primerna oddaljenost njegovega kmetijskega zemljišča.

Občina ni več na seznamu zakonitih predkupnih upravičencev, vendar je ohranila ugoden položaj pri pridobivanju zemljišč, saj ji je bila z sprejetjem zakona o urejanju prostora (ZUreP, 2002) zagotovljena zakonita predkupna pravica po 85. členu tega zakona za zemljišča, ki se nahajajo na območju predkupne pravice, to območje pa določa občina s svojim odlokom, kar pomeni, da si občina sama določa, kje želi imeti predkupno pravico.

Na predzadnjem mestu lahko uveljavlja zakonito predkupno pravico kmetijska organizacija, na zadnjem pa Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, ki je imel prej prednost pred kmetijsko organizacijo.

Lahko se zgodi, da nihče od predkupnih upravičencev ne uveljavlja predkupne pravice. Samo v takem primeru lahko prodajalec proda kmetijsko zemljišče tretjemu, ki je sprejel ponudbo pravočasno. To pomeni, da mora tretja oseba kot kupec sprejeti ponudbo v roku 30 dni od objave in izročiti izjavo o sprejemu ponudbe upravni enoti in prodajalcu, upravna enota pa mora nato odobriti sklenjeno pogodbo, sicer pogodba ni veljavna.

V primeru, da sta dva kmeta oziroma več kmetov zakonitih prednostnih upravičencev z istim vrstnim redom, potem se po zakonu kupec izbere po naslednjih kriterijih:

1. kmet, ki mu kmetijska dejavnost pomeni edino ali glavno dejavnost;
2. kmet, ki zemljišče sam obdeluje;
3. kmet, ki ga določi prodajalec, razen, kadar je kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija, ki se prodaja, stvarno premoženje države, takrat prodajalec določi kmeta – kupca na podlagi metode javne dražbe.

6.1.2 Status kmeta

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-B) v 24. členu definira status kmeta – fizične osebe podobno, kot je to določala novela ZKZ-A, le da je sedaj izpuščen morski ribič, ki mu je status kmeta omogočila novela ZKZ-A (Dernovšek, 2003a).

ZKZ-UPB1 – Zakon o kmetijskih zemljiščih uradno prečiščeno besedilo iz leta 2003 govori tudi o statusu kmeta. Status kmeta lahko pridobi oseba, ki se ukvarja s kmetijsko dejavnostjo ali bi se želela ukvarjati s kmetijsko dejavnostjo. Oseba, ki želi pridobiti status kmeta, vloži zahtevo na upravni enoti. Vlogi se priložijo dokazila in upravna taksa. Podatke iz uradnih evidenc pridobi organ po uradni dolžnosti. Organ preveri izpolnjevanje pogojev za pridobitev statusa kmeta in izda odločbo.

Pogoji, ki jih mora posameznik izpolnjevati, da pridobi status kmeta, se nanašajo na obdelovanje kmetijskega zemljišča, ustrezno usposobljenost in pomembnost dohodka iz kmetijske dejavnosti.

Fizična oseba je kmet:

- če je lastnik, zakupnik oziroma drugačni uporabnik kmetijskega zemljišča, ki to zemljišče obdeluje sam ali s pomočjo drugih,
- če je družinski član osebe, ki je lastnik, zakupnik oziroma drugačni uporabnik kmetijskega zemljišča,
- če je oseba, ki je iz kmetijske dejavnosti pridobivala pomemben del dohodka, pa zaradi starosti in delovne nezmožnosti ne opravlja kmetijske dejavnosti na kmetiji, če poskrbi za obdelavo kmetijskih površin,
- če da izjavo na upravni enoti, da bo sama ali s pomočjo drugih obdelovala kmetijska zemljišča, za katera se izkaže, da jih bo pridobila.

Zakon šteje, da ustrezno usposobljenost za opravljanje kmetijske dejavnosti zagotavlja:

- strokovna izobrazba najmanj IV. stopnje kmetijske smeri ali
- katerakoli izobrazba IV. stopnje in opravljen preizkus po veljavnem programu kmetijskih in srednjih šol s področja kmetijske dejavnosti, ki jo opravlja ali jo namerava opravljati, ali
- pridobitev nacionalne poklicne kvalifikacije za področje kmetijstva ali
- najmanj 5 let delovnih izkušenj na kmetiji od 15. leta dalje za osebo, ki je starejša od 30 let.

Pomemben dohodek iz kmetijske dejavnosti dosega posameznik, če vrednost kmetijskih pridelkov na kmetiji, vključno s prihodki iz naslova ukrepov kmetijske politike in iz naslova državnih pomoči v gospodarskem letu pred ugotavljanjem dosega najmanj 2/3 letne plače na zaposlenega v Republiki Sloveniji v istem obdobju.

Nova v sedaj veljavnem zakonu je tudi določba, da se za samostojnega podjetnika – posameznika in za kmetijsko organizacijo (gospodarsko družbo, kmetijsko zadrugo ali drugo pravno osebo) šteje tista fizična ali pravna oseba, ki je registrirana za kmetijsko dejavnost in ustvari več kot 50 odstotkov prihodkov iz kmetijske dejavnosti (Dernovšek, 2003a).

6.2 PREDKUPNA PRAVICA NA GOZDNIH ZEMLJIŠČIH

Nekatere posebne določbe veljajo za zakonito predkupno pravico na gozdovih, ki je urejena v zakonu o gozdovih (ZG, 1993).

Na prvo mesto kot zakonitega predkupnega upravičenca zakon o gozdovih postavlja državo, če gre za prodajo gozdov v kompleksu, večjem od 30 ha. V takšnem primeru ima Republika Slovenija oziroma pravna oseba, ki gospodari z gozdovi v lasti Republike Slovenije, zakonito predkupno pravico pri nakupu gozdov. Če se zemljišča nahajajo na zavarovanih območjih po predpisih s področja ohranjanja narave, mora pravna oseba pridobiti mnenje ministrstva, pristojnega za ohranjanje narave. Predkupna pravica se uveljavi tako, da upravičenec v 30 dneh od prejema obvestila upravne enote pisno sporoči lastniku nepremičnine in upravni enoti, da ponudbo sprejema.

Država in lokalna skupnost lahko po zakonu o gozdovih uveljavljata predkupno pravico na varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom (ZG, 1993).

Republika Slovenija ima predkupno pravico pri nakupu (ZG, 1993):

- gozdov, ki v zaostrenih ekoloških razmerah varujejo sebe, svoje zemljišče in nižje ležeča zemljišča in gozdov, v katerih je izjemno poudarjena katerakoli druga ekološka funkcija. Po 43. členu ZG – Zakona o gozdovih, 1993 so to varovalni gozdovi.
- gozdov, v katerih je izjemno poudarjena raziskovalna funkcija, higiensko-zdravstvena funkcija ali funkcija varovanja naravne in kulturne dediščine, zaščitna, rekreacijska, turistična, poučna, obrambna ali estetska funkcija (gozdovi s posebnim namenom), razen če je izjemna poudarjenost funkcije, zaradi katere so gozdovi razglašeni za gozdove s posebnim namenom, v interesu lokalne skupnosti.

Lokalna skupnost, na območju katere ležijo gozdovi, ki se prodajajo, ima predkupno pravico pri nakupu gozda, v katerem je izjemno poudarjena raziskovalna funkcija, higiensko-zdravstvena funkcija ali funkcija varovanja naravne in kulturne dediščine, zaščitna, rekreacijska, turistična, poučna, obrambna ali estetska funkcija (gozdovi s posebnim namenom).

Če lokalna skupnost predkupne pravice ne uveljavi, potem ima predkupno pravico lastnik, katerega zemljišče meji na gozd, ki se prodaja.

Po 43. členu Zakona o gozdovih (ZG, 1993) se za varovalne gozdove razglasijo tisti gozdovi, ki v zaostrenih ekoloških razmerah varujejo sebe, svoje zemljišče in nižje ležeča zemljišča ter gozdovi, v katerih je izjemno poudarjena katerakoli druga ekološka funkcija.

Po 44. členu Zakona o gozdovih (ZG, 1993) se razglasijo za gozdove s posebnim pomenom tisti gozdovi, v katerih je izjemno poudarjena raziskovalna, higiensko-zdravstvena funkcija in funkcija varovanja naravne in kulturne dediščine. Za gozdove s posebnim pomenom pa se lahko razglasijo tudi gozdovi, kjer je izjemno poudarjena zaščitna, rekreacijska, turistična, poučna, obrambna ali estetska funkcija, gozdovi na območjih naravnih znamenitosti, ki so tako razglašeni po predpisih o varstvu naravne dediščine.

