

UNIVERZA V LJUBLJANI  
BIOTEHNIŠKA FAKULTETA  
ODDELEK ZA ZOOTEHNIKO

Matjaž DRNOVŠEK

**PRAVNA UREDITEV PROMETA S KMETIJSKIMI  
ZEMLJIŠČI**

DIPLOMSKO DELO

Visokošolski strokovni študij

Ljubljana, 2016

UNIVERZA V LJUBLJANI  
BIOTEHNIŠKA FAKULTETA  
ODDELEK ZA ZOOTEHNIKO

Matjaž DRNOVŠEK

**PRAVNA UREDITEV PROMETA S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI**

DIPLOMSKO DELO  
Visokošolski strokovni študij

**LEGAL REGULATION OF TRADE IN AGRICULTURAL LAND**

GRADUATION THESIS  
Higher professional studies

Ljubljana, 2016

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 prof. dr. Francija AVSCA

Recenzent: prof. dr. Stanko Kavčič

Komisija za oceno in zagovor:

Predsednik: prof. dr. Janez SALOBIR  
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za zootehniko

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

Član: prof. dr. Stanko KAVČIČ  
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za zootehniko

Datum zagovora:

Podpisani izjavljam, da je naloga rezultat lastnega dela. Izjavljam, da je elektronski izvod identičen tiskanemu. Na univerzo neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravici shranitve avtorskega dela v elektronski obliki in reproduciranja ter pravico omogočanja javnega dostopa do avtorskega dela na svetovnem spletu preko Digitalne knjižnice Biotehniške fakultete.

Matjaž Drnovšek

## KLJUČNA DOKUMENTACIJSKA INFORMACIJA

ŠD Vs  
DK UDK 631(043.2)=163.6  
KG kmetijstvo/kmetijska zemljišča/pravna ureditev prometa/zakonodaja/Slovenija  
KK AGRIS E11  
AV DRNOVŠEK, Matjaž  
SA AVSEC, Franci (mentor)  
KZ SI-1230 Domžale, Groblje 3  
ZA Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za zootehniko  
LI 2016  
IN PRAVNA UREDITEV PROMETA S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI  
TD Diplomsko delo (visokošolski strokovni študij)  
OP VI, 52 str., 3 pregl., 4 pril., 52 vir.  
IJ SI  
JI sl/en  
AI Diplomatska naloga analizira pravno ureditev prometa s kmetijskimi zemljišči, kako je ta promet umeščen v slovenski pravni red in evropsko pravo in skuša ovrednotiti prispevek predpisov o prometu s kmetijskimi zemljišči pri doseganju ciljev kmetijske zemljiške politike. Obravnava tudi zgodovinski razvoj in sedanjo ureditev zakonite predkupne pravice, s to pravico povezan status kmeta in omejitve sklepanja darilnih pogodb ter načelno prepoved delitve zaščitenih kmetij in komasiranih zemljišč. Zakon o kmetijskih zemljiščih za promet s kmetijskimi zemljišči šteje pridobitev lastninske pravice s pravnimi posli med živimi. Pravni promet je omejen tudi s specialnimi predpisi s področja varstva naravne in kulturne dediščine, voda in obrambe. Promet s kmetijskimi zemljišči je v Zakonu o kmetijskih zemljiščih opredeljen ozko in se za primer smrti sklicuje na Zakon o dedovanju zaščitenih kmetij. Zakon o kmetijskih zemljiščih zagotavlja gospodarske, socialne in ekološke funkcije kmetijskih zemljišč, predvsem pa ureja promet s kmetijskimi zemljišči z namenom povečanja, zaokroževanja in gospodarskega napredka kmetij. Določbe v tem zakonu preprečujejo drobljenje kmetijskih gospodarstev in zaščitenih kmetij, zagotavljajo predkupno pravico predvsem kmetom oziroma osebam, ki so od kmetijskih zemljišč in njene obdelave gospodarsko in socialno odvisne. Zakonita predkupna pravica omejuje lastninsko pravico tako, da je lastnik pri prodaji omejen v izboru kupca in mora zemljišče, ki ga želi prodati, najprej ponuditi in prodati predkupnemu upravičencu. Predkupna pravica kot najbolj stimulativen institut v okviru te ureditve v praksi pogosto ni izvedena zaradi ekonomskih razlogov, ker predkupni upravičenec nima zadostnih finančnih sredstev za plačilo kupnine, in zaradi neobveščeni ali prepozne obveščeni, ker je ponudba za prodajo objavljena le na oglasni deski upravne enote in e-portalu državne uprave.

## KEY WORDS DOCUMENTATION

DN Vs  
DC UDC 631(043.2)=163.6  
CX agriculture/agricultural land/legal regulation of trade/legislation/Slovenia  
CC AGRIS E11  
AU DRNOVŠEK, Matjaž  
AA AVSEC, Franci (supervisor)  
PP SI-1230 Domžale, Groblje 3  
PB University of Ljubljana, Biotechnical Faculty, Department of Animal Science  
PY 2016  
TI LEGAL REGULATION OF TRADE IN AGRICULTURAL  
DT Graduation Thesis (Higher professional studies)  
NO VI, 52 p., 3 tab., 4 ann., 52 ref.  
LA sl  
AL sl/en  
AB The diploma thesis analyzes the legal regulation of trade in agricultural land. How this market is placed in the Slovenian and European law and seeks to assess the contribution of regulations on the transport of agricultural land in achieving the goals of agricultural land policy. It also discusses the historical development and current arrangements of the right of preemption, status of farmer, a deed of donation and the prohibition on the sharing of protected farms and consolidation of land. In addition to the Agricultural Land Act, there are a number of other laws, rules and regulations. Agricultural Land Act for market with farmland takes into account legal transactions among the living. Legal marketing is limited by special regulation on the protection of natural and cultural heritage, water and defence. Marketing of agricultural land in the Law on agricultural land is defined narrowly and in case of death rely on the Act of Succession protected farms. Agricultural Land Act provides economic, social and ecological functions of agricultural land, mainly regulates the circulation of agricultural land in order to increase, rounding and economic progress of farms. The provisions of this Act prevents the fragmentation of agricultural holdings and protected farms, provides pre-emptive right especially to farmers and people who are economically and socially dependent on agricultural land. Legitimate option restricts ownership rights in such a way that the owner in the sale is limited to the selection of the buyer. If he wants to sell land, he has to offer it first to the pre-emption beneficiary. Pre-emptive right as the most simulative institute in the context of this in practice is often not successful because of economic reasons. When preemption does not have sufficient financial resources to pay the set price and lack of information as the offer for sale is only posted on the bulletin board of the administrative unit and the e-portal of the state administration.

## KAZALO VSEBINE

	STR.
KLJUČNA DOKUMENTACIJSKA INFORMACIJA.....	III
KEY WORDS DOCUMENTATION .....	IV
KAZALO VSEBINE.....	V
KAZALO PREGLEDNIC.....	VI
KAZALO PRILOG .....	VI
<b>1 UVOD.....</b>	<b>1</b>
1.1 OPREDELITEV PROBLEMA .....	1
1.2 CILJI NALOGE.....	2
1.3 STRUKTURA NALOGE.....	2
1.4 METODE DELA .....	3
1.5 HIPOTEZE .....	4
<b>2 VARSTVO IN PRAVNI PROMET KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ .....</b>	<b>5</b>
<b>3 ZAKONITA PREDKUPNA PRAVICA NA KMETIJSKEM ZEMLJIŠČU ...</b>	<b>8</b>
3.1 POJEM.....	8
3.2 NOVEJŠI ZGODOVINSKI RAZVOJ ZAKONITE PREDKUPNE PRAVICE NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH .....	10
3.2.1 Temeljni zakon o izkoriščanju kmetijskih zemljišč (1965).....	10
3.2.2 Zakon o kmetijskih zemljiščih (1973) .....	10
3.2.3 Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (1986)	11
3.2.4 Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (1990)	12
3.2.5 Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (1991)	12
3.2.6 Zakon o kmetijskih zemljiščih (1996) .....	13
3.2.7 Odločba Ustavnega sodišča RS o razveljavitvi 3. poglavja zakona o kmetijskih zemljiščih (2002).....	14
3.2.8 Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-B 2003).....	15
3.2.9 Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (2016)	16
3.3 POSTOPEK UVELJAVLJANJA PREDKUPNE PRAVICE .....	18

3.4	STATUS KMETA, KMETIJSKEGA PODJETNIKA IN KMETIJSKE ORGANIZACIJE.....	20
3.5	PROBLEMI PRI UVELJAVLJANJU PREDKUPNE PRAVICE .....	23
4	<b>DARILNE POGODBE .....</b>	<b>25</b>
5	<b>PREPOVED DELITVE ZAŠČITENIH KMETIJ .....</b>	<b>27</b>
5.1	OPREDELITEV ZAŠČITENE KMETIJE .....	27
6	<b>PREPOVED DELITVE KOMASIRANIH ZEMLJIŠČ .....</b>	<b>31</b>
7	<b>OMEJITVE PRAVNEGA PROMETA S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI PO DRUGIH PREDPISIH .....</b>	<b>32</b>
8	<b>ADMINISTRATIVNI NADZOR NAD PROMETOM S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI .....</b>	<b>36</b>
9	<b>RAZPRAVA IN SKLEPI.....</b>	<b>39</b>
10	<b>POVZETEK .....</b>	<b>45</b>
11	<b>VIRI .....</b>	<b>48</b>

## **ZAHVALA PRILOGE**

### **KAZALO PREGLEDNIC**

	str.
Preglednica 1: Struktura kmetijskih zemljišč v uporabi po zemljiških kategorijah (v ha) (Statistični letopis 2012, Statistični letopis 2005) .....	5
Preglednica 2: Letne stopnje inflacije v letih 1980-1995 v Sloveniji (vir: Statistični letopis 2013).....	11
Preglednica 3: Zgodovinski pregled razvoja zakonite prednostne pravice do nakupa kmetijskega zemljišča od 1965 do 2003 (Avsec, 2003) .....	17

### **KAZALO PRILOG**

	str.
Priloga A: Obrazec za ponudbo za prodajo kmetijskega zemljišča, kmetije oz. gozda .....	54
Priloga B: Izjava o sprejemu ponudbe za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije .....	55
Priloga C: Vloga, da odobritev pravnega posla ni potrebna.....	56
Priloga D: Vloga za odobritev pravnega posla pri prometu s kmetijskim zemljiščem, gozdom ali kmetijo .....	57

## 1 UVOD

### 1.1 OPREDELITEV PROBLEMA

V okviru varstva kmetijskih zemljišč kmetijska zemljiška zakonodaja ureja ne samo razvrstitev, rabo in obdelovanje, temveč tudi promet s kmetijskimi zemljišči. Pravni promet v najširšem smislu, kot ta pojem razlaga in pojasnjuje pravna teorija, je prenos lastninske pravice na drugo osebo s pogodbo ali drugim pravnim poslom, bodisi v celoti (translativni prenos) bodisi prenos določenega upravičenja s tem, da lastninska pravica ne prenese v celoti (konstitutivni prenos, na primer oddaja v zakup ali ustanovitev služnosti užitka na zemljišču), bodisi med živimi, bodisi za primer smrti (Gilić, 2015).

Zakon o kmetijskih zemljiščih (2016) definira »promet s kmetijskimi zemljišči« (ne pravni promet) kot prenos lastninske pravice med živimi, a se posredno, v določbah o zaščitenih kmetijah sklicuje na zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev, ki določa pogoje in postopek za določitev takšnih kmetij in njihov pravni režim v primeru dedovanja. Zato zakonska ureditev prometa med živimi dejansko pravno varstvo kmetijskih zemljišč zaščitenih kmetij in zaokrožuje zakonske določbe o dedovanju zaščitenih kmetij (z načelno prepovedjo delitve zaščitenih kmetij). Že več kot pol stoletja pa kmetijska zemljiška zakonodaja v Sloveniji na področju prometa ureja zakonito predkupno pravico, pri čemer so se z razvojem družbenoekonomskega in političnega sistema spreminjali tudi upravičenci oziroma njihov vrstni red pri uveljavljanju predkupne pravice na kmetijskih zemljiščih. Tudi zaradi preprečitve izigravanja predkupne pravice je Zakon o kmetijskih zemljiščih posegel na druga področja pravnega prometa med živimi in tako na primer omejil sklepanje darilnih pogodb. Zaradi zagotovitve nadzora nad prometom, ki mora potekati v skladu s predpisanimi omejitvami, je uveden administrativni nadzor pravnega prometa s kmetijskimi zemljišči med živimi, v teh upravnih postopkih pa na prvi stopnji odločajo upravne enote.

Drugi namen naloge je oceniti praktične probleme pri izvajanju drugih določb, katerih namen je izboljšati kmetijsko strukturo (zakonita predkupna pravica, omejitev darilnih pogodb zaradi preprečevanja izigravanja predkupne pravice) in preprečiti njeno poslabšanje (prepoved delitve komasiranih zemljišč). Tretji obravnavani vidik pa predstavlja domet



splošne ureditve prometa kmetijskih zemljišč zaradi številnih sektorskih predpisov (o varstvu narave, vodah, obrambi itd.), ki vsebujejo posebne določbe o prometu kmetijskih zemljišč zaradi drugih javnih koristi (na primer varstvo okolja).

## 1.2 CILJI NALOGE

Cilj naloge je orisati pravno ureditev prometa s kmetijskimi zemljišči v slovenski zakonodaji, opozoriti na njeno umeščenost v slovenski ustavni red (jamstvo lastnine, ekonomska, socialna in ekološka funkcija lastnine) in evropsko pravo (prost promet kapitala), težave, ki se pojavljajo v praksi pri uporabi zakonodaje, in kritično ovrednotiti prispevek predpisov o prometu s kmetijskimi zemljišči k doseganju ciljev kmetijske zemljiške politike.

## 1.3 STRUKTURA NALOGE

V drugem poglavju opredeljujemo pojem kmetijskega zemljišča in prometa s kmetijskimi zemljišči, kakor oba pojma definira Zakon o kmetijskih zemljiščih (2016), s čemer je opredeljen tudi domet posebnega pravnega režima na področju prometa kmetijskih zemljišč.

Nato obravnavamo zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih, ki ima med instrumenti kmetijske zemljiške zakonodaje na področju prometa zemljišč najdaljšo zgodovino oziroma kontinuiteto, v kateri se zrealijo pogoste spremembe zemljiške politike pa tudi sprememba samega družbenoekonomskega sistema pred četrto stoletje.

Z zakonito predkupno pravico je povezana omejitev darilnih pogodb, ki jih obravnavamo v naslednjem poglavju.