Pri prometu z varovalnimi gozdovi, z gozdovi s posebnim namenom ali z gozdovi v kompleksu najmanj 30 hektarov, upravna enota obvesti o predkupni pravici pravno osebo, ki gospodari z gozdovi v lasti Republike Slovenije, oziroma lokalno skupnost. Če pravna oseba, ki gospodari z gozdovi v lasti Republike Slovenije, oziroma lokalna skupnost uveljavlja predkupno pravico, objava ponudbe na oglasni deski upravne enote in enotnem državnem portalu e-uprave ni potrebna.

V drugih primerih ima lastnik, katerega zemljišče meji na gozd, ki se prodaja, prednostno pravico pri nakupu tega gozda. Če ta prednostne pravice ne uveljavi, ima prednostno pravico drug lastnik, katerega gozd je najbližje gozdu, ki se prodaja.

Prednostni upravičenci pri nakupu gozdov so:

1. Republika Slovenija, če gre za gozdove v kompleksu najmanj 30 hektarov ali varovalne gozdove ali za gozdove s posebnim namenom, ki niso v interesu lokalne skupnosti,
2. lokalna skupnost pri gozdovih s posebnim namenom, ki je v interesu lokalne skupnosti,
3. lastnik, katerega zemljišče meji na gozd, ki se prodaja,

4. lastnik, katerega gozd je najbližje gozdu, ki se prodaja.

Zakonita predkupna pravica države in lokalne skupnosti na gozdovih imata prednost pred zakonito predkupno pravico mejaša in tistega lastnika gozda, katerega gozd je najbližji gozdu, ki se prodaja.

Če država oziroma lokalna skupnost ne uveljavita svoje predkupne pravice, sledi postopek v skladu s splošnimi pravili po zakonu o kmetijskih zemljiščih, s tem pa tudi uveljavljanje splošne predkupne pravice po tem zakonu.

6.3 ZAKONITA PREDKUPNA PRAVICA IN NAČELO NEDELJIVOSTI ZAŠČITENIH KMETIJ

V prometu s kmetijskimi zemljišči ima zaščitena kmetija poseben status. Zakon varuje celovitost zaščitene kmetije z določbo, da se zaščitene kmetije ne sme deliti s pravnimi posli med živimi, razen v primerih, ki jih določa zakon (ZKZ-UPB1, 2003).

Zakon o kmetijskih zemljiščih določa, da se zaščitena kmetija v prometu ne sme deliti, razen v primerih:

- če se odtuji stavbno zemljišče,
- če se odtuji zemljišče, ki se ga po predpisih o dedovanju kmetijskih gospodarstev sme nakloniti z oporoko,
- če se povečujejo, zaokrožujejo obstoječe zaščitene kmetije ali nastajajo popolnoma nove zaščitene kmetije,
- če se s prometom povečujejo ali zaokrožujejo druge kmetije oziroma se povečujejo ali zaokrožujejo kmetijska zemljišča, ki so v lasti kmetijske organizacije ali samostojnega posameznika,
- če s tem na zaščiteni kmetiji pridobi lastninsko pravico Republika Slovenija oziroma občina,
- če lastnik zaščitene kmetije poveča ali vzpostavi solastninski delež v korist solastnika, zakonca ali zunajzakonskega partnerja, potomca, posvojenca ali njegovega potomca in

sicer tako, da zaščitena kmetija še vedno izpolnjuje pogoje v predpisih o dedovanju kmetijskih gospodarstev (18. člen ZKZ-UPB1, 2003).

6.4 POSTOPEK ZA UVELJAVLJANJE ZAKONITE PREDKUPNE PRAVICE

6.4.1 Vsebina ponudbe

Lastnik kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda, ki se odloči, da bo neko kmetijsko zemljišče, kmetijo ali gozd prodal, mora naprej sestaviti ponudbo in jo v treh izvodih poslati oziroma izročiti tisti upravni enoti, v kateri se nahaja kmetijsko zemljišče, kmetija ali gozd (ZKZ-UPB1, 2003).

Ponudba, ki jo je sestavil prodajalec, mora po zakonu obvezno vsebovati:

- podatke o prodajalcu, to so: osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča oziroma v primeru, ko je prodajalec podjetje, mora biti navedena firma in njen sedež,
- podatke o kmetijskem zemljišču, kmetiji ali gozdu, ki so: parcelna številka, katastrska občina, površina ter katastrska kultura,
- ceno in
- druge prodajne pogoje.

Ko upravna enota sprejme ponudbo o prodaji kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda, mora to ponudbo nemudoma objaviti na oglasni deski in na enotnem državnem portalu E-uprava. Upravna enota mora to ponudbo nemudoma poslati tudi občini in krajevemu uradu oziroma informacijski pisarni, da jo ona prav tako objavi na oglasni deski.

Ponudba mora biti objavljena na portalu E-uprava ter viseti na oglasni deski 30 dni in to je tudi rok za sprejem ponudbe.

Če v roku 30 dni nihče ne sprejme ponudbe, mora prodajalec, če želi prodati kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, ponudbo ponoviti.

6.4.2 Sprejem ponudbe

Nakup kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda poteka po postopku, ki je določen z zakonom o kmetijskih zemljiščih. Zemljišča, ki so naprodaj, so objavljena na oglasnih deskah upravnih enot in na državnem portalu E-uprava (ZKZ-UPB1, 2003).

Oseba, ki namerava kupiti kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, ki je naprodaj, mora dati pisno izjavo o sprejemu ponudbe. Izjavo pošlje priporočeno s povratnico prodajalcu in upravni enoti ali neposredno vloži na upravni enoti.

Upravna enota mora po preteku roka tridesetih dni za sprejem ponudbe s priporočeno pošiljko s povratnico obvestiti vse sprejemnike ponudbe in prodajalca o tem, kdo je sprejel ponudbo.

Po poteku roka za sprejem ponudbe, ki sta jo sprejela najmanj dva zakonita predkupna upravičenca, je treba izbrati tistega upravičenca, ki ima najmočnejšo predkupno pravico, če zakon ne prepušča popolne izbire prodajalcu. Izbrana oseba sklene prodajno pogodbo z lastnikom – prodajalcem in vloži vlogo za odobritev tega pravnega posla na upravno enoto, na območju katere leži nepremičnina oziroma njen pretežni del. Vlogi je treba priložiti pogodbo o sklenjenem pravnem poslu. Vloga mora biti vložena najpozneje v 60 dneh po preteku roka za sprejem ponudbe.

Upravni organ po tretjem odstavku 19. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-UPB1, 2003) pravnega posla ne sme odobriti v štirih taksativno določenih primerih. Upravna enota mora izdati zavrnilno odločbo, če ugotovi:

- da niso izpolnjeni pogoji za delitev zaščitene kmetije,
- da promet ni potekal po postopku in na način, ki ga določa zakon o kmetijskih zemljiščih,
- da ni upoštevan prednostni vrstni red kupcev po zakonu o kmetijskih zemljiščih,
- da bi se s prometom fizično delile parcele zemljišča, ki je bilo urejeno s komasacijo.

Odobritev ni potrebna, če gre za pridobitev kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije:

- med zakoncema oziroma zunajzakonskima partnerjema, lastnikom in njegovim zakonitim dedičem, razen če gre za promet z zaščiteno kmetijo,
- med solastnikoma, kadar je kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija v lasti dveh solastnikov,
- na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju,
- na podlagi darila za primer smrti in izročilne pogodbe, razen če gre za promet z zaščiteno kmetijo,
- če gre za kmetijsko zemljišče ali gozd, na katerem stoji objekt (stavbišče in funkcionalno zemljišče),
- v okviru kmetijskih prostorsko ureditvenih operacij.

Upravna enota odobri ali zavrne odobritev pravnega posla z odločbo, kadar pa odobritev ni potrebna izda o tem potrdilo.

Tudi v primeru prodaje kmetijskega zemljišča se ne zahteva oblika notarskega zapisa, temveč navadna pisna oblika z overjenim podpisom prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu. Pred overitvijo podpisa pa je treba opraviti postopek v zvezi s predkupnimi pravicami in odobritvijo pogodbe oz. pridobiti potrdilo ter predložiti pogodbo davčnemu organu zaradi odmere davka.

6.5 SANKCIJE

Zakon o kmetijskih zemljiščih je pred zadnjo novelo določal, da so nični pravni posli, ki so bili sklenjeni brez odobritve oziroma potrdila ali v nasprotju z njima. To najhujšo sankcijo je novela ZKZ-B opustila, še vedno pa določa, da je overitev podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu (pred novelo: na pogodbi o odtujitvi) mogoča le na podlagi odločbe o odobritvi oziroma potrdila, da odobritev ni potrebna (Dernovšek, 2003a).