Poseben sklop omejitev velja za promet z zaščitnimi kmetijami med živimi, kar spet nadgrajuje posebne določbe o dedovanju zaščitnih kmetij, da se ne drobijo s pravnimi posli, ki bi jih njihov nosilec sklenil še za življenja, torej pred uvedenim dedovanjem.

Z načelno določbo je prepovedana tudi delitev komasiranih zemljišč, vendar je to določbo težavno izvajati, ker ne obstaja evidenca teh zemljišč.

Za posamezna kmetijska zemljišča, ki imajo poudarjene funkcije pri ohranjanju narave, varstvu kulturne dediščine, varstvu okolja ali obrambi države, posebni predpisi uvajajo posebne omejitve prometa (posebne predkupne pravice ali soglasje upravnega organa).

Za upoštevanje zakonskih določb o prometu s kmetijskimi zemljišči je predviden tudi administrativni nadzor nad sklepanjem pravnih poslov tako, da upravna enota za vsak posel izda odobritev ali potrdilo, da odobritev ni potrebna, v obliki odločbe, pravnomočnost te odločbe pa je pogoj za prenos lastninske pravice v zemljiški knjigi.

Sklepni del naloge povzema bistvene ugotovitve, zlasti v povezavi z delovnimi hipotezami, in predlaga nekatere izboljšave.

#### 1.4 METODE DELA

Metode dela za izdelavo diplomske naloge so:

- a) opisna metoda: na podlagi zbranih pravnih virov, od zakonov do sodne prakse, prikazati pravno ureditev prometa s kmetijskimi zemljišči, vrstni red uporabe različnih zakonov, ki urejajo to področje (po načelu prednosti specialnega predpisa pred splošnim), in vrstni red pravic različnih upravičencev (na primer predkupnih upravičencev),
- b) analitična metoda, s pomočjo katere bomo analizirali skladnost predpisov o prometu s kmetijskimi zemljišči s hierarhično višjimi ustavnimi predpisi in pravom EU, in težave, ki se pojavljajo pri uporabi predpisov o prometu s kmetijskimi zemljišči v praksi, kot so na primer poskusi obitja prisilnih zakonskih določb in pravne praznine, torej vprašanja, ki jih zakon ne ureja,
- c) zgodovinska metoda, na podlagi katere bomo proučili razvoj zakonodaje v času, saj imajo mnogi instituti (na primer predkupna pravica) več kot polstoletno zgodovino.

Pri pregledu sedanje pravne ureditve sem uporabljal prečiščena besedila zakonov v elektronski obliki, dosegljiva v zbirki podatkov Pravni informacijski sistem Republike Slovenije v letu 2016, ko sem sestavljal diplomsko nalogo.

## 1.5 HIPOTEZE

H1: Zakon o kmetijskih zemljiščih opredeljuje promet s kmetijskimi zemljišči ozko, saj ne zajema prometa za primer smrti (dedovanje) niti konstitutivnega pravnega prometa, a dejansko zaokrožuje promet za primer smrti, ko se sklicuje na Zakon o dedovanju zaščitenih kmetij.

H2: Ureditev prometa s kmetijskimi zemljišči v Zakonu o kmetijskih zemljiščih je predpisana v javnem interesu in vsebuje omejitvene določbe, ki izhajajo iz načelne prepovedi delitve zaščitenih kmetij (da se prepreči izigravanje omejitev dedovanja s posli med živimi), zakonite predkupne pravice (omejitev proste izbire kupca), omejitve sklepanja darilnih pogodb (zaradi preprečevanja izigravanja predkupne pravice), in prepovedi delitve komasiranih zemljišč.

H3: Pravni promet s kmetijskimi zemljišči omejujejo tudi specialni predpisi s področja varstva naravne in kulturne dediščine, voda in obrambe, ki imajo predvsem ekološki pomen.

H4: Učinki javnopravnih omejitev prometa s kmetijskimi zemljišči so v praksi manj izraziti zaradi ekonomskih razlogov (zakoniti predkupni upravičenec na primer ne more vedno plačati cene, ki jo v ponudbi prosto postavi prodajalec), premajhne obveščенosti (ponudba za prodajo se ne pošlje zakonitim predkupnim upravičencem, temveč se objavi na oglasni deski upravne enote in e-portalu državne uprave) in drugih okoliščin. Javnopravne omejitve prometa s kmetijskimi zemljišči predvsem preprečujejo poslabšanje posestne strukture, po svojem delovanju pa ne morejo spodbujati izboljšave kmetijske zemljiške strukture tako kot finančne spodbude (na primer subvencije za prevzemnike kmetij) po drugi strani pa tudi niso nevtralne glede na pravno organizacijsko obliko, v kateri se kmetijska dejavnost opravlja.

## 2 VARSTVO IN PRAVNI PROMET KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Na izgled kulturne krajine, na njeno estetsko vrednost ter tudi na samo poseljenost podeželja v veliki meri vplivajo tudi kmetijska zemljišča. Še večji pomen pa imajo kmetijska zemljišča kot naravna dobrina za pridelavo hrane ter varovanje okolja.

Za kmetijska zemljišča se štejejo zemljišča, na katerih je možna kmetijska pridelava, glede na primernost za pridelavo pa zakon razlikuje dve skupini kmetijskih zemljišč: trajno varovana in ostala kmetijska zemljišča, pri čemer zemljišča iz prve skupine uživajo močnejše, zemljišča iz druge skupine pa nekoliko šibkejšo pravno varstvo pred spremembo namembnosti (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2016: 2. člen).

Pozidave kmetijskih zemljišč v Sloveniji so v zadnjih desetletjih postajale pogostejše in vedno bolj obsežne. Na drugi strani pa predstavlja problem vedno večje zaraščanje kmetijskih zemljišč, kar še dodatno zmanjšuje njihovo površino. Ustava Republike Slovenije določa posebne pogoje uporabe ter varstvo kmetijskih zemljišč ravno zaradi zagotavljanja zadostne preskrbe s hrano, ki je predmet vsakodnevne osnovne (eksistenčne) potrebe človeka (Ustave Republike Slovenije, 2016: prvi in drugi odstavek 71. člena).

Iz statističnih podatkov lahko razberemo, da so se kmetijska zemljišča, ki so v uporabi na območju Slovenije, po svoji skupni površini od leta 1991 do leta 2011 zmanjšala za 103.080 ha, površina njiv in vrtov pa za 26.373 ha (Strategija ..., 2013: 51).

Preglednica 1: Struktura kmetijskih zemljišč v uporabi po zemljiških kategorijah (v ha) (Statistični letopis 2012, Statistični letopis 2005)

	1991	2003	2008	2009	2010	2011	2011-1991
Kmetijska zemljišča v uporabi (KZU)	561.294	509.709	492.424	468.496	482.803	458.214	-103.080
Njive in vrtovi	195.117	172.753	180.303	175.189	170.149	168.744	-26.373
Trajni travniki in pašniki	334.329	308.348	285.973	267.304	285.713	262.603	-71.726
Trajni nasadi	31.848	28.608	26.148	26.003	26.941	26.867	-4.981

Zakon o kmetijskih zemljiščih (2016) za promet s kmetijskimi zemljišči šteje pridobitev lastninske pravice s pravnimi posli med živimi.

Pravni posel v slovenski zakonodaji ni izrecno opredeljen, v pravni teoriji pa velja opredelitev, da je pravni posel izjava subjekta, ki ima za posledico nastanek, spremembo ali prenehanje določenega pravnega razmerja ter temu razmerju ustrezajočih pravic in obveznosti. Tako definira pravni posel in pogodbo tudi Osnutek skupnega referenčnega okvira za evropsko zasebno pravo (Principles ..., 2009). Najbolj znane oblike pravnih poslov so pogodbe kot dvostranski ali večstranski pravni posli, pri katerih sklepanju sodelujeta najmanj dve osebi – pogodbeni stranki. Poznamo pa tudi enostranske pravne posle, ki jih lahko veljavno opravi samo ena oseba, na primer oporoka, javno obljuba nagrade in podobno.

Pravni promet kmetijskih zemljišč torej zajema različne pravne posle, katerih pravna posledica ali učinek je prenos lastninske pravice na kmetijskem zemljišču; ti posli pa so zlasti različne odsvojitvene pogodbe, kot so na primer prodajna, darilna, menjalna, pogodba o dosmrtnem preživljanju, izročilna pogodba, pogodba o preužitku itd.

Prenos lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih v okviru t. i. zaščitenih kmetij za primer smrti, torej z dedovanjem, pa ureja poseben predpis – Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (2016), ki ureja dedovanje zaščitenih kmetij. V velikem delu je ureditev pravnega prometa s kmetijskimi zemljišči kot prenosa lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih med živimi dopolnitev ali nadgradnja posebne dednopravne ureditve zaščitenih kmetij (na primer načelna prepoved delitve zaščitene kmetije med živimi), tako da se Zakon o kmetijskih zemljiščih (2016) sklicuje tudi na Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (ZDKG), kar pomeni, da ureditve pravnega prometa s kmetijskimi zemljišči ni mogoče razumeti, če ne upoštevamo posebne dednopravne ureditve zaščitenih kmetij. Kot bomo pokazali, je bilo posebno dednopravno ureditev zaščitenih kmetij treba dopolniti z nekaterimi omejitvami za pravni promet s kmetijskimi zemljišči (s pravnimi posli med živimi), sicer bi lahko naslovniki posebnih določb o dedovanju zaščitenih kmetij izigrali te določbe z ekonomsko oziroma po pravnih posledicah vsebinsko enako razpolago za življenje.

Če gledamo širši pojem pravnega prometa s kmetijskimi zemljišči, pojem pravnega prometa ne zajema samo promet lastninske pravice (translativni prenos, ki pomeni, da odsvojitelj v

celoti izgubi pravico na predmetu), temveč tudi konstitutivni prenos, ko se v korist druge osebe ustanovi samo določeno upravičenje, ki je že vsebovano v matičnem upravičenju (na primer lastnik ustanovi s pogodbo obligacijsko pravico rabe kmetijskega zemljišča zakupniku ali stvarnopravno pravico uživanja zemljišča užitarju). Tako na primer koroški deželni zakon o prometu z zemljišči določa, da je potrebna odobritev pristojnega organa (komisije za promet z zemljišči), če gre za prenos lastninske pravice, ustanovitev užitka, zakup ali siceršnjo prepustitev rabe kmetijskega zemljišča, ustanovitev ali prenos stavbne pravice (Gesetz ..., 2016).

Ustava Republike Slovenije (1991) v svojem 67. členu opredeljuje na kakšen način se lahko pridobi in uživa lastnino, ne da bi bila okrnjena njena ekološka, gospodarska ter socialna funkcija. Poleg tega zakon tudi določa pogoje in načine dedovanja, pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija ter način in pogoje dedovanja. S 33. členom v Ustavi Republike Slovenije (1991) je zagotovljena pravica do zasebne lastnine in dedovanja.

Ustavno sodišče v svoji odločbi, s katero je leta 2002 razveljavilo celotno III. poglavje Zakona o kmetijskih zemljiščih, ki je urejal promet s kmetijskimi zemljišči (Odločba ... , 2002), s katero je razveljavilo celotno tretje poglavje tedanjega Zakona o kmetijskih zemljiščih, ki je vsebovalo določbe o prometu s kmetijskimi zemljišči. Razveljavitveno odločbo je sodišče utemeljilo s tem, da omejitev možnosti prodaje ali nakupa zemljišč v kmetijski rabi posega v lastninsko pravico na kmetijskih zemljiščih, in da ustava ne pooblašča izrecno zakonodajalca za takšen poseg. Po mnenju sodišča ustavnopravni temelj za takšen poseg ne more biti določba prvega odstavka 67. člena ustave. Po ustaljeni praksi ustavnega sodišča namreč zakonodajalčevo pooblastilo o določanju načina pridobivanja lastnine ne zajema omejevanja (pridobivanja) lastninske pravice (Odločba ... , 2002: 20. točka). Po mnenju ustavnega sodišča je omejevanje pravnega prometa s kmetijskimi zemljišči zaradi varstva pravic drugih ali javnega interesa dopustno le, da kolikor gre za nujen, primeren in sorazmeren poseg v skladu z ustavnim načelom sorazmernosti, po katerem država ne sme posegati bolj, kot je potrebno za doseg ciljev (Odločba ... , 2002: 21. točka).

### **3 ZAKONITA PREDKUPNA PRAVICA NA KMETIJSKEM ZEMLJIŠČU**

#### **3.1 POJEM**

Zakonita predkupna pravica je javnopravna omejitev lastninske pravice v smislu, da je lastnik pri prodaji omejen v izboru druge pogodbene stranke in mora zemljišče, ki ga želi prodati, ponuditi najprej predkupnemu upravičencu in pod pogoji iz svoje ponudbe tudi prodati predkupnemu upravičencu, ki ga določa zakon, če predkupni upravičenec v določenem roku sprejme ponudbene pogoje (Juhart, 2003).

Po eni strani to predstavlja omejevanje lastninske pravice in pogodbene svobode, po drugi strani pa je le ta sredstvo kmetijske zemljiške politike, ki želi na ta način povečati in zaščititi kmetijska zemljišča v smislu njihove primarne funkcije. Zakonita predkupna pravica na zemljišču pomeni, da mora lastnik, če se odloči prodati zemljišče, najprej ponuditi v nakup osebam, ki jih določa zakon (tako imenovanim predkupnim upravičencem). Pri tem lastnik sam določi prodajno ponudbo, ki mora obsegati podatke o zemljišču kot prometu prodaje, višini kupnine in drugih prodajnih pogojih. Lastnik lahko proda zemljišče osebi, ki ni zakoniti predkupni upravičenec samo, če je predhodno ponudil naprodaj predkupnemu upravičencu, ta pa svoje pravice ni uveljavil, se pravi, da v predpisanem roku od prejema ponudbe (seznanitve s ponudbo) ni obvestil ponudnika, da ponudbo sprejema. Na ta način zakonita predkupna pravica lastniku omejuje njegovo lastninsko pravico in pogodbeno svobodo do izbire kupca. Država pri izvajanju kmetijske zemljiške politike uporablja zakonito predkupno pravico kot instrument za uresničevanje splošne koristi v smislu izboljšanja kmetijskih zemljišč oziroma vsaj ne njihovega poslabšanja glede na posestno in parcelno sestavo. Gre za enega od instrumentov kmetijske zemljiške politike (Kocjan, 1979).

Zakonita predkupna pravica na podlagi 507. člena Obligacijskega zakonika (2001) zagotavlja njenemu imetniku (zakonitemu predkupnemu upravičencu) pravico, da bo v primeru prodaje stvari imel prednost pri sklenitvi pogodbe po ceni in drugih pogojih, ki jih določi lastnik v svoji ponudbi.

V 23. členu Zakona o kmetijskih zemljiščih (2016) je določeno, da imajo pri nakupu kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, če ni glede kmetijskega zemljišča, gozda ali

kmetije z drugimi zakoni določeno drugače, predkupno pravico predkupni upravičenci po naslednjem vrstnem redu:

1. oseba, ki ima zemljišče v solasti;
2. kmet, ki ima lastninsko pravico (ne pa tudi kmet, ki ima drugo pravico, na primer zakupno) na sosednjem kmetijskem zemljišču oziroma neposredno poleg zemljišča ki je naprodaj;
3. oseba, ki ima naprodaj ponujeno zemljišče v zakupu
4. drug kmet;
5. kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki prodajano zemljišče potrebujeta za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti;
6. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo.

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

1. kmetu, ki mu kmetijstvo pomeni edino ali glavno dejavnost;
2. kmet, ki sam, se pravi, z osebnim delom neposredno, obdeluje zemljišče;
3. kmet, ki ga prosto izbere prodajalec, razen v primeru, ko mora država kot lastnica kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije po posebnih predpisih o razpolaganju s stvarnim premoženjem države določiti kupca na podlagi javne dražbe.

Če pridelki ali sredstva pridobljena iz kmetijske dejavnosti predstavljajo neki osebi glavni vir preživetja, se ta dejavnost šteje kot edina in glavna dejavnost.

Lastnik kmetijskega zemljišča lahko svoje zemljišče proda vsakemu zainteresiranemu kupcu, ki ni zakoniti predkupni upravičenec samo, če takšna oseba sprejme ponudbo pravočasno in v skladu s predpisi Zakona o kmetijskih zemljiščih, pod pogojem, da se nihče od predkupnih upravičencev ni odločil za nakup zemljišča. Sklenjeno pogodbo mora nato odobriti upravna enota v skladu z 22. členom Zakona o kmetijskih zemljiščih (2016).



## 3.2 NOVEJŠI ZGODOVINSKI RAZVOJ ZAKONITE PREDKUPNE PRAVICE NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH

### 3.2.1 Temeljni zakon o izkoriščanju kmetijskih zemljišč (1965)

Nekdanji jugoslovanski (zvezni) Temeljni zakon o izkoriščanju kmetijskih zemljišč (1965) je določal predkupno pravico, ki so jo imele kmetijske organizacije (na primer družbena podjetja, kmetijske zadruge) na kmetijskih zemljiščih, ki so bila v zasebni lasti. Zakonita predkupna pravica po temeljnem zakonu o izkoriščanju kmetijskih zemljišč iz leta 1965 je bila določena s ciljem, da se poveča sklad kmetijskih zemljišč v družbeni lastnini in se na ta način krepí gospodarska podlaga družbenega sektorja v kmetijstvu, ni pa bil njen namen zaokroževati in izboljševati parcelno in posestveno sestavo zasebnih, se pravi predvsem družinskih kmetij, ki so tudi tedaj gospodarile s pretežnim kmetijskih zemljišč in gozdov na slovenskem ozemlju.

### 3.2.2 Zakon o kmetijskih zemljiščih (1973)

Slovenija je leta 1973 sprejela Zakon o kmetijskih zemljiščih (1973), ki je uvedel več kategorij predkupnih upravičencev in določil tudi vrstni red, po katerem so uveljavljali prednostno pravico do nakupa. Najpomembnejša novost, ki jo je opredelil ta zakon, je bila uvrstitev kmetov med zakonite predkupne upravičence, ki so v prednostnem vrstnem redu zasedli mesto za kmetijskimi organizacijami.

Vrstni red upravičencev je bil naslednji:

1. zakupnik kmetijskega zemljišča, ki je kmetijska organizacija združenega dela,
2. zakupnik kmetijskega zemljišča, ki je kmet,
3. mejaš kmetijskega zemljišča, ki je kmetijska organizacija združenega dela,
4. mejaš kmetijskega zemljišča, ki je kmet,
5. kmetijska zemljiška skupnost,
6. druga kmetijska organizacija,
7. drug kmet, ki ima v primerni oddaljenosti kmetijsko zemljišče.

Iz predstavljenega prednostnega vrstnega reda izhaja, da je kot zakupnik ali kot sosed (mejaš) kmetijska organizacija vedno imela prednost pred kmetom. Ob enakih pogojih pa je imel med kmeti mejaši ali kmeti z zemljišči v primerni oddaljenosti prednostno pravico tisti, ki se je ukvarjal s kmetijstvom kot svojo glavno dejavnostjo.

### 3.2.3 Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (1986)

Ta zakon ni spremenil prednostnega vrstnega reda predkupnih upravičencev. Ta novela tega zakona je le uredila vprašanje, v kolikšnem času po izteku roka za uveljavljanje prednostne pravice do nakupa, je lahko lastnik kmetijsko zemljišče prodal drugi osebi. Z novelo je bil zakon dopolnjen tako, da je v primeru, ko noben predkupni upravičenec v zakonitem roku ni sprejel ponudbe, prodajalec lahko prodal kmetijsko zemljišče prodal komurkoli v nadaljnjih šestih mesecih. Če v šestih mesecih potem, ko se je iztekel rok za uveljavitev predkupne pravice, prodajalec zemljišča ni prodal, je moral za prodajo ponudbo ponoviti. Novela je bila sprejeta zaradi naraščajoče letne stopnje inflacije.

Preglednica 2: Letne stopnje inflacije v letih 1980-1995 v Sloveniji (vir: Statistični letopis 2013).

Leto	Letna rast cen (december predhodnega leta= 100)		
	industrijskih proizvodov	življenjskih potrebščin	na drobno
1980	135,5	140,4	139,4
1981	131,9	136,3	138,8
1982	122,8	129,4	129,5
1983	156,3	160,1	160,1
1984	156,0	151,2	154,9
1985	193,7	186,8	179,9
1986	183,1	199,1	198,4
1987	249,6	285,5	278,0
1988	390,4	339,4	349,2
1989	2929,6	2918,1	2872,3
1990	143,9	200,7	204,6
1991	411,8	340,6	347,1
1992	176,2	192,0	192,9
1993	118,6	122,8	122,9
1994	118,2	119,5	118,3
1995	107,9	109,0	108,6

Ker je denar izgubljal vrednost, je realna vrednost kupnine že čez nekaj mesecev po objavi ponudbe bistveno zmanjšala, kar je pomenilo, da bi kljub formalno enaki prodajni ceni kupec, ki je sklenil pogodbo po enaki ceni, kot je bila pred nekaj meseci ponujena predkupnemu upravičencu, realno plačal bistveno manj kot predkupni upravičenec, če bi uveljavil svojo prednostno pravico in plačal kupnino takoj.

### **3.2.4 Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (1990)**

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (1990) ni več določal, da ima kmetijska organizacija pri uveljavljanju zakonite predkupne pravice prednost pred kmetom, kar pomeni, da sta bila po tej noveli kmetijska organizacija in kmet v istem prednostnem razredu. Ob enakih pogojih pa je imel med samimi kmeti prednost tisti kmet, ki mu je kmetijstvo predstavljalo glavno dejavnost. Novela je tudi bistveno sprostila zemljiški maksimum za kmete v ravninskih predelih (s prejšnjih 10 hektarov po novem na 30 hektarov kmetijskega obdelovalnega zemljišča), v gorskih in hribovitih predelih pa je zemljiški maksimum kmetov sploh odpravila.

### **3.2.5 Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (1991)**

Novela zakona o kmetijskih zemljiščih, ki je bila sprejeta 1991 (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih, 1991) je bistveno spremenila vrstni red, v katerem zakoniti predkupni upravičenci uveljavljajo prednostno pravico do nakupa, rekli bi celo lahko, da v obratno smer od ureditve pred letom 1990. Zakonita predkupna pravica je bila s to novelo zakona določena za vsa kmetijska zemljišča in gozdove in ni več veljala samo za zasebna kmetijska zemljišča in gozdove.

Novela je določila naslednji prednostni vrstni red zakonitih predkupnih upravičencev:

1. kmet ali kmetijska organizacija, ki ima v zakupu zemljišče, ki se prodaja,
2. kmet, čigar kmetijsko zemljišče leži ob meji zemljišča, ki je naprodaj,
3. občina, na območju katere se nahaja zemljišče, ki je naprodaj,
4. drug kmet, ki ima primerno oddaljeno zemljišče,
5. kmetijska organizacija.

Novost tega vrstnega reda je tudi izpad kmetijskih zemljiških skupnosti, ki so bile na podlagi posebnega zakona skupaj z drugimi tedanjimi samoupravnimi interesnimi skupnostmi prenehale z delom 31. decembra 1989. Ta zakon je tudi določil, da sredstva, pravice in obveznosti samoupravnih interesnih skupnosti oziroma kmetijskih zemljiških skupnosti in njihovih delovnih skupnosti, arhiv in dokumentacijo ter drugo premoženje prevzamejo ustrezne družbenopolitične skupnosti v skladu s prevzemom nalog po Ustavnem zakonu za izvedbo ustavnih amandmajev IX do LXXXIX k ustavi SR Slovenije (1989). Tako je novela Zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 1991 upoštevala to stanje in izrecno določila, da predkupno pravico občine prevzemajo občine.

### **3.2.6 Zakon o kmetijskih zemljiščih (1996)**

Na seji 16. oktobra 1996 je Državni zbor je izglasoval popolnoma nov zakon o kmetijskih zemljiščih (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 1996), ki je poleg drugih sprememb vseboval tudi spremembo pri vrstnem redu predkupnih upravičencev.

Zakon iz leta 1996 je določil, da lahko prednostni upravičenci pri nakupu kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, če ni z drugimi zakoni za tovrstne nepremičnine določeno drugače, lahko uveljavljajo zakonito predkupno pravico po naslednjem vrstnem redu:

1. solastnik;
2. zakupnik, če se je štel za kmeta v smislu Zakona o kmetijskih zemljiščih,
3. kmet, ki je bil lastnik, zakupnik ali na drugi podlagi obdelovalec zemljišča, ležečega neposredno ob meji z zemljiščem, ki je bilo naprodaj;
4. drug kmet, ki je bil lastnik, zakupnik ali na drugi podlagi obdelovalec primerno oddaljenega zemljišča,
5. Republika Slovenija preko Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije;
6. občina, na katere območju se je nahajala nepremičnina,
7. kmetijska organizacija, ki je potrebovala naprodaj ponujeno zemljišče ali kmetijo opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti, če je imela v primerni oddaljenosti od zemljišča sedež.

Ob enakih pogojih je imel med kmeti prednost tisti, ki se je s kmetijstvom ukvarjal kot s svojo glavno dejavnostjo. Po zakonu se je za glavno dejavnost štela kmetijska dejavnost pod pogojem, da so kmetijski pridelki oziroma prihodki iz kmetijske dejavnosti kmetu pomenili 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.

### **3.2.7 Odločba Ustavnega sodišča RS o razveljavitvi 3. poglavja zakona o kmetijskih zemljiščih (2002)**

Nekatere kmetijske organizacije so zastopale mnenje, da določba iz Zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 1996, ki jih je uvrstila na zadnje mesto med prednostnimi upravičenci, pomeni diskriminacijo, ki ni v skladu z ustavnim načeli (na primer enakosti pred zakonom). Zato so sprožile postopek za oceno ustavnosti določb tretjega poglavja zakona o kmetijskih zemljiščih, ki je urejalo promet s kmetijskimi zemljišči (Odločba ..., 2002).

Na očitok, da zakon ne zagotavlja enakopravnosti kmetijskih organizacij s kmeti na področju prednostne pravice do nakupa kmetijskih zemljišč, je ustavno sodišče odvrnilo, da so kmetijske organizacije še zmeraj prednostni upravičenci in da zaokroževanje majhnih in srednje velikih družinskih kmetij predstavlja splošni interes države in njenih državljanov. Zakonodajalec je »očitno našel dovolj tehtne razloge, da je določil še pred upravičenjem sklada prednostno upravičenje kmetu mejašu ali bližnjemu kmetu, kmetijski organizaciji pa ne« (Odločba ..., 2002). Glede same zakonite predkupne pravice pa je Ustavno sodišče odločilo, da pobudniki niso izpodbijali same prednostne oziroma predkupne pravice in zato Ustavno sodišče ni presoјalo splošne skladnosti zakonite predkupne pravice z ustavo.

Je pa ustavno sodišče nekatere določbe, povezane z zakonito predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih, razglasilo za neskladne z ustavo Republike Slovenije. Tako je ustavno sodišče ugotovilo, da ni podlage za oviranje prometa s kmetijskimi zemljišči v primeru, ko ima nakup namen preprodaje, in da bi bilo onemogočanje v neskladju z ustavno normo o svobodni gospodarski pobudi (Ustava RS: prvi odstavek 74. člena 34. točka obrazložitve). Prav tako je ustavno sodišče menilo, da ni v skladu pooblastilo upravnemu organu, da zavrne

odobritev prodajne pogodbe, če cena zemljišča, ki se prodaja, bistveno odstopa od tržne vrednosti zemljišč, ki so v okolju po svojih bistvenih značilnostih primerljiva z zemljiščem, katero je naprodaj. Po mnenju ustavnega sodišča tudi ni v skladu z ustavo zakonsko pooblastilo, da upravni organ sproži postopek za ugotovitev primerne cene zemljišča po uradni dolžnosti. Ustavno sodišče je štelo za neustavno tudi določbo zakona, po kateri se je štelo kot zavrnitev tudi molk upravnega organa, saj je takšno odločitev težko spodbijati, ker stranki niso bili sporočeni razlogi za odločitev (Ustava RS: prvi odstavek 74. člena 38. točka obrazložitve).

Po preučitvi pobude za oceno zakonitosti je ustavno sodišče iz omenjenih in še drugih razlogov razveljavilo celotno tretje poglavje Zakona o kmetijskih zemljiščih na podlagi ugotovitve, da so določbe tega poglavja neskladne z Ustavo Republike Slovenije.

Ustavno sodišče je celotno tretje poglavje zakona o kmetijskih zemljiščih, ki govori o prometu s kmetijskimi zemljišči, razveljavilo predvsem zaradi neskladja z ustavo Republike Slovenije, ne pa zato, ker bi menilo, da omejitve sploh niso bile potrebne in smiselne. Razveljavitev je začela veljati po enem letu od dneva, ko je bila odločba ustavnega sodišča objavljena v Uradnem listu Republike Slovenije. Ker državni zbor v roku enega leta ni na novo uredil področja o prometu s kmetijskimi zemljišči, ki bi bil skladen z Ustavo Republike Slovenije, je za kratek čas vladala pravna praznina, ki je omogočala popolnoma prosto razpolaganje s kmetijskimi zemljišči.