Zakonita predkupna pravica na kmetijskih zemljiščih upošteva tudi predpise o zemljiški knjigi. Tako je na podlagi 38. člena Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1, 2003) treba zemljiškoknjižnemu dovolilu priložiti potrdilo pristojnega organa o namenu rabe

nepremičnine po prostorskih aktih in o morebitnih prostorskih ukrepih, ki veljajo na območju, na katerem leži nepremičnina (t. i. lokacijska informacija), da bi se lahko ugotovilo, kateri posebni predpis je treba upoštevati v zvezi s prometom zadevne nepremičnine. Če iz lokacijske informacije izhaja, da gre za kmetijsko zemljišče, je treba upoštevati določbe Zakona o zemljiški knjigi, ki urejajo promet s kmetijskimi zemljišči in zakonito predkupno pravico. Če pogodbi o prodaji ni priloženo potrdilo ali odobritev upravne enote s upoštevanjem zakonite predkupne pravice, notar ne bo overil prodajalčevega podpisa na pogodbi in lastninska pravica se ne bo mogla vpisati na ime kupca, kar pomeni, da prodajalec ni izpolnil svoje pogodbene obveznosti in kupec ne bo mogel postati lastnik kupljenega zemljišča.

6.6 TAKSE IN DRUGI STROŠKI

Za dokumente in dejanja v upravnih in drugih javnopravnih zadevah pri upravnih organih je treba plačati takso. Upravne takse se plačujejo samo za tiste dokumente in dejanja, ki jih določa taksna tarifa zakona o upravnih taksah (ZUT-UPB3, 2007).

Takse se praviloma določajo v točkah. V točkah se določa tudi vrednost predmeta, kadar je ta osnova za odmero takse, če ni s tem zakonom drugače določeno. Vrednost točke po ZUT znaša 0,0709 EUR (16,99 SIT).

Vloga za izdajo potrdila, da odobritev pravnega posla ni potrebna, se obračuna po taksni tarifni številki 4 ZUT v višini 50 točk ali v zadnjem času 3,55 EUR (850,72 SIT).

Za vlogo za odobritev pravnega posla pri prometu s kmetijskimi zemljišči, kmetijo ali gozdom se obračuna taksa po tarifni številki 1 in 3 ZUT v višini 250 točk ali v zadnjem času 17,73 EUR (4.248,82 SIT).

7 PREDKUPNA PRAVICA NA KMETIJSKEM ZEMLJIŠČU PO DRUGIH PREDPISIH ALI NA PODLAGI POGODBE

7.1 SPLOŠNO

V predhodnem poglavju omenjeno predkupno pravico po Zakonu o kmetijskih zemljišči (ZKZ-UPB1, 2003) lahko opredelimo kot splošno zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih in gozdovih. Poleg zakonite predkupne pravice na kmetijskih zemljiščih po zakonu o kmetijskih zemljiščih pa obstaja še nekaj posebnih predkupnih pravic, ki se lahko uveljavljajo le za nekatera kmetijska zemljišča oziroma v nekaterih posebnih območjih. V splošnem velja, da imajo posebne predkupne pravice na zemljiščih z ožje določenih pravnim statusom prednost pred splošnejšo predkupno pravico, določeno s predpisi, ki urejajo širši status zemljišč. Poleg tega je treba upoštevati, da neuveljavljena posebna predkupna pravica ne izključuje predkupne pravice po splošnem predpisu.

Zaradi varstva javnega interesa na področju nepremičnin posegajo v promet z nepremičninami, tudi kmetijskimi zemljišči, še številni področni predpisi. Takšni posebni predpisi so:

- Zakon o ohranjanju narave – ZON,
- Zakon o varstvu kulturne dediščine – ZVKD,
- Zakon o vodah – ZV-1,
- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-1.
- Zakon o vojnih grobiščih – ZVG.

Pogodbena predkupno pravico ureja obligacijski zakonik (OZ), ki določa, da se pogodbenim določilom o predkupni pravici lastnik stvari zaveže, da bo predkupnega upravičenca obvestil o nameravani prodaji stvari določeni osebi ter o pogojih prodaje in mu ponudil, da stvar kupi on pod enakimi pogoji. Določitev časa trajanja predkupne pravice zakon prepušča strankama. Če stranki ne določita tega roka, predkupna pravica preneha z iztekom petih let od dneva sklenitve pogodbe. Pogodbena predkupna pravica je neprenosljiva, če zakon ne določa drugače. Izcrpa se z iztekom roka ali z realizacijo

prometa nepremičnine (Gibičar Toš, 2004). Pogodbena predkupna pravica učinkuje samo med strankama, veljavnost dobi šele z vknjižbo v zemljiški knjigi. V takšnem primeru pomeni oviro za vknjižbo lastninske pravice v korist tretjega, če predlagatelj ne izkaže, da je bila predkupna pravica upoštevana.

V nadaljevanju obravnavamo zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih po drugih predpisih, ki ne urejajo na splošno kmetijskih zemljišč.

7.2 PREDKUPNA PRAVICA PO ZAKONU O OHRANJANJU NARAVE

Zakon o ohranjanju narave (ZON-UPB2, 2004) določa zakonito predkupno pravico v korist Republike Slovenije na kmetijskih zemljiščih in gozdovih v zavarovanih območjih. Republika Slovenija ima zakonito predkupno pravico na tistih kmetijskih zemljiščih in gozdovih, za katere je sprejela akt o zavarovanju območja. Zavarovana območja, ki jih zakon o ohranjanju narave določa v 53. do 71. členu, so naravni rezervat, narodni park, regijski park, krajinski park, naravni spomenik in strogi naravni rezervat. Zakonita predkupna pravica po zakonu o ohranjanju narave ima prednost pred predkupnimi pravicami iz zakona o kmetijskih zemljiščih, zakona o gozdovih in zakona o vodah.

Zakon o ohranjanju narave določa, da v primeru, ko država ne uveljavlja predkupne pravice, predkupno pravico 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 predkupne pravice ni uveljavljala niti lokalna skupnost. Pri tem zakon o ohranjanju narave še posebej posega v te zakone tako, da ima pri tem v isti kategoriji prednostnih upravičencev prednost tisti, ki je že lastnik istovrstnega zemljišča na zavarovanem območjih (Viler Kovačič, 2003).

Na podlagi ZON (ZON-UPB2, 2004) ima v primeru, ko je akt o zavarovanju sprejela lokalna skupnost, na zavarovanih kmetijskih zemljiščih in gozdovih zakonito predkupno pravico lokalna skupnost, v primeru, ko sta akt o zavarovanju sprejeli skupaj država in lokalna skupnost, pa je zakonita predkupna upravičenka država. Če država ne uveljavi zakonite predkupne pravice, jo lahko uveljavi lokalna skupnost, na območju katere se

zemljišče nahaja in sicer v roku 30 dni od dneva poteka roka države za uveljavitev predkupne pravice.

Poleg predkupne pravice ZON uvaja še posebno soglasje upravne enote za promet z vsemi nepremičninami na zavarovanih območjih, torej tudi s kmetijskimi zemljišči, gozdovi in kmetijami, ne glede na to, da je treba odobritev pravnega posla pridobiti tudi po zakonu o kmetijskih zemljiščih (Viler Kovačič, 2003).

Vlogo za izdajo soglasja vloži pridobitelj nepremičnine pri upravni enoti, na območju katere leži nepremičnina oziroma njen pretežni del. Vlogi je treba priložiti dokazilo o pravnem poslu. Stranke v postopku so pogodbene stranke razen v delu, ki se nanaša na izvajanje določb tega zakona o predkupni pravici, kjer je stranka v postopku vsak izmed predkupnih upravičencev. Pred izdajo soglasja, o katerem je treba odločiti v 30 dneh od prejema popolne vloge, je treba preveriti, ali so bile upoštevane določbe o predkupni pravici. Upravna enota mora zahtevati od pridobitelja nepremičnine tudi izjavo, da soglašja z varstvenimi režimi in razvojnimi usmeritvami na zavarovanem območju; če ta slednja pogoja nista izpolnjena, se soglasje ne sme izdati. Če za pravni posel soglasje ni potrebno, izda upravna enota posebno potrdilo (Viler Kovačič, 2003).

Po ZON (ZON-UPB2, 2004) overitev podpisov na pogodbi o odtujitvi nepremičnine na zavarovanem območju ter prepis lastnine v zemljiški knjigi nista dopustna brez soglasja oziroma potrdila, saj so pravni posli, sklenjeni brez soglasja ali potrdila ali v nasprotju z njim, nični.

Če na zavarovanih območjih država ali lokalna skupnost ne uveljavita predkupne pravice, poteka postopek za prodajo kmetijskih zemljišč in gozdov po določilih zakona o kmetijskih zemljiščih.

V skladu z zakonom o ohranjanju narave imajo nekatera zavarovana območja tudi svoje upravljavce. V primeru, da ima zavarovano območje upravljavca, ga mora lastnik zemljišča o ponudbi za prodajo obvestiti enako kot predkupnega upravičenca.

Naslovi upravljavcev so:

- Kozjanski park, Podsreda 45, 3257 Podsreda, kozjanski-park@kp.gov.si
- Triglavski narodni park, Ljubljanska 27, 4260 Bled, triglavski-narodni-park@tnp.gov.si
- Regijski park Škocjanske jame, Škocjan 2, 6215 Divača, psj.info@psj.gov.si
- Krajinski park Goričko, Grad 191, 9264 Grad, park.goricko@guest.arnes.si
- Naravni rezervat Škocjanski zatok, Društvo za opazovanje in proučevanje ptic Slovenije (DOPPS), Tržaška 2, p.p. 2990, 1000 Ljubljana, skocjanski@skocjanski-zatok.org
- Krajinski park Sečoveljske soline, Soline Pridelava soli d.o.o., Seča 115, 6320 Portorož, kpss@soline.si

7.3 PREDKUPNA PRAVICA NA KULTURNIH SPOMENIKIH

Zakon o varstvu kulturne dediščine (v nadaljnjem besedilu ZVKD) opredeljuje zakonito predkupno pravico za območja, na katerih se nahajajo kulturni spomeniki (63. člen ZVKD, 1999). Za kulturni spomenik se lahko štejejo tudi kmetijska ali gozdna zemljišča kot sama, lahko pa se na teh zemljiščih nahaja objekt, ki je kulturni spomenik.

ZVKD zaradi uresničevanja javnih koristi na področju varstva naravne in kulturne dediščine določa, da imata na spomeniku, ki je vpisan v register kulturne dediščine, predkupno pravico država ali lokalna skupnost, na območju katere je spomenik (Gibičar Toš, 2004). V primeru, ko se lastnik spomenika odloči za prodajo, mora o nameravani prodaji in o pogojih le te pisno obvestiti predkupnega upravičenca.

Po Zakonu o varstvu kulturne dediščine (ZVKD, 1999) ima v primeru, ko gre za spomenik državnega pomena, najprej predkupno pravico država, ki lahko ponudbo sprejme v 60 dneh. Če ta ponudbe ne sprejme, se lahko v nadaljnjih 30 dneh do te ponudbe opredeli lokalna skupnost, na območju katere je spomenik. V primeru, ko gre za spomenik lokalnega pomena, ima predkupno pravico zgolj lokalna skupnost, ki se mora v roku 30 dni po sprejemu ponudbe odločiti, ali bo sprejela ponudbo.

Pri kulturnem spomeniku lokalnega pomena ima predkupno pravico samo lokalna skupnost, ki se mora o ponudbi odločiti v 30 dneh od prejema.

Prodaja kmetijskega zemljišča ali gozda, ki ima status spomenika, se lahko v primeru, ko nihče od predkupnih upravičencev ni sprejel ponudbe, izpelje naprej po določbah zakona o kmetijskih zemljiščih.

Tudi ta zakon v primeru neupoštevanja zakonite predkupne pravice določa kot sankcijo ničnost pogodbe.

7.4 PREDKUPNA PRAVICA NA VODNIH ZEMLJIŠČIH

Zakon o vodah določa zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih in gozdovih in ureja njeno uveljavljanje. V skladu s tem zakonom lahko lokalna skupnost omogoči splošno rabo voda, zato določi, da se status naravnega vodnega javnega dobra vzpostavi tudi na delu priobalnega zemljišča celinskih voda in sicer z odločbo, ki jo izda pristojni organ lokalne skupnosti (16. člen ZV-1, 2002).

Za celinske vode se po tem zakonu štejejo tekoče in stoječe vode. Tekoče vode so vsi naravni vodotoki, ne glede na to, ali imajo stalen ali občasen pretok (hudourniki, potoki, reke) in vsi drugi vodotoki, ki so nastali v primeru preselitve naravnega vodotoka, njegove zajezitve ali ureditve. Med stoječe vode pa štejemo vsa naravna jezera, tudi presihajoča, ribnike, mlake, močvirja in druge naravne vodne zbiralnike, ki imajo stalen ali občasen pritok oziroma odtok tekočih ali podzemnih voda.

Priobalno zemljišče je zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče celinskih voda ali morja. Meja priobalnega zemljišča celinskih voda lahko sega do pet oziroma petnajst metrov od meje vodnega zemljišča, odvisno od tega, v kateri red je razvrščena posamezna celinska voda.

Vodno zemljišče je zemljišče, na katerem je celinska voda trajno ali občasno prisotna in se zato oblikujejo posebne hidrološke, geomorfološke in biološke razmere, ki določajo vodni in obvodni ekosistem.

Zakon ne določa kategorije priobalnih zemljišč po dejanski rabi, pač pa daje določenemu zemljišču, ki je lahko kmetijsko, gozdno, neplodno ali pozidano, poseben status oziroma določene posebne omejitve prometa (Viler Kovačič, 2003). Kmetijska zemljišča in gozdovi lahko torej pridobijo status priobalnih zemljišč in izjemoma tudi vodnih zemljišč, predvsem tam, kjer je občasno prisotna voda (presihajoča jezera).

Država je prva predkupna upravičenka pri nakupu vodnega zemljišča in prav tako tudi pri nakupu priobalnega zemljišča, razen v primeru, ko lokalna skupnost na nekem priobalnem zemljišču sama določi status naravnega vodnega javnega dobra. Na tistih priobalnih zemljiščih, ki jim je lokalna skupnost sama določila ta status, je ona prva predkupna upravičenka pred državo (ZV-1, 2002).

Lastnik, ki želi prodati vodno zemljišče, mora o nameravani prodaji najprej obvestiti ministrstvo, ki je pristojno za vode. Ministrstvu mora poslati ponudbo, ki mora vsebovati podatke o zemljišču, ceno in morebitne druge prodajne pogoje. Ministrstvo se lahko v roku 60 dni odloči, ali bo ponudbo sprejelo. Če država v tem roku lastniku zemljišča pisno ne sporoči, da sprejema ponudbo, potem lahko lastnik zemljišče proda drugemu kupcu. Enak postopek je treba izvesti tudi v primeru, ko je predkupni upravičenec lokalna skupnost.

Če lokalna skupnost ali država predkupne pravice ne uveljavita, postopek prodaje teh zemljišč teče naprej po splošnih določilih zakona o kmetijskih zemljiščih.

Treba je pripomniti, da je na kmetijskih zemljiščih in gozdovih uveljavljanje predkupne pravice po zakonu o vodah zelo redko.

7.5 PREDKUPNA PRAVICA NA POSELITVENIH OBMOČJIH

Zakon o urejanju prostora (ZUrep-1) določa, da lahko občina z odlokom določi območje predkupne pravice na vseh nepremičninah na celotnem območju poselitve in na območju obstoječih oziroma predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov izven poselitvenih območij, če ni z zakonom drugače določeno (85. člen). Območje predkupne pravice mora biti določeno natančno, da je mogoče mejo območja prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi (Dernovšek, 2003b).

To pomeni, da ima občina od uveljavitve zakona o urejanju prostora zakonito predkupno pravico na vseh nepremičninah, ki se nahajajo na območju predkupne pravice, določene z občinskim odlokom, in ne samo na nezazidanem stavbnem zemljišču (Dernovšek, 2003b).

Občina pa nima predkupne pravice, če lastnik proda ali podari nepremičnino zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti oziroma sorodniku v isti vrsti, posvojitelju ali posvojencu ali če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe (Gibičar Toš, 2004).

Lastnik nepremičnine, tudi kmetijskega ali gozdnega zemljišča, na območju predkupne pravice je dolžan pridobiti potrdilo občine, da ne uveljavlja predkupne pravice in to še pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe. V primeru, ko občina v 15 dneh od vložitve zahteve ne izda potrdila, potem velja, da predkupne pravice ne uveljavlja (ZUreP, 2002).