### **3.2.8 Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-B 2003)**

Po objavi v Uradnem listu RS je 17. aprila 2003 pričela veljati Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih, 2003). Ta, druga novela Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-B) je med drugim spremenila vrstni red zakonitih predkupnih upravičencev. Po spremenjenem 23. členu zakona so predkupno pravico lahko uveljavljali upravičenci po naslednjem vrstnem redu:

1. oseba, ki ima zemljišče v solasti;
2. kmet, ki ima lastninsko pravico na zemljišču, katero leži neposredno ob meji zemljišča, ki je naprodaj;

3. oseba, ki ima prodajano zemljišče v zakupu;
4. drug kmet;
5. kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki naprodaj ponujeno zemljišče potrebuje za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti;
6. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo.

Kljub temu, da občina ni več na seznamu zakonitih predkupnih upravičencev, je s sprejetjem Zakona o urejanju prostora (2002) ohranila dober položaj pri pridobivanju zemljišč. Zakon o urejanju prostora (2002) v svojem 85. členu določa, da ima občina predkupno pravico na nepremičninah bodisi na celotnem območju, namenjenem za poselitev ter za infrastrukturna omrežje in objekte, bodisi na delu tega območja, s tem, da v tem okviru občina sama določa območje svoje predkupne pravice.

### **3.2.9 Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (2016)**

Novela Zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 2016 (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih, 2016) ni spremenila vrstnega reda prednostnih upravičencev do nakupa. Ta zakon v 23. členu določa, da pri nakupu kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, če ni z drugimi zakoni za tovrstne nepremičnine predpisano drugače, lahko predkupni upravičenci uveljavljajo svojo prednostno pravico po naslednjem vrstnem redu:

1. oseba, ki ima zemljišče v solasti ;
2. kmet, ki ima lastninsko pravico na zemljišču, katero leži neposredno ob meji zemljišča, ki je naprodaj;
3. oseba, ki ima prodajano zemljišče v zakupu;
4. drug kmet;
5. kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki prodajano zemljišče potrebuje za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti;
6. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo.

Preglednica 3: Zgodovinski pregled razvoja zakonite prednostne pravice do nakupa kmetijskega zemljišča od 1965 do 2003 (Avsec, 2003)

Leto	Zakon	Uradni list	Predkupna pravica
1965	Temeljni zakon o izkoriščanju kmetijskega zemljišča	Uradni list SFRJ, št. 25	Kmetijska organizacija
1973	Zakon o kmetijskih zemljiščih	Uradni list SRS, št. 26	1) zakupnik zemljišča kot kmet. organizacija združenega dela ali kmet; 2) kmetijska organizacija kot mejaš; 3) kmet kot mejaš; 4) kmetijska zemljiška skupnost; 5) druga kmetijska organizacija; 6) drug kmet
1990	Zakon o kmetijskih zemljiščih	Uradni list RS, št. 5	1) kmet ali kmetijska organizacija kot zakupnik zemljišča, 2) kmetijska organizacija ali druga kmetijska družbena pravna oseba – mejaš in kmet – mejaš (enak vrstni red!); 3) kmetijska zemljiška skupnost; 4) kmetijska organizacija ali druga kmetijska družbena pravna oseba in 5) kmet z zemljiščem v primerni oddaljenosti (enak vrstni red!);
1991	Zakon o kmetijskih zemljiščih	Uradni list RS, št. 10	1) kmet ali kmetijska organizacija kot zakupnik; 2) kmet mejaš, 3) občina, 4) drug kmet z zemljiščem v primerni oddaljenosti, 5) kmetijska organizacija
1996	Zakon o kmetijskih zemljiščih	Uradni list RS, št. 59	1) solastnik; 2) kmet mejaš; 3) zakupnik zemljišča; 4) drug kmet; 5) kmetijska organizacija s sedežem v primerni oddaljenosti; 6) Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS
2003	Zakon o kmetijskih zemljiščih (uradno prečiščeno besedilo)	Uradni list RS, št. 55	1) solastnik; 2) kmet mejaš; 3) zakupnik zemljišča; 4) drug kmet; 5) kmetijska organizacija ali podjetnik ; 6) Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS



### 3.3 POSTOPEK UVELJAVLJANJA PREDKUPNE PRAVICE

Po 20. členu Zakona o kmetijskih zemljiščih (2016) mora lastnik, ki namerava skleniti pogodbo o prodaji kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, svojo ponudbo (priloga A) predložiti upravni enoti, na katere območju se nahaja to kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija. Šteje se, da je lastnik s predložitvijo ponudbe upravni enoti upravno enoto pooblastil za prejem pisne izjave o sprejemu ponudbe.

Ponudba mora vsebovati vse podatke, na podlagi katerih se lahko šteje, da je s sprejemom ponudbe pogodba sklenjena in sta obe bistveni obveznosti pogodbenih strank, to je prodajalca in kupca, zadostno določeni oziroma določljivi:

- podatke, ki opredeljujejo prodajalca: osebno ime ter naslov stalnega ali začasnega prebivališča oziroma firmo in sedež;
- podatke za identifikacijo kmetijskega zemljišča, gozda oziroma kmetije (ime oziroma šifra katastrske občine, številka parcele in površina);
- kupnino in
- morebitne druge pogoje za prodajo.

Upravna enota, na katere območju leži ponujeno kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija, nemudoma objavi ponudbo na oglasni deski in na enotnem državnem portalu E-uprave. Upravna enota posreduje ponudbo nemudoma tudi lokalni skupnosti in krajevni uradu oziroma informacijski pisarni za objavo na njuni oglasni deski.

Kdor želi ponudbo sprejeti, mora to storiti v 30 dneh od dneva, ko je bila ponudba objavljena na oglasni deski upravne enote in enotnem državnem portalu E-uprave.

Posameznik, ki izrazi željo za nakup kmetije, gozda ali kmetijskega zemljišča, ki je naprodaj, mora upravni enoti priporočeno poslati pisno izjavo o sprejemu ponudbe ali takšno izjavo neposredno vložiti na upravni enoti. Upravna enota vse sprejemnike ponudbe in prodajalca po tridesetih dneh obvesti priporočeno s povratnico o tem, kdo je ponudbo sprejel v predpisanem roku.

Ponudbo o prodaji kmetije, gozda ali kmetijskega zemljišča, je potrebno ponoviti v primeru, če s sprejemom ponudbe v predpisanem roku nihče ni izkazal interesa za nakup, prodajalec pa še vedno namerava prodati nepremičnino. Če v roku nihče ne sprejme ponudbe, mora prodajalec, če še želi prodati kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, ponudbo ponoviti.

Ponudba za prodajo kmetijskega zemljišča, dana na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih (2016), zavezuje ponudnika v razmerju do zakonitih predkupnih upravičencev in ponudnik ne more izključiti takšne vezanosti na ponudbo (na primer z obvestilom, da ponudnik lahko kadarkoli po svoji volji umakne ali prekliče ponudbo).

Po pravnem mnenju Vrhovnega sodišča Republike Slovenije (Krivec, 2012) je, kupoprodajna pogodba sklenjena v trenutku, ko ponudnik prejme izjavo o sprejemu ponudbe (Priloga B), vendar pod odložnim pogojem, da pristojna upravna enota v skladu z zakonom odobri pogodbo o prodaji. Če je izjavo o sprejemu ponudbe podalo več predkupnih upravičencev, se šteje, da je pod odložnim pogojem sklenjenih več pogodb, odložni pogoj pa se bo spolnil samo za eno med njimi, in sicer tisto pogodbo, ki jo bo odobrila upravna enota; z izpolnitvijo odložnega pogoja pa bo ta pogodba pričela tudi veljati.

Iz praktičnih razlogov se je v sodni praksi uveljavilo tudi stališče, da je prodajna pogodba predložena upravni enoti, če se predkupni upravičenec, ki je pravočasno sprejel ponudbo, sklicuje na izjavo o sprejemu ponudbe. Zakonska zahteva po pisni obliki prodajne pogodbe za nepremičnino je namreč izpolnjena ne samo, če obe stranki podpišeta listino, temveč tudi, če ponudnik in naslovnik izmenjata ponudbo in sprejem ponudbe v pisni obliki (Krivec, 2012).

Vsi, ki so pravočasno zahtevali odobritev pravnega posla, so stranke v enem samem upravnem postopku, ki ga vodi upravna enota. Upravna enota z odločbo odobri le eno od pogojno sklenjenih prodajnih pogodb. Kadar ima glede na določbo 23. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (2016) več sprejemnikov ponudbe enako močno zakonito predkupno pravico, ker se vsi nahajajo v istem prednostnem razredu, upravna enota pozove ponudnika, da izmed njih določi kupca. Če ta v postavljenem roku ne izbere kupca, odloči o tem upravna enota in pri tem upošteva namen zakonite predkupne pravice.

Če je upravna enota odobrila prodajno pogodbo z določenim zakonitim predkupnim upravičencem, lahko ta upravičenec s tožbo v pravnem postopku od prodajalca zahteva izročitev zemljiškoknjižnega dovolila. Vrhovno sodišče je pojasnilo, da kupcu ni treba sodno zahtevati od prodajalca, da sklene pisno pogodbo, da bi jo predložil upravni enoti (vmes je praviloma iztekel rok za predložitev pogodbe v odobritev), temveč lahko zakoniti predkupni upravičenec po pravnomočni odobritvi pogodbe sodno zahteva od prodajalca zemljiškoknjižno dovolilo, sicer ga nadomesti sodba. Zaradi različnih razlag določb zakona je vrhovno sodišče opozorilo, da raznolikost prakse ne sme iti v škodo strank in da so upravni organi in sodišča dolžni poučiti stranke o pravilnem postopku (Krivec, 2012).

Stališča iz načelnega pravnega mnenja Vrhovnega sodišča republike Slovenije je prevzela tudi zadnja novela Zakona o kmetijskih zemljiščih (2016), ki po novem izrecno določa, da je pravni posel v primeru prodaje sklenjen, ko upravna enota prejme izjavo o sprejemu ponudbe na predpisan način, vendar gre za sklenitev pod odložnim pogojem, da pogodbo odobri upravna enota (tretji odstavek 21. člena) in da je overitev podpisa možna šele na podlagi pravnomočne odločbe o odobritvi (peti odstavek 22. člena).

### 3.4 STATUS KMETA, KMETIJSKEGA PODJETNIKA IN KMETIJSKE ORGANIZACIJE

Zakon o kmetijskih zemljiščih (2016) natančno definira pogoje, pod katerimi se posameznik šteje za kmeta oziroma kmetijskega podjetnika, organizacija pa za kmetijsko organizacijo, ki je ob določenih dodatnih pogojih nosilec zakonite predkupne pravice.

Po prvem odstavku 24. člena je kmet fizična oseba, ki izpolnjuje enega od štirih sklopov pogojev, ki se nanašajo na obdelovanje zemljišč, pomen kmetijske dejavnosti za preživljanje oziroma pridobivanje dohodka in praviloma tudi usposobljenost za kmetijsko dejavnost.

Na podlagi prvega sklopa pogojev je posameznik kmet, če je lastnik kmetijskega zemljišča ali ima kmetijsko zemljišče v zakupu ali drugačni uporabi, pa to zemljišče obdeluje individualno oziroma sam ali s pomočjo drugih (na primer s pomočjo družinskih članov na kmetiji), če je za obdelovanje ustrezno usposobljen in mu kmetijska dejavnost daje pomemben del dohodka. Zakon s tem sklopom pogojev predpostavlja, da ima kmet

lastninsko, zakupno ali podobno pravico za obdelovanje kmetijskega zemljišča, obdelavo izvaja individualno (« sam») ali s pomočjo drugih, kar predpostavlja, da tudi sam dela, na primer z družinskimi člani ali zaposlenimi delavci. Nadalje mora biti ustrezno usposobljen. Ta pogoj izpolnjuje tisti, ki je dosegel strokovno izobrazbo najmanj IV. stopnje kmetijske smeri. Če je dosegel katerokoli drugo smer izobrazbe iste, to je najmanj IV. stopnje, se šteje za usposobljenega samo, če je uspešno opravil preizkus znanja po veljavnem programu kmetijskih poklicnih ali srednjih šol s področja kmetijske dejavnosti, ki jo opravlja ali jo namerava opravljati. Tretja možnost za izpolnitev pogoja glede usposobljenosti pa je pridobitev nacionalne poklicne kvalifikacije za področje kmetijstva. Končno mora iz kmetijske dejavnosti pridobivati pomemben del dohodka. Ta pogoj je izpolnjen, kadar je vrednost kmetijske proizvodnje, vključno s plačili na podlagi kmetijske politike in državnih pomoči v zadnjem končanem gospodarskem letu enaka najmanj 2/3 letne povprečne plače na zaposlenega v Republiki Sloveniji v istem gospodarskem letu. Zakon v tem primeru ne zahteva, da bi moral kmet pridobivati dohodek pretežno ali vsaj v določenem fiksnem deležu iz kmetijstva. S tem daje možnost statusa kmeta tudi osebam, ki so zaposlene zunaj kmetije ali imajo za glavni vir preživljanja drugo, na primer nekmetijsko samostojno dejavnost. Takšen kmet bo lahko uveljavljal zakonito predkupno pravico bodisi kot solastnik zemljišča, čigar drug solastninski delež se prodaja ali kot mejaš zemljišča, ki je naprodaj, v obeh primerih kot (so)lastnik, ali kot drug kmet, če ni solastnik ali mejaš-lastnik kmetijskega zemljišča. Ne glede na status kmeta takšen kmet uveljavlja prednostno pravico do nakupa kot zakupnik zemljišča, ki je naprodaj.

Po drugem sklopu pogojev lahko pridobi status kmeta družinski član uporabnika kmetijskega zemljišča, ki zemljišče obdeluje individualno ali s pomočjo drugih oseb, je usposobljen za kmetijsko dejavnost in pridobiva pomemben del dohodka iz kmetijstva, če je tudi družinski član ustrezno usposobljen za kmetijsko dejavnost in mu je kmetijska dejavnost glavna ali edina. Ta pogoj je določen drugače kot pogoj pomembnega dohodka, ne z absolutnim zneskovnim merilom (2/3 povprečne plače preteklega leta), temveč glede na relativni delež kmetijskih dohodkov: pogoj se šteje za izpolnjenega, če pridelki ali sredstva iz kmetijstva pomenijo tej osebi edini vir preživljanja, ne glede na to, ali je s tem presežen ali ni dosežen kriterij 2/3 povprečne plače v preteklem letu. Družinski član, ki ni lastnik ali uporabnik kmetijskega zemljišča, bo lahko uveljavljal predkupno pravico kot drug kmet. Ne glede na

status kmeta takšen kmet uveljavlja prednostno pravico do nakupa kot zakupnik zemljišča, ki je naprodaj.

Tretji sklop pogojev opredeljuje za kmeta posameznika, ki je pridobival pomemben del dohodka iz kmetijstva, vendar zaradi ostarelosti ali nezmožnosti za delo ne opravlja več kmetijske dejavnosti, če zagotovi obdelavo kmetijskih zemljišč. Takšen kmet bo lahko uveljavljal prednostno pravico do nakupa, če je lastnik, kot solastnik ali mejaš-lastnik, ne glede na lastninsko pravico pa kot drug kmet.

Po četrtem sklopu pogojev je kmet tudi tisti, ki želi opravljati kmetijsko dejavnost in poda izjavo pri pristojnem upravnem organu, da bo individualno ali s pomočjo drugih oseb obdeloval kmetijska zemljišča, ki jih namerava pridobiti, da bo iz kmetijske dejavnosti na teh zemljiščih pridobival pomemben del dohodka in izpolnjuje pogoje glede usposobljenosti. Za kmetijsko dejavnost se šteje vse kmetijske dejavnosti po predpisih o standardni klasifikaciji dejavnosti.

Samostojni podjetnik je po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (2016) tisti posameznik, ki je priglašen oziroma registriran za kmetijsko dejavnost in na podlagi kmetijske dejavnosti ustvari več kot 50 % svojih prihodkov. V ugotavljanje odstotkovnega deleža so vključeni tudi prihodki na podlagi kmetijske politike in na podlagi državnih pomoči. Pri ugotavljanju deleža prihodkov se upoštevajo podatki iz zadnje potrjene bilance stanja in bilance uspeha.

Podobno je opredeljena kmetijska organizacija. To je pravna oseba, ki v skladu z ustanovitvenim aktom opravlja kmetijsko dejavnost in iz kmetijske dejavnosti dosega pretežni del (več kot 50%) prihodkov. Med prihodke iz kmetijske dejavnosti se štejejo tudi plačila na podlagi kmetijske politike in državnih pomoči, kar je mogoče ugotoviti na podlagi zadnjih revidiranih računovodskih izkazov poslovnega izida.

Po Zakonu o Poslovnem registru Slovenije (2016) se v poslovni registru vzdržujejo podatki o glavni dejavnosti subjekta vpisa in drugih dejavnostih, določenih v ustanovitvenem aktu subjekta, če subjekt te dejavnosti dejansko opravlja in so te dejavnosti pomemben del njegovega poslovanja. Zanimivo je, da Uredba o vodenju in vzdrževanju poslovnega registra

določa glavno dejavnost na podlagi pretežnega dela dodane vrednosti, subsidiarno po številu zaposlenih in ne po deležu posamezne dejavnosti v celotnih prihodkih (Uredba ..., 2016).

Če nastane dvom, ali ima določeni posameznik položaj kmeta ali kmetijskega podjetnika oziroma ali je treba določeno pravno osebo šteti za kmetijsko organizacijo, odloča o tem upravna enota. Krajevna pristojnost upravne enote se določa, glede na območje, kjer leži pretežni del kmetijskega zemljišča v uporabi zadevnega posameznika ali pravne osebe.

Po Zakonu o davku na dediščine in darila (2016) je določena davčna oprostitev, če je predmet dedovanja ali darila kmetija oziroma če je dedič ali obdarjenec kmet po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (2016). Zakon o davku na dediščine in darila (2016) namreč v 10. členu določa, da davka na dediščine in darila ne plača dedič ali obdarjenec, ki je kmet in je podedoval ali prejel v dar kmetijsko ali gozdno zemljišče. Davka na dediščine je oproščen tudi dedič ali obdarjenec – prevzemnik zaščitene kmetije ne glede na status kmeta pa tudi dedič ali obdarjenec – kmet, ki je kmet in podeduje ali prejme v dar celo (nezaščiteno) kmetijo. Če dedič ali obdarjenec, ki je uveljavil davčno oprostitev kot kmet ali za zaščiteno kmetijo, odsvoji podedovano ali podarjeno kmetijsko ali gozdno zemljišče, zaščiteno ali drugo kmetijo preden poteče pet let od pridobitve, ali če v tem roku opusti kmetijsko dejavnost ali pri obdelavi ne ravna kot dober gospodar v skladu z zakonom, se davčni organ naknadno odmeri davek enako, kot bi bil davek odmerjen ob prejemu dediščine oziroma darila zaradi neizpolnjenih pogojev za oprostitev. Ta določba pa ne velja za prenose kmetijskih in gozdnih zemljišč ali kmetij na podlagi pogodb o izročitvi in razdelitvi premoženja, za odsvojitve oziroma prenose premoženja po zakonu, ki ureja preživninsko varstvo kmetov, ter za odsvojitve, opravljene zaradi agrarnih operacij.

### 3.5 PROBLEMI PRI UVELJAVLJANJU PREDKUPNE PRAVICE

Pri prometu s kmetijskimi zemljišči se v praksi kljub uzakonjeni predkupni pravici srečujemo s problemi uveljavljanja predkupne pravice. Pogost problem je neobveščenost predkupnega upravičenca. Po zakonodaji (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2016) mora biti objava za prodajo zemljišča 30 dni obešena na oglasni deski in na e-portal, s čimer ni vedno zagotovljeno, da prednostni upravičenec to informacijo vidi oziroma dobi. Zato bi bilo bolje, da bi upravna enota neposredno vročila ponudbo predkupnemu upravičencu.

Drug pogost problem, ki se pojavlja, je finančna sposobnost predkupnega upravičenca. V prometu s kmetijskimi zemljišči se mnogokrat zgodi, da potencialni kupec, ki je tudi zakonski predkupni upravičenec, nima zadostnih finančnih sredstev, da bi sprejel ponudbo prodajalca. To pomeni, da zakonita predkupna pravica kot sredstvo kmetijsko zemljiške politike za izboljšanje posestne in parcelne sestave, ne pride do izraza.

S tem vprašanjem je povezan problem, da zakon ne predvideva nobenega pravnega varstva, ko lastnik kmetijskega zemljišča predkupnemu upravičencu ponuja kmetijsko zemljišče za nesorazmerno visoko kupnino. Ustavno sodišče je sicer v odločbi iz leta 2002 zastopalo stališče, da lastninska pravica vsebuje tudi pravico razpolaganja brez omejevanja kupnine (Odločba ..., 2002), vendar se v praksi lahko predkupna pravica izjalovi tudi zaradi nesorazmerno visoke kupnine, ki je kmet, sicer predkupni upravičenec, ne more plačati.

#### 4 DARILNE POGODBE

Z darilno pogodbo prenese darovalec neodplačno, brez plačila, na obdarjenca, lastninsko pravico na določeni nepremičnini, obdarjenec pa darilo sprejme. Darilne pogodbe so najpogostejše med sorodniki (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2016).

Pravna podlaga darilnih pogodb v primerih, ko so darilne pogodbe kmetijska zemljišča, gozdovi in kmetije je 17.a člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (2016). Zakon v tem členu določa omejitve glede osebe obdarjenca, in sicer določa, da lahko lastnik sklene pogodbo o podaritvi kmetijskega zemljišča, gozdov ali kmetije le z določenim krogom oseb.

V ta krog spada najprej zakonec in z zakoncem izenačene osebe, potomci do drugega kolena (otroci in vnuki oziroma posvojenci), predniki do prvega kolena (oče in mati ter posvojitelji) ter določeni sorodniki v stranski vrsti, kot so bratje in sestre ter nečaki in nečakinje.

Krog oseb, s katerimi lahko lastnik sklene darilno pogodbo, zajema tudi osebe, s katerimi je lastnik kot darovalec v svaštvu. Svaštvo je razmerje osebe do sorodnikov njenega zakonca. Obdarovanci na podlagi svaštva so lahko snaha, zet ali zunajzakonski partnerji otroka ali posvojenca, vendar pod dodatnim pogojem, da je član iste kmetije kot darovalec.

Darilno pogodbo lahko lastnik sklene z nosilcem kmetije v smislu Zakona o kmetijstvu, če je nosilec kot mladi prevzemnik kmetije pridobil podporo iz programa razvoja podeželja in od prevzema kmetije ni minilo več kot pet let.

Končno spadata v krog možnih obdarjencev tudi lokalna skupnost in država.

Ta omejitev velja od uveljavitve tretje novele Zakona o kmetijskih zemljiščih – ZKZ-C (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih, 2011) dalje. Pred uveljavitvijo tega zakona so se darilne pogodbe lahko sklepale tudi zunaj sorodstvenih vezi. S tem je bilo nenačrtno omogočeno izigravanje zakona, saj so udeleženci v tem postopku lahko z darilnimi pogodbami prikrili kupoprodajne pogodbe. Za darilne pogodbe je sicer določen višji davek, vendar so se s plačilom tega pogodbeniki izognili javni objavi ponudbe



za prodajo kmetijskega zemljišča in s tem tudi tveganju, da se na objavo prijavi kdo od prednostnih upravičencev.

Če je nepremičnina v darilni pogodbi kmetijsko zemljišče, kmetija ali gozd, mora obdarjenec vložiti na upravni enoti na območju, kjer nepremičnina leži, prošnjo za izdajo potrdila, da odobritev pravnega posla v tem postopku ni potrebna (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2016).

Kadar so kmetijska zemljišča, gozdovi ali kmetije predmet darilnih pogodb za *primer smrti*, pomeni da gre za promet z nepremičninami, zato je potrebno upoštevati določila Zakona o kmetijskih zemljiščih skladno s peto alinejo drugega odstavka 19. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (2016). Za veljavnost darilne pogodbe za primer smrti ni potrebna odobritev s strani upravne enote, temveč le ta izda potrdilo, da odobritev ni potrebna.

## 5 PREPOVED DELITVE ZAŠČITENIH KMETIJ

### 5.1 OPREDELITEV ZAŠČITENE KMETIJE

Delitev kmetij ob dedovanju med zakonite oziroma oporečne dediče po splošnih dednopravnih pravilih slabša gospodarsko zmogljivost kmetij, zato je potrebna pravna zaščita kmetijskih gospodarstev pred drobitvami, ki jih povzroča dedovanje. Vendar zaščita vseh kmetij ni smiselna, ker bi ohranila ali »konzervirala« obstoječe stanje oziroma strukturo. Zato so potrebni kriteriji za določitev kmetij, ki jih je utemeljeno zaščititi pred drobitvami (tako imenovane zaščitene kmetije). Ta merila v Sloveniji določa Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (2016), ki šteje za zaščitene kmetije tista kmetijska gospodarstva, ki izpolnjujejo določene pogoje glede lastništva in glede velikosti, izražene v primerljivi površini.

Po kriteriju lastništva zakon šteje za zaščiteno kmetijo tisto kmetijsko oziroma kmetijsko-gozdarsko gospodarsko enoto, ki je v lasti ene fizične osebe ali lasti, solasti ali skupni lasti zakonskega para ali oseb, ki živita v registrirani istospolni partnerski skupnosti, ali v solasti enega od staršev in otroka ali posvojenca oziroma njegovega potomca.

Glede na merilo velikosti mora zaščitena kmetija obsegati najmanj 5 ha in ne več kot 100 ha primerljive kmetijske površine. Za 1 ha primerljive kmetijske površine zakon šteje:

- 1 ha zemljišč, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot kmetijska zemljišča in imajo boniteto zemljišč v skladu s predpisi, ki se nanašajo na evidentiranje nepremičnin, od 50 do 100,
- 2 ha zemljišč, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot kmetijska zemljišča z boniteto od 1 do 49 ali
- 8 ha zemljišč, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot gozdna zemljišča.

Kmetije, ki izpolnjujejo omenjene velikostne pogoje, a jih sestavljajo pretežno gozdovi, se za zaščiteno kmetijo štejejo le, če imajo najmanj 2 ha primerljivih kmetijskih površin, ki so po dejanski rabi v zemljiškem katastru evidentirana kot kmetijska zemljišča.

Zakon postavlja načelo, da lahko deduje zaščiteno kmetijo samo ena oseba, izjemoma, ob določenih pogojih na podlagi oporoke pa dve.

Temeljno načelo Zakona o dedovanju kmetijskih gospodarstev je ohraniti celovitost zaščitene kmetije in dediču zaščitene kmetije omogočiti prevzem kmetije pod pogoji, ki ga gospodarsko preveč ne obremenjujejo.

Če pa kljub predpisanim kriterijem sodišču ne uspe določiti dediča oziroma nihče od dedičev ni pripravljen zaščiteno kmetijo prevzeti, potem se zaščitena kmetija sme razdeliti po fizičnih delih.

Dediči, ki ne dedujejo zaščitene kmetije, so upravičeni do denarne vrednosti nujnega deleža, ki se lahko poveča ali zmanjša glede na gospodarsko zmožnost kmetije. Če dedič, ki deduje zaščiteno kmetijo, ne izkaže pripravljenosti, da obdeluje kmetijo in bi hotel samo finančno korist (na primer prodaja ali zakup) mora sodedičem izplačati celotni dedni delež, kot jim gre po splošno dednopravnih predpisih.

Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (2016) velja tudi za dedovanje denacionaliziranih kmetijskih zemljišč in zaščitene kmetij. Kmetijska gospodarstva, ki niso zaščitena po Zakonu o dedovanju kmetijskih gospodarstev, se dedujejo po splošnih dednopravnih predpisih Zakona o dedovanju (2016).

Kmetije, ki so v lasti pravne osebe, ne morejo biti zaščitene kmetije. Nosilca zaščitene kmetije tudi ne moreta biti posameznika, ki nista zakonca ali osebi v življenjski skupnosti, izenačeni z zakonsko zvezo, oziroma ki nista prednik in potomec, če zemljišča v njuni lasti, solasti ali skupni lasti skupaj dosegajo kriterije za zaščito kmetije, ker skupno gospodarjenje predpostavlja tesnejšo življenjsko skupnost (tako ne moreta biti nosilca zaščitene kmetije na primer brat in sestra, stric in nečak in podobno).

Z zakoncema sta pri dedovanju zaščitene kmetij izenačena tudi moški in ženska, ki živita v dalj časa trajajoči zunajzakonski življenjski skupnosti. Pogoj za enak status pa je, da ne obstajajo razlogi, zaradi katerih bi bila zakonska zveza med tema dvema osebama neveljavna.