V primeru, ko občina želi uveljavljati predkupno pravico, ji mora prodajalec dati pisno ponudbo za prodajo nepremičnine. Občina se mora v 15 dneh izjaviti, ali bo nepremičnino kupila.

Gre torej za dvofazni postopek, ki prodajalcu najprej nalaga pridobitev potrdila občine glede uveljavljanja predkupne pravice, nato pa še predložitev pisne ponudbe s prodajnimi pogoji, če občina uveljavlja predkupno pravico po 87. členu ZUreP-1 (Dernovšek, 2003b).

Če občina ne uveljavi predkupne pravice, lahko prodajalec proda nepremičnino drugi osebi, vendar le pod enakimi ali zase ugodnejšimi pogoji, kot jih je ponudil občini. Za kršitev določb o zakoniti predkupni pravici določa zakon najstrožjo sankcijo, ničnost pogodbe (Gibičar Toš, 2004).

7.6 PREDKUPNA PRAVICA NA OBMOČJIH VOJNIH GROBIŠČ

Na kmetijskih zemljiščih in gozdovih lahko pride do najdišč vojnih grobišč, zato tudi zakon o vojnih grobiščih (ZVG, 2003) v svojem 25. členu opredeljuje zakonito predkupno pravico na teh zemljiščih na katerih so vojna grobišča.

Lastniki zemljišč, na katerih so najdišča vojnih grobišč, morajo dovoliti dostop do grobišč oziroma omogočiti posege, ki so potrebni za varstvo le teh, lahko pa se odločijo, da bodo ta zemljišča prodali. Predkupno pravico pri prodaji zemljišč, na katerih so najdišča vojnih grobišč, ima država, zato mora lastnik zemljišča najprej pisno obvestiti ministrstvo o nameravani prodaji (pošlje mu ponudbo, ki vsebuje vse bistvene sestavne dele kupoprodajne pogodbe). Minister se mora v roku 2 mesecev po prejemu ponudbe, v skladu s programom varstva vojnih grobišč, odločiti glede sprejema ponudbe.

V primeru, da se država odloči za nakup, se stranki o načinu izvedbe, pogojih in roku za odkup dogovorita v pogodbi, vrednost zemljišča pa se določi na podlagi sodne cenitve po ceni na dan podpisa pogodbe. Cena zemljišča je približno taka, kot bi jo imelo zemljišče, če na njem nikoli ne bi bilo grobišča.

8 SKLEPI

Zakonita predkupna pravica na kmetijskih zemljiščih je omejitev lastninske pravice tako, da mora lastnik kmetijskega zemljišča na podlagi samega zakona v primeru, ko želi prodati kmetijsko zemljišče, nujno ponuditi to zemljišče v prodajo enemu ali več predkupnim upravičencem. Prodajalec ne sme prodati kmetijskega zemljišča tretji osebi, če ponudbo sprejme eden od predkupnih upravičencev, temveč mora prodajno pogodbo skleniti s predkupnim upravičencem.

Zakonita predkupna pravica je hkrati tudi instrument kmetijske zemljiške politike, s katerim se lahko uresničujejo različni cilji, kar je razvidno iz pogojev, ki jih mora izpolnjevati predkupni upravičencem. Primerjalni pregled je pokazal, da je zakonita predkupna pravica najpogosteje določena v korist zakupnika, mejaša ali javnopravne institucije, ki ima pooblastilo za izvajanje kmetijske zemljiške politike. Če ima zakonito predkupno pravico na primer zakupnik, je namen zakonite predkupne pravice, da lastninsko pravico na kmetijskem zemljišču pridobi njegov neposredni obdelovalec. Zakonita predkupna pravica v korist mejaša je določena s ciljem prispevati k zaokroževanju posestne sestave. Neredko je zakonita predkupna pravica določena v korist države ali javnopravne pravne osebe, ki izvaja cilje kmetijske zemljiške politike, in tako zakonita predkupna pravica samo zagotavlja pridobivanje kmetijskih zemljišč zaradi izvajanja kmetijske zemljiške politike.

V Sloveniji kmetijska zemljiška zakonodaja že skoraj 50 let nepretrgoma ureja zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih. Opredelitev predkupnih upravičencev in postopek za uveljavljanje predkupne pravice sta se v zgodovini močno spreminjala. V ureditev teh vprašanj ni posegal samo zakonodajalec (Državni zbor), ampak v zadnjem času tudi Ustavno sodišče Republike Slovenije, ki je presoјalo ustavno skladnost zakonite predkupne pravice z ustavno zagotovljenim varstvom lastnine. Zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih v zasebni lasti je v šestdesetih letih prejšnjega stoletja uvedel zvezni zakon o kmetijskih zemljiščih v korist kmetijskih organizacij. Namen

zakonite predkupne pravice je bil povečanje obsega kmetijskih zemljišč v družbeni lastnini, torej podružbljanje kmetijskih zemljišč.

Leta 1973 je Slovenija sprejela prvi zakon o kmetijskih zemljiščih, ki je sicer določal zakonito predkupno pravico prav tako samo na kmetijskih zemljiščih v zasebni lasti, vendar je kot predkupne upravičence poleg kmetijskih organizacij določil tudi kmete, ki so uveljavljali predkupno pravico šele za kmetijskimi organizacijami. Poleg slabšega vrstnega reda je imela zakonita predkupna pravica za kmete manjši pomen tudi zaradi zemljiškega maksimuma kot omejitve lastninske pravice: kmetje so lahko obdržali s pogodbo, dedovanjem ali drugače pridobljena kmetijska zemljišča samo v okviru zemljiškega maksimuma. Absolutno prednost pri uveljavljanju zakonite predkupne pravice je imel zakupnik kmetijskega zemljišča, ki je bilo naprodaj, če je bil kmetijska organizacija ali kmet. Samo v tem primeru je imela zakonita predkupna pravica kmeta - zakupnika izjemoma prednost pred zakonito predkupno pravico kmetijske organizacije, ki je uveljavljala zakonito predkupno pravico na podlagi šibkejšega vrstnega reda, medtem ko je imela ob enakih pogojih kmetijska organizacija prednost pred kmetom.

Takšna ureditev je odsevala prepričanje, da so kmetijske organizacije na podlagi družbene lastnine dolgoročno najprimernejša oblika gospodarjenja v kmetijstvu. Vendar se takšen način gospodarjenja dolgoročno ni potrdil, saj je z razpadom komunizma razpadlo tudi večje število kmetijskih organizacij. Gospodarski razvoj kmetij je bil v vsem tem času močno omejen, verjetno najbolj na področju kmetijske zemljiške politike.

Do korenite spremembe oziroma vsebinsko pravega preobrata glede vrstnega reda predkupnih upravičencev je prišlo šele leta 1991, ko je zakon določil za kmete boljši prednostni vrstni red kot za kmetijske organizacije in zakonito predkupno pravico uvedel za vsa kmetijska zemljišča, ne le za tista v zasebni lasti. Razlog za takšno spremembo je bilo verjetno prepričanje, da bi lahko preko kmetijskih organizacij, ustanovljenih s sedežem v Republiki Sloveniji, torej kot domačih pravnih oseb, tuje fizične in pravne osebe kot družbeniki teh organizacij lahko pridobile znatne kmetijske in gozdne površine. Zato je že privatizacijska zakonodaja predvidela, da se pri ugotavljanju družbenega kapitala kmetijska zemljišča in gozdovi izločijo iz premoženja kmetijskih in

gozdnogospodarskih organizacij ter prenesejo na Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, torej poddržavijo. Kmetijske zemljiške skupnosti in njihova zveza so prenehale delovati, njihove pristojnosti so deloma prešle na državo, delno na občine, ki so tudi pridobile zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih. Približno v istem času so predpisi o denacionalizaciji uredili tudi vračilo poddržavljenih kmetijskih zemljišč in to praviloma v naravi.

Na prvem mestu prednostnih upravičencev je ostal zakupnik zemljišča, ki je bil to kmet posameznik ali kmetijska organizacija, na drugem mestu je bil kmet mejaš, na tretjem občina, ki je stopila na mesto nekdanje kmetijske zemljiške skupnosti, za njo pa katerikoli drug kmet in na zadnjem mestu kmetijska organizacija.

Potem, ko je ustavno sodišče razveljavilo zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 1973, je leta 1996 sprejeti novi zakon o kmetijskih zemljiščih ponovno spremenil vrstni red predkupnih upravičencev. Na prvo mesto je zakon kot predkupnega upravičenca postavil solastnika, na drugem mestu je imel zakonito predkupno pravico kmet zakupnik, na tretjem mestu kmet mejaš in na četrtem mestu katerikoli drug kmet. Za njimi je lahko zakonito predkupno pravico uveljavljala Republika Slovenija preko Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS, nato občina in šele na zadnjem mestu kmetijska organizacija. Zakon iz leta 1996 je določil tudi največji obseg veleposesti (200 hektarov primerljive kmetijske površine oziroma 600 hektarov vseh zemljišč), do katere je bilo dovoljeno pridobivanje kmetijskega zemljišča oziroma gozda.

Na pobudo več kmetijskih organizacij, ki niso bile zadovoljne z omejitvijo lastninske pravice in zadnjim mestom kmetijskih organizacij v prednostnem vrstnem redu za uveljavljanje zakonite predkupne pravice, je ustavno sodišče leta 2002 z enoletnim odločilnim rokom razveljavilo vse določbe o prometu kmetijskih zemljišč oziroma celotno III. poglavje zakona o kmetijskih zemljiščih in s tem tudi določbe o zakoniti predkupni pravici, čeprav ni sprejelo vseh argumentov, ki so jih za razveljavitev določb navajali pobudniki postopka. Državni zbor je z manjšo zamudo po izteku enoletnega roka sprejel novelo zakona o kmetijskih zemljiščih. Novela je na novo in z nekoliko manjšimi

omejitvami uredila promet s kmetijskimi zemljišči ob upoštevanju odločbe Ustavnega sodišča Republike Slovenije.

Tako je sedaj veljavni vrstni red zakonitih predkupnih upravičencev nekoliko spremenjen. Na prvem mestu ostaja solastnik, nato si sledijo kmet mejaš, zakupnik, katerikoli drug kmet, neposredno za njimi kmetijska organizacija in na zadnjem mestu Republika Slovenija. Občina sicer po zakonu o kmetijskih zemljiščih ni več zakonita predkupna upravičenka, vendar se zelo pogosto pojavlja kot dejanski kupec kmetijskih zemljišč, ker je skoraj edina, ki lahko brez večjih težav za kmetijsko zemljišče zmore plačati višjo ceno, ki posameznim kmetom ni dosegljiva, čeprav bi nakup zemljišča kmetu pomenil povečanje proizvodnje oziroma zagotovilo, da dolgoročno ohrani enak obseg svoje proizvodnje, saj zakup tega ne zagotavlja.

Zemljiški maksimum je v zgodovini slovenskega kmeta predstavljal zelo veliko zakonsko določeno oviro za razvoj, saj vse do devetdesetih let 20. stoletja individualni kmetijski proizvajalec v ravninskem delu ni smel imeti v lasti ali kakšni koli drugi obdelavi skupaj več kot 10 ha kmetijskih obdelovalnih zemljišč, v gorskih in hribovitih predelih, pa ne več kot 20 ha. Če je kmet ali drug posameznik presegel to omejitev, so lastniku presežek odvzeli v družbeno lastnino proti odškodnini samo, če je bil maksimum presežen z dedovanjem, sicer pa brez odškodnine. Ta omejitev je bila v zakonu spremenjena leta 1990 in sicer je za ravninske kmete povečana na največ 30 ha kmetijskih obdelovalnih zemljišč, za kmete v gorskih in hribovitih predelih pa je bil maksimum obdelovalnih zemljišč odpravljen. Šele 1992 je ustavno sodišče na podlagi določb nove ustave Republike Slovenije v celoti odpravilo zemljiški maksimum.

Na podlagi zakona o denacionalizaciji so začeli teči tudi t. i. denacionalizacijski postopki za vrnitev premoženja, med drugim tudi kmetijskih zemljišč, odvzetih tudi zaradi dolgoletne veljave zemljiškega maksimuma.

Nekatere kmetijske organizacije so dosegle velike razsežnosti, zato je zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 1996 omejil največjo možno površino njihovih kmetijskih zemljišč in predpisal, da imajo lahko v lasti do 200 ha primerljivih kmetijskih površin, vendar skupaj

ne več kot 600 ha. Tudi ta omejitev je bila leta 2003 eden od razlogov, da je Ustavno sodišče Republike Slovenije razveljavilo celotno III. poglavje zakona o kmetijskih zemljiščih.

V primerjavi z vrstnim redom predkupnih upravičencev se je razmeroma malo spreminjala ureditev postopka za uveljavljanje predkupne pravice. Ponudbo za prodajo kmetijskega zemljišča je moral prodajalec vseskozi po vseh obravnavanih predpisih, v treh izvodih izročiti krajevnu uradu in upravni enoti oziroma upravnemu organu, ki je izobesil ponudbo na svoji oglasni deski. Predpisana vsebina ponudbe se z leti ni kaj dosti spreminjala. Ponudba je morala vsebovati podatke o zemljišču, ceno in prodajne pogoje, od leta 2003 pa tudi podatke o prodajalcu. Do uveljavitve novele zakona o kmetijskih zemljiščih leta 1986 je veljalo, da mora biti ponudba objavljena na oglasni deski 15 dni, od uveljavitve omenjene novele dalje pa 30 dni. Novela zakon iz leta 2003 je predpisala še, da mora biti ponudba objavljena tudi na internetnem portalu E-uprava.

Novela zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 2003 je v skladu z stališčem Ustavnega sodišča Republike Slovenije ukinila pravico zakonitega predkupnega upravičenca, da zahteva ocenitev vrednosti kmetijskega zemljišča. Od uveljavitve novele leta 2003 (ZKZ-B) dalje predkupni upravičenci ne morejo več sprožiti postopka za ocenitev vrednosti zemljišča, kar omogoča prosto oblikovanje cen kmetijskim zemljiščem.

Poleg ZKZ urejajo zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih še drugi predpisi, zlasti o ohranjanju narave, varstvu kulturne dediščine, o vodah in urejanju grobišč. Po teh predpisih uveljavljata predkupno pravico zlasti država in občina. V razmerju do zakona o kmetijskih zemljiščih, imajo drugi predpisi, ki urejajo predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih, kot posebni predpisi prednost, tako, da lahko predkupni upravičenci po zakonu o kmetijskih zemljiščih uveljavljajo svojo prednostno pravico šele za predkupnimi upravičenci po drugih zakonih, kar seveda podaljšuje in draži postopek za prodajo kmetijskih zemljišč.

Odprava pravice predkupnega upravičenca, da zahteva preveritev primerne cene, dopušča, da lahko zakonito predkupno pravico uveljavljajo zlasti tisti upravičenci, ki imajo zadostna

sredstva, če med predkupnimi upravičenci takšnih oseb ni, pa tretje osebe. Zato lahko zakonita predkupna pravica doseže svoj namen samo, če predkupni upravičenci lahko plačajo kupnino in če so druge spremljajoče dajatve (npr. davki) in stroški znosni ali nižji kot za druge kupce. Zakonita predkupna pravica bo imela v praksi bistveno večji pomen, če se z ukrepi kmetijske zemljiške politike predkupnim upravičencem zagotovijo nevračljiva sredstva, ugodni krediti ali/in nižje davčne obremenitve v primerjavi z drugimi kupci. Ker vsi zakoniti predkupni upravičenci nimajo zadostnih sredstev za uveljavljanje predkupne pravice, je pomembna vloga Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov, ki si je v dolgoročni strategiji med drugimi postavil za cilj pridobitev 1.500 hektarov kmetijskih zemljišč v letu 2010. V okviru veljavne ureditve bi lahko Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov pri nakupu in prodaji kmetijskih zemljišč vsekakor lahko odigral aktivnejšo vlogo, ki bi prispevala k zaokroževanju, povečevanju, pa tudi ohranjanju gospodarsko sposobnih kmetij.

9 POVZETEK

V posameznih pravnih ureditvah je zakonita predkupna pravica najpogosteje določena v korist zakupnika, mejaša ali javnopravne institucije, ki ima pooblastilo za izvajanje kmetijske zemljiške politike. V primeru, da ima zakonito predkupno pravico zakupnik, je namen te zakonite predkupne pravice, da se lastninska pravica na kmetijskem zemljišču prenese na neposrednega obdelovalca. Zakonita predkupna pravica v korist mejaša je določena s ciljem prispevati k zaokroževanju posestne sestave. Pogosto je zakonita predkupna pravica določena v korist države ali javnopravne pravne osebe, ki izvaja cilje kmetijske zemljiške politike, in tako zakonita predkupna pravica samo zagotavlja pridobivanje kmetijskih zemljišč zaradi izvajanja kmetijske zemljiške politike. V Sloveniji kmetijska zemljiška zakonodaja že skoraj 50 let nepretrgoma ureja zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih. Zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih v zasebni lasti je v šestdesetih letih prejšnjega stoletja uvedel zvezni zakon o kmetijskih zemljiščih v korist kmetijskih organizacij. Namen zakonite predkupne pravice je bil povečanje obsega kmetijskih zemljišč v družbeni lastnini, torej podružbljanje kmetijskih zemljišč.