Pravila dedovanja med zakoncema se uporabljajo tudi za dedovanje med partnerjema registrirane istospolne partnerske skupnosti.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (2016) v svojem 18. členu določa, da se zaščitena kmetija v prometu, torej s pravnimi posli med živimi, ne sme deliti, razen v primerih, ki jih določa zakon. Posledice delitve so praviloma večja razdrobljenost kmetij, zato je prepoved razumljiva. vendar bi bilo vztrajanje pri absolutni prepovedi zaščitene kmetije nevzdržno in tudi nasprotju s cilji zemljiške politike, ker se lahko tudi z delitvijo posameznih kmetij na primer povečujejo druge kmetije.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (2016) od te prepovedi določa več izjem.

Prva izjema se nanaša na primere, ko ima delitev zaščitene kmetije za posledico povečanje, zaokrožitev obstoječe ali nastanek nove zaščitene kmetije. V primeru povečanja ali zaokroževanja druge zaščitene kmetije gre za koncentracijo zemljiške strukture, medtem ko je nastajanje ene ali več novih zaščitene kmetij povezano z delitvijo ali oddelitvijo zaščitene kmetij, ki so tako velike, da tudi po delitvi nastala kmetija ali nastale kmetije izpolnjujejo pogoje za takšen status.

Druga izjema od prepovedi delitve zaščitene kmetije zajema položaje, ko ima delitev za posledico povečanje ali zaokrožitev druge kmetije oziroma povečanje ali zaokrožitev kmetijskega zemljišča v lasti kmetijske organizacije ali kmetijskega podjetnika. V primerjavi s prvo izjemo je pogoj za to izjemo, ker ne gre za zaščiteno, ampak drugo kmetijo oziroma kmetijsko zemljišče kmetijske organizacije ali kmetijskega podjetnika, ostrejši: druga kmetija z delitvijo ne sme šele nastati, ampak mora že obstajati pred delitvijo, po kateri se poveča ali zaokroži.

Tretja izjema se nanaša na odtujitev stavbnih zemljišč.

V skladu s četrto izjemo se lahko odtujijo zemljišča, s katerimi lahko nosilec zaščitene kmetije po predpisih o dedovanju zaščitene kmetije oporočno razpolaga v korist osebe, ki ne deduje celotno zaščitene kmetije.

Peta izjema od prepovedi delitve zaščitenih kmetij se nanaša na pridobitve lastninske pravice na stvareh v okviru zaščitenih kmetij v korist Republike Slovenije oziroma občine.

Zadnja, šesta izjema, zajema primere, ko lastnik zemljišč v okviru zaščitenih kmetij ustanovi ali poveča solastninski delež na teh zemljiščih v korist solastnika, zakonca ali zunajzakonskega partnerja, potomca, posvojenca ali njegovega potomca tako, da kmetija še naprej izpolnjuje pogoje za zaščito kmetije. Na ta način lahko lastnik tudi postopoma, v več fazah prenaša zaščiteni kmetiji na naslednika (t. i. drseča predaja kmetije).

Zanimivo je, da Upravno sodišče Republike Slovenije šteje za nedopustno razpolaganje z zaščiteni kmetijo vložek, katerega predmet bi bila zaščiteni kmetija, v gospodarsko družbo. V takšnem primeru bi namreč lastninska pravica prešla na pravno osebo, kmetija bi izgubila status zaščitenih kmetij in bi se lahko drobila, kar je v nasprotju z javno koristjo (Sodba ..., 2010).

Varstvo zaščitenih kmetij pred delitvijo s pogodbami o izročitvi in razdelitvi premoženja, ki so sicer pogodbe med živimi, izrecno ureja Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (2016) v 24. členu, po katerem se ne sme z zaščiteni kmetijo razpolagati v nasprotju z določbami tega zakona. Zakon o kmetijskih zemljiščih (2016) tovrstnih pogodb, ki so v praksi pogosta oblika predaje celotne kmetije pred dedovanjem (*successio anticipata*), ne omenja.

## 6 PREPOVED DELITVE KOMASIRANIH ZEMLJIŠČ

Kmetijska zemljišča se na določenem območju lahko vložijo v skupen sklad in iz tega sklada ponovno dodelijo prejšnjim lastnikom tako, da vsak dobi zaokroženo zemljišče enake vrednosti, kar imenujemo komasacija (zložba). Komasacija lahko zajema kmetijska zemljišča, gozdove, nezazidljiva stavbna in druga zemljišča na komasacijskem območju ter naprave na teh zemljiščih (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2016: 55. člen).

Po 75. členu Zakona o kmetijskih zemljiščih (2016) se komasirana zemljišča delijo le pod pogojem, da delitev ne poslabša stanja, doseženega s komasacijo.

V Republiki Sloveniji je vedno večji interes za izvedbo komasacij kmetijskih zemljišč. Prek programa razvoja podeželja je Ministrstvo za kmetijstvo v referenčnem obdobju 2007 – 2013 finančno podprlo 51 komasacij na 10.370 ha kmetijskih zemljišč. Veliko postopkov še ni zaključenih in se lastniki kmetijskih zemljišč, investitorji in Upravne enote obračajo na ministrstvo z vprašanji glede razdružitve oziroma delitve solastnine kmetijskih zemljišč v okviru komasacijskega postopka (Izvedba ..., 2015: 18).

Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano je marca 2015 zavzelo stališče, da kolikor vsi solastniki soglašajo z razdružitvijo solastnine in tudi pisno oziroma ustno na zapisnik pri pristojni upravni enoti, ki vodi postopek upravne komasacije izrazijo voljo po razdružitvi solastnine, potem je delitev solastnine v okviru komasacijskega postopka dopustna. Izraz volje je lahko na pristojno upravno enoto, ki vodi postopek komasacije posredovan vse dokler je razgrnjen elaborat nove razdelitve zemljišč na komasacijskem območju (Razdružitvev ..., 2015).

Iz vsega navedenega sledi, da pravna podlaga v zakonu ZKZ dovoljuje razdružitvev solastnine kmetijskih zemljišč v okviru komasacijskega postopka. Razdružitvev solastnine celo pripomore k osnovnemu cilju komasacije, da vsak komasacijskih udeleženec iz komasacijskega sklada dobi čim bolj zaokroženo zemljišče. Razdružitvev solastnine v okviru komasacijskega postopka je torej dopustna, če se z njo strinjajo vsi solastniki posameznega zemljišča.

## **7 OMEJITVE PRAVNEGA PROMETA S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI PO DRUGIH PREDPISIH**

Poleg Zakona o kmetijskih zemljiščih (2016) urejajo promet s kmetijskimi zemljišči tudi drugi zakonski predpisi, ki uveljavljajo javni interes zaradi posebnega pomena, ki ga imajo kmetijska zemljišča za varstvo okolja in voda, kulturne dediščine, ohranjanje narave in obrambo.

Zakon o vodah (Zakon o vodah, 2016) v svojem 22. členu določa, da ima država predkupno pravico pri nakupu vodnega zemljišča, ki sicer ni kmetijsko zemljišče.

Za vodno zemljišče se po 11. členu Zakona o vodah (2016) šteje:

1. vodno zemljišče celinskih voda: zemljišče, na katerem se trajno ali začasno zadržuje celinska voda, kar oblikuje posebne hidrološke, biološke in geomorfološke razmere, ki določajo vodni in obvodni ekosistem,
2. vodno zemljišče tekočih voda, ki ga sestavlja osnovna struga tekoče vode, vključno z bregom, do izrazite geomorfološke spremembe,
3. vodno zemljišče stoječih voda, ki ga sestavlja dno stoječih voda z bregom do najvišjega zabeleženega vodostaja.

Lastnik vodnega zemljišča mora o prodaji obvestiti ministrstvo. V ponudbi mora lastnik navesti identifikacijske podatke o zemljišču, kupnino in druge pogoje za prodajo. Če država ne uveljavlja predkupne pravice, in sicer tako da v šestdesetih dneh od prejema ponudbe ne posreduje pisnega sprejema ponudbe lastniku, lahko prodajalec proda zemljišče drugemu kupcu. Za uveljavitev predkupne pravice države, se uporabljajo predpisi, ki se nanašajo na promet s kmetijskimi zemljišči.

Lahko pa je kmetijsko zemljišče priobalno zemljišče. Priobalno zemljišče celinskih voda po 14. členu Zakona o vodah (2016) je zemljišče, na katero neposredno meji vodno zemljišče. Zunanja meja priobalnih zemljišč je določena v različni oddaljenosti od meje z vodnim zemljiščem, odvisno od kategorizacije voda: na vodah 1. reda sega 15 metrov od meje vodnega zemljišča, na vodah 2. reda pa pet metrov od meje vodnega zemljišča. Izjemoma je zunaj območij naselja zunanja meja priobalnih zemljišč na vodah 1. reda določena v razdalji najmanj 40 metrov od meje vodnega zemljišča. Ne glede na to vlada lahko drugače

razmeji priobalna zemljišča in razširi priobalno zemljišče zaradi urejanja voda, varstva voda ter vodnih in obvodnih ekosistemov, izvajanja javnih služb in omogočanja splošne rabe vodnega in morskega dobra in določanja varstvenih režimov. Pri določenih vodah sega zunanja meja priobalnih zemljišč pet metrov od meje vodnega zemljišča.

Zakon o vodah (2016) določa predkupno pravico države tudi na priobalnem zemljišču, ne glede na določbe drugih zakonov, kar pomeni, da ima ta predkupna pravica prednost pred predkupno pravico po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (2016).

Zakon o varstvu kulturne dediščine (2016) v svojem 62. členu določa, da ima država predkupno pravico na zemljišču, kjer stoji spomenik državnega pomena. Občina pa ima predkupno pravico za zemljišče, kjer stoji spomenik lokalnega pomena. To pomeni, da mora lastnik takšnega zemljišča obvestiti predkupnega upravičenca, ministrstvo ali pristojni organ občine, pa mora v tridesetih dneh sporočiti lastniku zemljišča ali bo država ali občina izkoristila predkupno pravico.

Zakon o ohranjanju narave (2016) razlikuje ožja zavarovana območja (naravni spomenik, strogi naravni rezervat in naravni rezervat) in širša zavarovana območja (narodni, regijski in krajinski park).

Država ima predkupno pravico za nakup zemljišč na zavarovanih območjih, če je za ta območja sprejela akt o zavarovanju, ta prednostna pravica pa ima prednost pred predkupnimi pravicami po drugih zakonih, ki določajo predkupno pravico na kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljiščih (Zakon o ohranjanju narave, 2016).

Lastnik, ki želi prodati zemljišče na zavarovanem območju, mora s ponudbo in njenimi pogoji (zemljišče, cena in drugi prodajni pogoji) seznaniti upravljavca zavarovanega območja in ministrstvo (Zakon o ohranjanju narave, 2016).

Država lahko uveljavi predkupno pravico tako, da v 30 dneh od prejema obvestila pošlje ponudniku pisni sprejem ponudbe. Če država ne sprejme ponudbe v predpisanem roku, lahko prednost do nakupa uveljavljajo prednostni upravičenci po vrstnem redu, ki je določen v zakonih, ki urejajo predkupno pravico na posameznih kategorijah zemljišč, torej tudi na



kmetijskih zemljiščih. Če je ponudbo sprejelo več upravičenci z istim prednostnim redom, ima prednost tisti, ki je že lastnik istovrstnega zemljišča na zavarovanem območju; na primer med kmeti, ki niso mejaši, ima prednost tisti, ki ima kmetijsko zemljišče na zavarovanem območju (Zakon o ohranjanju narave, 2016).

Če nihče od predkupnih upravičencev ne uveljavlja predkupne pravice, lahko prodajalec proda zemljišče drugi osebi, ki je pravočasno sprejela njegovo ponudbo na način, določen s predpisi o kmetijskih zemljiščih, in če pogodbo odobri upravna enota (Zakon o ohranjanju narave, 2016).

Navedene določbe se uporabljajo tudi, če na zavarovanem območju prodaja zemljišče lokalna skupnost.

Lokalna skupnost ima prednostno pravico za nakup zemljišč, razen vodnih, na zavarovanih območjih, o katerih je sama sprejela akt o zavarovanju. Predkupno pravico uveljavlja na enak način kot država (Zakon o ohranjanju narave, 2016).

Če sta država in lokalna skupnost skupaj zavarovali območje, na katerem se nahaja za prodajo ponujeno zemljišče, je prva prednostna upravičenka država. Če država ne uveljavlja svoje predkupne pravice v roku, ima prednost pri nakupu lokalna skupnost, na katere območju se zemljišče nahaja, v roku 30 dni od dne, ko je potekel rok za uveljavitev prednostne pravice države. Kadar država pred potekom roka za uveljavljanje njene predkupne pravice obvesti lokalno skupnost, da predkupne pravice ne bo uveljavljala, začne teči rok za lokalno skupnost od dneva, ko lokalna skupnost prejme obvestilo (Zakon o ohranjanju narave, 2016).

Po 85. členu Zakona o varstvu kulturne dediščine (2016) so zunaj pravnega prometa (res extra commercium) nepremičnine na zavarovanih območjih in zemljišča, na katerih so naravne vrednote v lasti države, niso v pravnem prometu. Zakon določa primere, ko lahko ministrstvo dovoli promet in to, če gre za:

1. menjavo zemljišča, ki leži na zavarovanem območju in je v lasti države, za drugo zemljišče, ki leži na zavarovanem območju in je v lasti fizične ali pravne osebe, z

menjavo pa država pridobi zemljišče, ki je pomembnejše za varstvo naravnih vrednot ali za doseganje namenov zavarovanja,

2. prodajo objekta s pripadajočim zemljiščem, ki se nahajata na zavarovanem območju in sta v lasti države, vendar nista potrebna za varstvo ali upravljanje zavarovanega območja, pod pogojem, da država nameni najmanj polovico dobljene kupnine za pridobitev nepremičnin na zavarovanih območjih v last države; dovoljenje ministrstva v tem primeru ni potrebno, če se prodaja izvede na podlagi akta, ki ga sprejme oziroma potrdi vlada, in če s prodajo predhodno soglašata ministrstvo.

Upravljalci nepremičnin na zavarovanih območjih in zemljišč, na katerih so naravne vrednote, ki so v lasti države, morajo pridobiti predhodno soglasje ministrstva za pravne posle, ki so povezani z upravljanjem teh nepremičninam in te posle lahko sklepajo v skladu s predpisi (Zakon o varstvu kulturne dediščine, 2016).

Po 29. členu Zakona o obrambi (2016) Vlada določa za obrambo posebej pomembne objekte in okoliše objektov ter določi ukrepe za njihovo varovanje.

Okoliš objekta obsega funkcionalno, ograjeno ali neograjeno zemljišče vojaškega ali kateregakoli drugega objekta, ki ima poseben pomen za obrambo, ter varnostni pas ali območje za varno uporabo takega objekta. okoliš posebnega pomena za obrambo je lahko tudi območje, namenjeno za razmestitev vojske.

K prometu z zemljišči v tako določenih okoliših ministrstvo daje soglasje, če obrambni interes ni zavarovan z drugimi predpisi.

V načrtih uporabe vojske se lahko določijo pomembni transportni, telekomunikacijski, energetski, proizvodni, in drugi podobni objekti ter sedeži organov oblasti na ravni države, kot objekti, pomembni za obrambo države. Varovanje objektov in zračnega prostora nad njimi, obale in pripadajočega akvatorija pred temi objekti, izvaja vojska v skladu z načrti in po predhodni odobritvi vlade.

## **8 ADMINISTRATIVNI NADZOR NAD PROMETOM S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI**

Pravni promet s kmetijskimi zemljišči je opredeljen kot prenos lastninske pravice na kmetijskih zemljiščih s pravnimi posli med živimi. Prenos lastninske pravice temelji na poslu, ki ustvarja zavezo, prenesti lastninsko pravico, na primer prodajna ali darilna pogodba, in na posebnem pridobitnem načinu za nastanek lastninske pravice na nepremičnine na podlagi pravnega posla – vpisu lastninske pravice v zemljiško knjigo. Za vpis lastninske pravice mora predlagatelj zemljiškoknjižnemu sodišču predložiti zemljiškoknjižno dovolilo. To je pisna (podpisana) izjava, s katero sedanji lastnik nepremičnine (na primer prodajalec ali darovalec) dovoljuje vpis novega lastnika. Zaradi zagotovila, da je zemljiškoknjižno dovolilo, ki je navadno kar sestavni del pogodbe o prenosu lastninske pravice, podpisal res oseba, ki je vpisana v zemljiško knjigo kot lastnik nepremičnine, na kateri se prenaša lastninska pravica (Zakon o kmetijskih zemljiščih, 2016). Stvarnopravni zakonik (2016) v 23. členu določa, da mora biti podpis odsvojitelja overjen. Overitev opravi notar.

Ker je overitev nujna in neizogibna faza za prenos lastninske pravice na podlagi kateregakoli posla, je Zakon o kmetijskih zemljiščih predpisal obvezno odločbo, ki jo izda upravna enota o tem, ali se v skladu z zakonom izreče odobritev pravnega posla ali pa v skladu z zakonom odobritev ni potrebna, šele po pravnomočnosti te odločbe pa se lahko overi podpis odsvojitelja na zemljiškoknjižnem dovolilu, ki je pogoj za vpis lastninske pravice in s tem – po t. i. vpisnem načelu (stvarne pravice na nepremičninah na podlagi pravnega posla se pridobijo šele z vpisom v zemljiško knjigo - za nastanek lastninske pravice pridobitelja.

Po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (2016) so upravne enote pristojne za izdajo odločbe o odobritvi (priloga D) pravnih poslov v prometu s kmetijskimi zemljišči med živimi oziroma potrdila (priloga C) v primeru, ko odobritev ni potrebna. Z zadnjo novelo Zakon o kmetijskih zemljiščih je bil bistveno razširjen krog primerov, ko odobritev posla na upravni enoti ni potrebna, je pa treba pridobiti potrdilo (19. člen).

Tako odobritev ni potrebna za posle, ki pomenijo agrarne operacije, na primer prostovoljno menjavo kmetijskih zemljišč.

Drugi primer se nanaša na posle med zakoncema ali z zakoncema izenačenima osebama, lastnikom in zakonitim dedičem, če promet z zaščiteno kmetijo ne krši določbe o prepovedi delitve zaščitene kmetije ob upoštevanju izjem od te prepovedi.

Tretji primer, ko odobritev ni potrebna, se nanaša na razdružitev solastnine med dvema ali več solastniki.

Četrty primer zajema pogodbe o dosmrtnem preživljanju, s katerimi se zagotavlja eksistenca ostarelih lastnikov kmetijskih zemljišč in kmetij.

Peti primer oprostivte od obvezne odobritve zadeva darila za primer smrti in pogodbe o izročitvi premoženja za življenja, pod pogojem, da promet z zaščiteno kmetijo ne krši določbe o prepovedi delitve zaščitene kmetije ob upoštevanju izjem od te prepovedi.

Šesti primer, v katerem ni potrebna odobritev, se nanaša na kmetijsko zemljišče manjše površine (do 10 arov), če je na njem postavljen manj zahteven objekt ali zahteven objekt s pravnomočnim dovoljenjem za gradnjo.

Sedmi primer oprostivte se nanaša na darilne pogodbe, ki imajo za predmet kmetijska zemljišča in so sklenjene z osebami, s katerimi je dovoljeno sklepati takšne darilne pogodbe.

Osmi primer se nanaša na pogodbe o preužitku in razveze takšne pogodbe pod pogojem, da pogodba ali razveza nima za predmet razpolago v nasprotju s prepovedano delitvijo zaščitene kmetije.

Deveti primer se nanaša na nakup kmetijskega zemljišča za gradnjo t. i. gradbenih inženirskih objektov, ki so v zakonu izrecno naštetih – to so komunikacijska omrežja, cevovodi in elektroenergetski vodi lokalnega značaja.

Podoben primer je deseti, v katerem je izvzeta iz odobritve pogodba o nakupu zemljišča za rekonstrukcijo državne ali občinske ceste in objekte, povezane z rekonstrukcijo, kot so na primer pešpot, kolesarska steza, čakalnica, podporni zid itd. in javni gospodarski infrastrukturni objekti.

Enajsti primer se nanaša na menjalne pogodbe, s katerimi lokalne skupnosti zamenja kmetijsko zemljišče za stavbno.

Dvanajsti primer izvzema vsebinsko podobno, a postopkovno bolj zapleteno menjavo na podlagi dveh prodajnih pogodb, pri čemer s prvo pogodbo lokalna skupnost kupi kmetijsko zemljišče od njegovega lastnika in kupljeno kmetijsko zemljišče zamenja za stavbno zemljišče kmeta, mejaš kot predkupni upravičenec pa se strinja z nakupom kmetijskega zemljišča ali pa je lastnik kmetijskega zemljišča že mejaš stavbnega zemljišča.

Trinajsti primer se nanaša na nakup kmetijskega zemljišča za gradnjo objekta v skladu z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, če zemljišče kupuje investitor, na čigar pobudo je lokalna skupnost pripravila omenjeni načrt.

Štirinajsti primer, ki ga zakon našteva kot v določbi o izjemah od odobritve posla, se nanaša na menjalno pogodbo, če je predmet menjave enega pogodbenika zemljišče, ki je bilo naravno vodno dobro, pa je postalo kmetijsko zemljišče s statusom naravnega vodnega javnega dobra na področju tekočih celinskih voda, drugi pogodbenik pa v zamenjavo daje zemljišče kot grajeno vodno javno dobro in je priložena listina, da zemljišče ni več mogoče šteti za naravno vodno javno dobro.

Upravna enota po 19. členu Zakona o kmetijskih zemljiščih (2016) ne odobri prometa s kmetijskimi zemljišči v naslednjih primerih če:

- niso izpolnjeni pogoji za odobritev iz določbe, ki prepoveduje delitev zaščitenih kmetij in določa izjeme od te prepovedi,
- promet ni bil opravljen po postopku in na način, ki ga določa Zakon o kmetijskih zemljiščih in
- prednostni vrstni red kupcev po določbah o zakoniti predkupni pravici na kmetijskem zemljišču ni bil upoštevan.

## 9 RAZPRAVA IN SKLEPI

Kmetijska zemljišča so naravna dobrina, ki je nujno potrebna, da družba oziroma država zagotovi primerno stopnjo samooskrbe in prehranske varnosti. Z obdelovanjem kmetijskih zemljišč se ohranjata tudi kulturna krajina in poseljenost podeželja. V javnem interesu je, da se kmetijska zemljišča uporabljajo za gospodarno in okolju prijazno kmetijsko pridelavo, zato država tudi z zakoni, v katerih uveljavlja različne omejitve prometa s kmetijskimi zemljišči, zagotavlja gospodarske, socialne in ekološke funkcije lastnine kmetijskih zemljišč.

Najpomembnejši zakon v Republiki Sloveniji, ki ureja kmetijska zemljišča in njihov promet, je Zakon o kmetijskih zemljiščih. Sicer ima kmetijska zemljiška zakonodaja z urejanjem pravnega prometa kmetijskih zemljišč dolgo zgodovino. Na tem področju lahko zasledujemo bolj ali manj kontinuiran razvoj, vendar s pogostimi spremembami. Pred 50 leti je zakonodaja o kmetijskih zemljiščih omejevala lastninsko pravico na kmetijskih zemljiščih z zemljiškim maksimumom in omejevala promet zasebnih kmetijskih zemljišč z zakonito predkupno pravico družbenih kmetijskih organizacij, da bi se s tem povečeval družbeni fond kmetijskih zemljišč, ki so po drugi svetovni vojni kljub agrarni reformi in zemljiškemu maksimumu vseskozi ostala pretežno v zasebni lasti.

Današnje obrise je kmetijska zemljiška zakonodaja začela pridobivati že leta 1973, ko je bil sprejet prvi slovenski Zakon o kmetijskih zemljiščih, ki je uvedel zakonito predkupno pravico kmetov pred občani, ki niso bili kmetje, vendar so bili kmetje kot prednostni upravičenci še vedno za kmetijskimi organizacijami. Na začetku devetdesetih let, sočasno z osamosvojitvijo Slovenije in spremembo družbenoekonomskega sistema, zlasti privatizacijo in odpravo zemljiškega maksimuma, se vrstni red prednostnih upravičencev razširi in preuredi, tako da imajo kmetje močnejšo predkupno pravico kot kmetijske organizacije ali kmetijski podjetniki. Druga velika sprememba je odločba ustavnega sodišča, ki nekatere omejitve prometa s kmetijskimi zemljišči razglasi za neskladne z ustavo, zaradi česar mora država sprejeti povsem nove določbe o prometu s kmetijskimi zemljišči namesto razveljavljenih.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (2016) v 17. členu definira promet s kmetijskimi zemljišči kot pridobivanje lastninske pravice s pravnimi posli med živimi. Če upoštevamo Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (2016), ki določa posebna pravila dedovanja določenih, t. i. zaščiteneh kmetij, slovenska zemljiška zakonodaja omejuje promet s kmetijskimi zemljišči tudi v primeru smrti. S tem, ko se Zakon o kmetijskih zemljiščih sklicuje na Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev in določa načelo nedeljivosti zaščiteneh kmetij s pravnimi posli med živimi (z določenimi izjemami), preprečuje morebitne kršitve in izigravanje omejitev pri prometu oziroma dedovanju zaščiteneh kmetij in nadgrajuje ter zaokroža celovito pravno ureditev prometa s kmetijskimi zemljišči. Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev in Zakon o kmetijskih zemljiščih s posebnimi določbami omejujeta promet kmetijskih zemljišč med živimi in v primeru smrti, vendar le v primeru prenosa lastninske pravice. Pojem prometa s kmetijskimi zemljišči s tem pa tudi ureditev tega področja pa ne zajema prenosa in ustanavljanja drugih pravic na zemljiščih, kot so na primer služnosti rabe in užitka, rabo-kupne pravice, stavbne pravice in druge.

S tem smo potrdili prvo hipotezo, ki trdi, da Zakon o kmetijskih zemljiščih opredeljuje promet s kmetijskimi zemljišči ozko, ne zato, ker ne bi zajemal prometa za primer smrti (zakonito in oporočno dedovanje), saj je ta promet urejen z drugim zakonom – Zakonom o dedovanju kmetijskih gospodarstev, temveč zato, ker ne zajema konstitutivnega pravnega prometa, ko se iz lastninske pravice prenese na drugo osebo določeno ožje upravičenje. Po drugi strani Zakon o kmetijskih zemljiščih dejansko zaokrožuje ureditev prometa kmetijskih zemljišč za primer smrti, ker preprečuje izigravanje omejitev dedovanja z vsebinsko nasprotnim razpolaganjem med živimi.

Ureditev prometa s kmetijskimi zemljišči je predpisana v javnem interesu, zato je lastninska pravica na kmetijskih zemljiščih omejena, vendar po stališču Ustavnega sodišča sme zakonodajalec predpisovati omejitve le, kolikor so nujne, primerne in sorazmerne cilju. Omejitvene določbe sedanjega Zakona o kmetijskih zemljiščih za promet s kmetijskimi zemljišči obsegajo zlasti prepoved delitve zaščiteneh kmetij, zakonito predkupno pravico, omejitve sklepanja darilnih pogodb in prepoved delitve komasiranih zemljišč. Zaradi preprečevanja drobljenja in izigravanja omejitev dedovanja kmetijskih zemljišč in kmetij zakon o kmetijskih zemljiščih prepoveduje oziroma omejuje deljenje zaščiteneh kmetij.

Zakonita predkupna pravica določenih predkupnih upravičencev omejuje prosto izbiro kupca pri prodaji zemljišča. V 23. členu Zakon o kmetijskih zemljiščih (2016) določa vrstni red, po katerem lahko predkupni upravičenci uveljavljajo zakonito predkupno pravico in s tem zagotavlja, da imajo pri pridobivanju kmetijskih zemljišč v lastnino tisti, ki dejansko kmetujejo in so gospodarsko in socialno odvisni od teh zemljišč. To pa sovpada z javnim interesom države za ohranjanje kmetijskih zemljišč in njihovih javno pomembnih funkcij.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (2016) prav tako omejuje sklepanje darilnih pogodb, če se z darilno pogodbo prenaša lastninska pravica na kmetijskem zemljišču, gozdu ali kmetiji, z namenom, da se prepreči izigravanje predkupne pravice. Brez teh omejitev bi namreč lahko prišlo do prenosa lastništva med prodajalcem in tretjim kupcem, ne da bi predkupni upravičenec lahko uveljavljal predkupno pravico. Tako Zakon o kmetijskih zemljiščih (2016) v 17. a členu določa, s kom lahko lastnik kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije sklene darilno pogodbo.

Zakon prav tako prepoveduje delitev komasiranih zemljišč, razen če delitev ne poslabša stanja, doseženega s komasacijo.

Menim, da so omenjene omejitve potrebne zaradi uresničevanja javnega interesa, vendar so v posameznih primerih preveč ohlapne in nedorečene, puščajo možnosti za različne interpretacije in spore, zaradi česar je moralo leta 2012 poseči v razlago postopka odobritve pravnih poslov s kmetijskimi zemljišči celo Vrhovno sodišče Republike Slovenije z načelnim pravnim mnenjem, sestavine tega mnenja pa je uzakonila novela Zakona o kmetijskih zemljiščih leta 2016.