Prvi slovenski zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 1973 je sicer določal zakonito predkupno pravico prav tako samo na kmetijskih zemljiščih v zasebni lasti, vendar je kot predkupne upravičence poleg kmetijskih organizacij določil tudi kmete, ki so uveljavljali predkupno pravico šele za kmetijskimi organizacijami. Poleg slabšega vrstnega reda je imela zakonita predkupna pravica za kmete manjši pomen tudi zaradi zemljiškega maksimuma kot omejitve lastninske pravice.

Absolutno prednost pri uveljavljanju zakonite predkupne pravice je imel zakupnik kmetijskega zemljišča, ki je bilo naprodaj, če je bil kmetijska organizacija ali kmet. Samo v tem primeru je imela zakonita predkupna pravica kmeta - zakupnika izjemoma prednost pred zakonito predkupno pravico kmetijske organizacije, ki je uveljavljala zakonito predkupno pravico na podlagi šibkejšega vrstnega reda, medtem ko je imela ob enakih pogojih kmetijska organizacija prednost pred kmetom.

Do korenite spremembe oziroma vsebinsko pravega preobrata glede vrstnega reda predkupnih upravičencev je prišlo leta 1991, ko je zakon določil za kmete boljši prednostni vrstni red kot za kmetijske organizacije in zakonito predkupno pravico uvedel za vsa kmetijska zemljišča, ne le za tista v zasebni lasti. Privatizacijska zakonodaja je tedaj predvidela, da se pri ugotavljanju družbenega kapitala kmetijska zemljišča in gozdovi izločijo iz premoženja kmetijskih in gozdnogospodarskih organizacij ter prenesejo na Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, torej poddržavijo. Kmetijske zemljiške skupnosti in njihova zveza so prenehale delovati, njihove pristojnosti so deloma prešle na državo, delno na občine, ki so tudi pridobile zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih. Približno v istem času so predpisi o denacionalizaciji uredili tudi vračilo poddržavljenih kmetijskih zemljišč in to praviloma v naravi.

Ustavno sodišče je leta 1995 razveljavilo zakon o kmetijskih zemljiščih iz leta 1973. Naslednje leto je bil sprejet novi zakon o kmetijskih zemljiščih, ki je ponovno spremenil vrstni red predkupnih upravičencev. Na prvo mesto je zakon kot predkupnega upravičenca postavil solastnika, na drugem mestu je imel zakonito predkupno pravico kmet zakupnik, na tretjem mestu kmet mejaš in na četrtem mestu katerikoli drug kmet. Za njimi je lahko zakonito predkupno pravico uveljavljala Republika Slovenija preko Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS, nato občina in šele na zadnjem mestu kmetijska organizacija.

Na pobudo več kmetijskih organizacij, ki niso bile zadovoljne z omejitvijo lastninske pravice in zadnjim mestom kmetijskih organizacij v prednostnem vrstnem redu za uveljavljanje zakonite predkupne pravice, je ustavno sodišče leta 2002 z enoletnim odločilnim rokom razveljavilo vse določbe o prometu kmetijskih zemljišč oziroma celotno III. poglavje zakona o kmetijskih zemljiščih in s tem tudi določbe o zakoniti predkupni pravici, čeprav ni sprejelo vseh argumentov, ki so jih za razveljavitev določb navajali pobudniki postopka. Državni zbor je z manjšo zamudo po izteku enoletnega roka sprejel novelo zakona o kmetijskih zemljiščih. Novela je na novo in z nekoliko manjšimi omejitvami uredila promet s kmetijskimi zemljišči ob upoštevanju odločbe Ustavnega sodišča Republike Slovenije. Na prvem mestu ostaja solastnik, nato si sledijo kmet mejaš, zakupnik, katerikoli drug kmet, neposredno za njimi kmetijska organizacija in na zadnjem mestu Republika Slovenija.

10 VIRI

Avsec F. 2003. Nova ureditev prometa s kmetijskimi zemljišči. Kmetovalec, 71, 5: 36-38

BGBB (Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht).

http://www.admin.ch/ch/d/sr/211_412_11/index.html (25. nov. 2007)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). 1896. In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. März 2008 (BGBl. I S. 313)

Code rural. Agriculture 1997-1998. 1997. Mémento pratique. Francis Lefebvre, Levallois.

Consiglio nazionale del notariato. La prelazione agraria. Studio n. 66-2006/C. Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 24 febbraio 2006.

http://www.notariato.it/Notariato/StaticFiles/Studi_e_profondimenti/66.pdf (16. dec. 2007)

Decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228. Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57. Gazzetta Ufficiale n. 137 Suppl. Ord. del 15. 6. 2001.

Dernovšek J. 2003a. Promet s kmetijskimi zemljišči po uveljavitvi novele ZKZ - B. Pravna praksa, 22, 17: 6-7

Dernovšek J. 2003b. Zakonita predkupna pravica. Pravna praksa, 22, 1: 5-7

Gibičar Toš N. 2004. Kdaj uveljavljati predkupno pravico. Gospodarski vestnik, 53, 16: 64-66

Grundstückverkehrsgesetz - GrdstVG, BGBl. I S. 855/2006

Juhart M. 2004. Predkupna pravica. V: Obligacijski zakonik s komentarjem (posebni del). 3. knjiga (435. do 703. člen). Juhart M., Plavšak N. (ur.). Ljubljana, GV založba: 301-334.

Kocjan S. 1979. Kmetijska zemljišča. Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije: 112 – 127

Landwirtschaftliches Siedlungsgesetz. LGBL Nr 122/1970

Legge 26 maggio 1965, n. 590. Disposizioni per lo sviluppo della proprietà coltivatrice. Gazzeta Ufficiale 9 giugno 1965, n.142

Legge 14 agosto 1971, n. 817. Disposizioni per il rifinanziamento delle provvidenze per lo sviluppo della proprietà coltivatrice. GU n. 261 del 14/10/1971 n. 261 del 14. 10. 1971

Odločba o razveljavitvi III. poglavja zakona o kmetijskih zemljiščih z odloženim rokom enega leta. Ur.l. RS št. 27-1169/02

ODZ (Avstrijski občni državljanski zakonik).1. jun. 1811. V: Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch. 2006. Wein, Lexis Nexis, Orac: 482.

OZ-UPB1 (Obligacijski zakonik, uradno prečiščeno besedilo). Ur.l. RS št. 97-4826/07

Program razvoja podeželja Republike Slovenije za obdobje 2007-2013. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (20. jul. 2007)

http://www.mkgp.gov.si/fileadmin/mkgp.gov.si/pageuploads/saSSo/PRP_2007-2013/PRP30maj/prp3105/PRP19jun07/PRP16jul07/PRP25jul07/1PROGRAM_RAZV_OJA_PODE.pdf (10. sep. 2007)

Rozenstein Žnidar S. 2003. ZKZ – promet s kmetijskimi zemljišči. Pravna praksa (časopis za pravna vprašanja), 22, 2: 10-11

Temeljni zakon o izkoriščanju kmetijskega zemljišča. Ur.l. SFRJ št. 25-452/65

Trebeschi G. Le Corti Locali nell'Abruzzo del Settecento: economia e società, Febbraio 2005. <http://www.trebeschi.name/pdf/CortiLocaliPDF/Capitoli/Cap3WebPDF.pdf> (10. nov. 2007)

Uradni list RS, št. 46-2131/92: 2781-2782

Uradni list RS, št. 58-2723/95: 4664-4666

Ustava Republike Slovenije. Ur.l. RS št. 33-1409/91

Viler Kovačič A. 2003. Promet s kmetijskimi zemljišči, gozdovi in kmetijami. Pravna praksa (časopis za pravna vprašanja), 22, 21: 6-7

Vilfan S. 1987-2002. Enciklopedija Slovenije. Ljubljana, Mladinska knjiga: 265

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih. Ur.l. RS št. 9-457/90

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih. Ur.l. RS št. 5-228/91

ZG (Zakon o gozdovih). Ur.l. RS št. 30-1299/93

ZIZ-UPB4 (Zakon o izvršbi in zavarovanju, uradno prečiščeno besedilo). Ur.l. RS št. 3-98/07

ZKZ (Zakon o kmetijskih zemljiščih). Ur.l. SRS št. 26-236/73

ZKZ (Zakon o kmetijskih zemljiščih). Ur.l. SRS št. 1-5/79

ZKZ (Zakon o kmetijskih zemljiščih). Ur.l. SRS št. 17-851/86

ZKZ (Zakon o kmetijskih zemljiščih). Ur.l. RS št. 59-3454/96

ZKZ-B (Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih). Ur.l. RS št. 36-1718/03

ZKZ-UPB1 (Zakon o kmetijskih zemljiščih, uradno prečiščeno besedilo). Ur.l. RS št. 55-2750/03

ZON-UPB2 (Zakon o ohranjanju narave, uradno prečiščeno besedilo. Ur.l. RS št. 96-4233/04

ZOR (Zakon o obligacijskih razmerjih). Ur.l. SFRJ št. 29/78

ZUT-UPB3 (Zakon o upravnih taksah, uradno prečiščeno besedilo). Ur.l. RS št. 42-2286/07

ZUreP (Zakon o urejanju prostora). Ur.l. RS št. 110-5386/02

ZV-1 (Zakon o vodah). Ur.l. RS, št. 67-3237/02

ZVKD (Zakon o varstvu kulturne dediščine). Ur.l. RS št. 7-287/99

ZVG (Zakon o vojnih grobiščih). Ur l. RS št. 65-3144/03

ZZK-1 (Zakon o zemljiški knjigi). Ur.l. RS št. 58-287/03

ZAHVALA

Iskreno se zahvaljujem prof. dr. Franciju Avsec za vodenje in pomoč pri izdelavi diplomske naloge.

Zahvala gre tudi gospe Sabini Knethl za njeno prijaznost in pomoč tekom študija.

Zahvaljujem se tudi svoji družini, ki me je ves čas študija podpirala in spodbujala.

Hvala vsem sošolcem in prijateljem.

PRILOGE

Priloga A:

Ponudba za prodajo kmetijskega zemljišča, kmetije oz. gozda

PRODAJALEC (i)

osebno ime ali firma pravne osebe, naslov

pooblaščenec ali zakoniti zastopnik fizične osebe
oziroma pravne osebe

UPRAVNA ENOTA

PONUDBA ZA PRODAJO KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA, KMETIJE OZ. GOZDA

Podpisani-a lastnik -ca zemljišč dajem ponudbo za prodajo kmetijskega zemljišča, kmetije oz. gozda:

Št. parcele	Kultura	Razred	Površina	Katastrska občina	Cena

Cena skupaj :

Drugi pogoji prodaje: _____

Če prodajalec prodaja kmetijsko zemljišče, kmetijo oz. gozd skupaj z objekti ali stavbnim zemljiščem, mora navesti njihovo ceno.

Organ bo za potrebe postopka pridobil:

- podatke iz zemljiške knjige
- lokacijsko informacijo za zemljišča , ki so predmet prodaje

Sami lahko dostavite :	Prilagam	
- druga dokazila (razne pogodbe, sklep o dedovanju in podobno)	DA	NE

Datum: _____

(podpis prodajalca)

(žig pravne osebe)

Vsakdo, ki želi kupiti na prodaj dano kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, mora v roku 30 dni od dneva ko je bila ponudba objavljena na oglasni deski upravne enote dati pisno izjavo o sprejemu ponudbe, ki jo pošlje priporočeno s povratnico prodajalcu in upravni enoti ali neposredno vloži na upravni enoti.

Ponudba je bila objavljena na oglasni deski Upravne enote _____

od _____ do _____.

Žig

Datum: _____

(podpis uradne osebe)

Priloga B:
Izjava o sprejemu ponudbe

ZAKUPNIK

ime in priimek ali naziv pravne osebe

EMŠO – stranke (fizične osebe), na zahtevo
katere je postopek začel

zakoniti zastopnik pravne ali fizične osebe

naslov

telefon

datum

UPRAVNA ENOTA

IZJAVA O SPREJEMU PONUDBE

Sporočam vam, da sprejemam ponudbo za zakup kmetijskega zemljišča:

Št. parcele	Kultura	Razred	Površina	Katastrska občina	Cena

z dne _____, ki je izobešena na oglasni deski UE _____

od dne _____, lastnika _____.

Uveljavljam prednostno pravico pri zakupu kot (ustrezno obkroži):		
1. zakupnik;	DA	NE
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;	DA	NE
3. drug kmet, kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jim je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske ali gozdarske dejavnosti;	DA	NE

Organ bo za postopek pridobil:

- Potrebne podatke iz zemljiške knjige

Če pa želite, lahko te podatke sami dostavite kot	Prilagam	
- zemljiškknjižni izpisek ali	DA	NE
- druga dokazila (razne pogodbe in podobno)	DA	NE

(podpis zakupnika)

Priloga C:

Vloga za izdajo potrdila, da odobritev pravnega posla ni potrebna

VLOŽNIK

osebno ime ali firma pravne osebe

EMŠO – (fizične osebe), na katere zahtevo je postopek začel

pooblaščenec ali zakoniti zastopnik fizične osebe oziroma pravne osebe

naslov (sedež)

telefon

UPRAVNA ENOTA

VLOGA ZA IZDAJO POTRDILA, DA ODOBRITEV PRAVNEGA POSLA NI POTREBNA

Vložnik _____, prosim za izdajo potrdila, da odobritev
(osebno ime - firma, naslov - sedež)

pravnega posla za pridobitev lastninske pravice na kmetijskem zemljišču, gozdu ali kmetiji

ni potrebna, ker:

1. gre za zemljišče v okviru kmetijsko prostorsko ureditvenih operacij, ali	DA	NE
2. gre za pravni posel med zakoncema oziroma zunajzakonskima partnerjema ali lastnikom in njegovim zakonitim dedičem, ali	DA	NE
3. gre za pravni posel med solastnikoma kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda, ali	DA	NE
4. gre za pravni posel na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju, ali	DA	NE
5. gre za pravni posel na podlagi darila za primer smrti in izročilne pogodbe, ali	DA	NE
6. gre za kmetijsko zemljišče ali gozd na katerem stoji objekt (stavbišče ali funkcionalno zemljišče) zgrajen v skladu z veljavnim prostorskim aktom in predpisi o graditvi objektov.	DA	NE

Prilagam naslednje obvezne priloge:	Priloženo	
1. sklenjena pogodba o pravnem poslu	DA	NE

Organ bo za postopek pridobil:

- 1 potrebne podatke iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra
- 2 lokacijsko informacijo za zemljišče, ki je predmet pravnega posla in
- 3 potrebne podatke iz matičnih knjig

Datum: _____

Žig
(za pravne osebe)

(podpis vložnika)

Po *Zakonu o upravnih taksah* je potrebno ob vložitvi vloge plačati upravno takso:

za potrdilo _____ €

Priloga D:

Vloga za odobritev pravnega posla pri prometu s kmetijskim zemljiščem, kmetijo ali gozdom

VLOŽNIK

ime in priimek ali naziv pravne osebe

EMŠO – stranke /fizične osebe), na katere zahtevo je postopek začel

zakoniti zastopnik pravne ali fizične osebe

naslov

telefon _____

UPRAVNA ENOTA

VLOGA ZA ODOBRITEV PRAVNEGA POSLA PRI PROMETU S KMETIJSKIM ZEMLJIŠČEM, KMETIJO ALI GOZDOM

Vložnik

_____ (ime in priimek oz. naziv pravne osebe, naslov)

prosim za odobritev pravnega posla, ki sem ga sklenil z lastnikom _____

_____ dne _____.

(ime in priimek, naslov prodajalca)

Prilagam naslednje obvezne priloge:	Priloženo	
4. podpisano ne overjeno pogodbo (kupoprodajna, darilna ali izročilna)	DA	NE
5. soglasje ministrstva za obrambo za promet s kmetijskimi zemljišči, če to zahteva Pravilnik o pogojih za izdajo soglasja Min. za obrambo za prom. s kmet. zemlj. namenjenimi za poselitev (Ur.I.RS, št.89/2003)	DA	NE

Organ bo za postopek pridobil:

- Potrebne podatke iz zemljiške knjige
- Kopijo katastrskega načrta in
- Podatke o statusu zemljišča.

Če pa želite, lahko te podatke sami dostavite kot	Prilagam	
– zemljiškoknjižni izpisek ali	DA	NE
– druga dokazila (razne pogodbe in podobno) in	DA	NE
– kopijo katastrskega načrta		

Datum: _____

Žig
(za pravne osebe)

(podpis vložnika)

Po Zakonu o upravnih taksah je potrebno ob vložitvi vloge plačati upravno takso:

- za vlogo _____ SIT
- za odločbo _____ SIT