S tem je potrjena tudi hipoteza, ki se nanaša na vsebino urejanja prometa s kmetijskimi zemljišč, ki obsega v javnem interesu predpisane omejitvene določbe, ki izhajajo iz načelne prepovedi delitve zaščitenih kmetij (da se prepreči izigravanje omejitev dedovanja s posli med živimi), zakonite predkupne pravice (omejitev proste izbire kupca), omejitve sklepanja darilnih pogodb (zaradi preprečevanja izigravanja predkupne pravice), in prepovedi delitve komasiranih zemljišč.



Poleg Zakona o kmetijskih zemljiščih pravni promet s kmetijskimi zemljišči omejujejo tudi specifični predpisi s področja varstva naravne in kulturne dediščine, voda in obrambe, ki se nanašajo le na posamezna kmetijska zemljišča s poudarjenim ekološkim, kulturnim, obrambnim ali podobnim pomenom. Tudi te omejitve so predpisane v javnem interesu in imajo prednost pred omejitvami v Zakonu o kmetijskih zemljiščih kot splošnem predpisu. Imajo predvsem ekološki pomen in država z njimi zagotavlja svoje interese in ne javne. Tako ima država na priobalnih kmetijskih zemljiščih, in zemljiščih, kjer se nahajajo kulturni spomeniki oziroma živijo ogrožene živalske vrste in rastline, zakonito predkupno pravico.

S tem je potrjena hipoteza, da pravni promet s kmetijskimi zemljišči omejujejo tudi specialni predpisi s področja varstva naravne in kulturne dediščine, voda in obrambe, ki imajo predvsem ekološki pomen.

Tako zakonodaja javnopravnimi omejitvami prometa s kmetijskimi zemljišči preprečuje poslabšanje posestne strukture, in prispeva k temu, da lastništvo na kmetijskih zemljiščih pridobivajo tisti, ki jih dejansko obdelujejo, s čemer ohranjajo kulturno krajino in poseljenost podeželja.

Vendar pa predpisane omejitve dosegajo svoje učinke le v primeru prostovoljnega razpolaganja s kmetijskimi zemljišči oziroma sklenitve pravnega posla, ki ima za posledico prenos lastninske pravice na kmetijskem zemljišču, se pravi na podlagi prostovoljne odločitve lastnika in druge pogodbene stranke.

Pa tudi v primeru, ko je lastnik pripravljen razpolagati s kmetijskim zemljiščem in skleniti določen pravni posel o prenosu lastninske pravice, promet ne poteka vedno tako, da bi bili v vsakem primeru doseženi cilji posebnih določb o prometu s kmetijskimi zemljišči.

Razlogi so lahko ekonomski, ker kupec nima na voljo finančnih sredstev, da bi zagotovil plačilo kupnine po pogojih iz ponudbe, lahko so informacijske narave, ker predkupni upravičenec ne ve za ponudbo, sicer dostopno tudi na internetnem portalu državne uprave, ali pa je uveljavljanje pravice oteženo zaradi neenotne razlage zakonskih določb.

Tako se v praksi se mnogokrat zgodi, da marsikateri kmet kot zakoniti predkupni upravičenec preprosto ne ve, da se neko kmetijsko zemljišče prodaja, čeprav to zemljišče meji na njegovo in je zainteresiran za nakup, vendar ne more nenehno spremljati objave na oglasni deski upravne enote, oziroma ne ve, da je to objavo mogoče zaslediti tudi na e-portal upravne enote. Menim, da bi kazalo razmisliti o dodatnih ukrepih za večjo obveščenost predkupnih upravičencev, kolikor zaradi širokega kroga predkupnih upravičencev (v katerega spadajo »drugi kmetje«, ki lahko živijo tudi zunaj kraja prebivališča ponudnika) ni mogoče vsakega od njih obvestiti individualno. S tem bi bila zagotovljena primerna obveščenost predkupnih upravičencev.

Poseben problem pri uveljavljanju predkupne pravice je tudi kupna moč predkupnih upravičencev. V praksi se tudi dogaja, da je nek potencialni kupec zemljišča, ki je predkupni upravičenec in je sicer obveščen o prodaji ter pripravljen kupiti kmetijsko zemljišče, enostavno ne zmore plačati kupnine, ki je bila postavljena s strani prodajalca, zaradi ekonomskih razlogov. V takšnih primerih prihaja do pravnih poslov, v katerih kmetijska zemljišča ali kmetije prihajajo pogosto v lastništvo oseb, ki kmetijskih zemljišč ne obdelujejo in tudi ne poskrbijo za njihovo primerno obdelavo, ker imajo s temi zemljišči povsem druge namene. Ta problem se je zaostril po vstopu Slovenije v EU, po katerem Slovenija zagotavlja prost promet kapitala, s tem pa enake pogoje za nakup nepremičnin vsem državljanom drugih držav članic Evropske unije in s tem odpre trg z nepremičninami. Za takšne primere bi bilo primerno uvesti omejitve, da upravni organ ne izda soglasja k pravnemu poslu, če je prodajna cena zemljišča izjemno oziroma nesorazmerno odstopa od tržne cene kmetijskega zemljišča, kar kaže na namen izigravanja zakonite predkupne pravice.

Te težave lahko omilijo predpisi, ki vsebujejo finančne spodbude za razpolaganje v skladu s predpisanimi omejitvami. Te omejitve so lahko v davčni politiki, na primer oprostitev davka na dediščine in darila in začasne olajšave pri dohodnini. Te olajšave so omejenega pomena in same po sebi ne vplivajo na odločitev o sklenitvi posla. Finančne podpore v obliki dostopnih kreditov ali nepovratnih sredstev za zaokrožitev kmetijskih zemljišč z nakupom ali menjavo pa lahko pomembno spodbudijo izboljšanje kmetijske zemljiške strukture.

S tem smo potrdili tudi končno hipotezo, da učinki javnopravnih omejitev prometa s kmetijskimi zemljišči v praksi ne dosežejo vedno svojega namena zaradi ekonomskih razlogov (zakoniti predkupni upravičenec na primer ne more vedno plačati cene, ki jo v ponudbi prosto postavi prodajalec), premajhne obveščenosti (ponudba za prodajo se ne pošlje zakonitim predkupnim upravičencem, temveč se objavi na oglasni deski upravne enote in e-portalu državne uprave) in drugih okoliščin. Javnopravne omejitve prometa s kmetijskimi zemljišči predvsem preprečujejo poslabšanje posestne strukture, po svojem delovanju pa ne morejo spodbujati izboljšave kmetijske zemljiške strukture kot finančne spodbude (kot na primer subvencije za prevzemnike kmetij).

Ustavno sodišče je prednost kmetov pred kmetijskimi podjetniki in kmetijskimi organizacijami pri uveljavljanju predkupne pravice utemeljevalo s ciljem, da se krepijo in zaokrožajo majhne in srednje (družinske) kmetije. Vendar je pri tem po mojem namenilo prevelik poudarek pravno organizacijski obliki, v kateri se opravlja kmetijska dejavnost. Majhne in srednje družinske kmetije se namreč lahko tudi organizirajo kot kmetijski podjetniki ali kmetijske organizacije. Sama pravno organizacijska oblika niti kmeta niti kmetijskega podjetnika niti kmetijske organizacije nikakor ne pomeni določenega razpona velikosti gospodarske enote niti družinskih razmerij med osebami, ki delajo na gospodarstvu. Tudi prepoved vlaganja zaščitenih kmetij v pravno osebo lahko zavira strukturne spremembe.

## 10 POVZETEK

Kmetijska zemljiška zakonodaja ureja razvrstitev, rabo in obdelovanje, ter promet s kmetijskimi zemljišči. Pravni promet je prenos lastninske pravice na drugo osebo s pogodbo ali drugim pravnim poslom, bodisi v celoti bodisi prenos določenega upravičenja (pri čemer se lastninska pravica ne prenese v celoti) in to ali med živimi, ali za primer smrti (Gilić, 2016).

V Republiki Sloveniji ureja kmetijska zemljišča in njihov promet posebni zakon o kmetijskih zemljiščih, poleg Zakona o kmetijskih zemljiščih, ki je najbolj pomemben pa obstaja še vrsta drugih zakonov določb in predpisov, ki so prav tako pomembni pri urejanju kmetijskih zemljišč (o stvarnih pravicah, zemljiški knjigi, urejanju prostora, gozdovih, vodah, ohranjanju narave, obrambi, varstvu kulturne dediščine, nepremičninskem posredovanju, javnih cestah in davkih, ).

Naloga na podlagi zbranih pravnih virov prikaže pravno ureditev prometa s kmetijskimi zemljišči ter pravice različnih upravičencev do nakupa kmetijskega zemljišča. Z analitično metodo so predstavljeni problemi pri uporabi teh predpisov v praksi, z zgodovinsko metodo pa je narejen pregled zakonodaje s področja prometa s kmetijskimi zemljišči.

Pravni promet kmetijskih zemljišč zajema različne pravne posle, katerih pravna posledica je prenos lastninske pravice na kmetijskem zemljišču. To zajema različne odsvojitvene pogodbe, kot so na primer prodajna, darilna, izročilna, menjalna pogodba, pogodba o dosmrtnem preživljanju in pogodba o preužitku. Način pridobivanja in uživanja lastnine določa tudi 67. člen Ustave Republike Slovenije, ki zagotavlja njeno gospodarsko, socialno in ekološko funkcijo ter način in pogoje dedovanja. Pravica do zasebne lastnine in dedovanja pa je zagotovljena s 33. členom Ustave Republike Slovenije.

Zakonita predkupna pravica je javnopravna omejitev lastninske pravice v smislu, da je lastnik pri prodaji omejen v izboru druge pogodbene stranke in mora zemljišče, ki ga želi prodati, ponuditi najprej predkupnemu upravičencu in pod pogoji iz svoje ponudbe tudi prodati predkupnemu upravičencu, ki ga določa zakon, če predkupni upravičenec v določenem roku sprejme ponudbene pogoje. Po eni strani to predstavlja omejevanje

lastninske pravice in svobode urejanja pogodbenih razmerij, po drugi strani pa je le ta sredstvo kmetijske zemljiške politike, ki želi na ta način povečati in zaščititi kmetijska zemljišča v smislu njihove primarne funkcije.

V Zakonu o kmetijskih zemljiščih je določen vrstni red predkupnih upravičencev kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije. Vrstni red predkupnih upravičencev se je skozi zgodovino, zaradi družbeno-političnih sprememb, spreminjal. Samo v primeru, ko nihče od predkupnih upravičencev ni sprejel ponudbe prodajalca in zato ni uveljavil predkupne pravice, lahko prodajalec proda kmetijsko zemljišče osebi, ki je pravočasno sprejela ponudbo in izjavo o sprejemu poslala na način, predpisan z Zakonom o kmetijskih zemljiščih.

Pri uveljavljanju predkupne pravice pomembno vlogo igra tudi status kmeta, ki ga Zakon o kmetijskih zemljiščih definira kot fizično oseba, ki izpolnjuje enega od štirih sklopov pogojev, ki se nanašajo na obdelovanje zemljišč, pomen kmetijske dejavnosti za preživljanje oziroma pridobivanje dohodka in praviloma tudi usposobljenost za kmetijsko dejavnost.

Pri prometu s kmetijskimi zemljišči v praksi prihaja do problemov pri uveljavljanju predkupne pravice predvsem zaradi neobveščenosti, saj mora biti objava za prodajo zemljišča obešena le na oglasni deski upravne enote in na e-portalu ter zaradi pomanjkanja finančnih sredstev predkupnega upravičenca, ki ne more zagotoviti potrebnih sredstev za postavljeno ceno.

Z darilno pogodbo prenese darovalec neodplačno, brez plačila, na obdarjenca, lastninsko pravico na določeni nepremičnini, obdarjenec pa darilo sprejme. Zakonodaja omejuje darilne pogodbe z namenom izogibanja predkupni pravici pri prodaji kmetijskega zemljišča.

Prenos lastninske pravice temelji na poslu, ki ustvarja zavezo, prenesti lastninsko pravico, na primer prodajna ali darilna pogodba, in na posebnem pridobitnem načinu za nastanek lastninske pravice na nepremičnine na podlagi pravnega posla – vpisu lastninske pravice v zemljiško knjigo. Za vpis lastninske pravice mora predlagatelj zemljiškknjižnemu sodišču predložiti zemljiškknjižno dovolilo. Overitev pogodbe opravi notar na podlagi 23. člena Stvarnopravnega zakonika, ki določa, da mora biti podpis odsvojitelja overjen.

Zakon o kmetijskih zemljiščih ureja kmetijska zemljišča že od časa po drugi svetovni vojni, vendar pa se je skozi leta velikokrat spreminjal glede na spremembe trenutnega političnega in gospodarskega sistema. Zakon o kmetijskih zemljiščih zagotavlja gospodarske, socialne in ekološke funkcije kmetijskih zemljišč, predvsem pa ureja promet s kmetijskimi zemljišči z namenom povečanja, zaokroževanja in gospodarskega napredka kmetij. Določbe v ZKZ, ki urejajo promet s kmetijskimi zemljišči preprečujejo drobljenje kmetijskih gospodarstev in zaščitnih kmetij, zagotavljajo predkupno pravico predvsem kmetom oziroma osebam, ki so od kmetijskih zemljišč in njene obdelave gospodarsko in socialno odvisni. Prav tako pa te določbe zagotavljajo poseljenost in ohranitev kulturne krajine. Bistvene določbe in omejitve v prometu s kmetijskimi zemljišči določa ZKZ v poglavju z naslovom Promet s kmetijskimi zemljišči. Te omejitve se nanašajo predvsem na omejitev posla s strani upravnih enot, predkupne pravice, odločanju o statusu kmeta, darilnih pogodb in zaščitnih kmetij.

Država s svojimi zakoni, določili in predpisi ohranja postopek in način prometa s kmetijskimi zemljišči, gozdovi in kmetijami z namenom in interesom preprečiti prekomerno in neracionalno spreminjanje kmetijskih zemljišč v stavbna, zagotoviti hrano, neodvisno od drugih virov in zagotavljanje primerne dohodka, ki omogoča ohranjanje družinskih kmetij, ki zagotavljajo poseljenost in razvoj podeželja in zavarovanje okolja pred prekomernim onesnaževanjem. Ti splošni interesi so tako pomembni, da je z njimi utemeljena omejitev posameznikovega interesa, ko gre za nakup kmetijskih zemljišč. Omejitev se nanaša predvsem na svobodo prodajalca pri izbiri pogodbene stranke (kupca).

Določbe v Zakonu o kmetijskih zemljiščih, ki urejajo promet s kmetijskimi zemljišči pa izpeljuje določila ustave glede varovanja kmetijskih zemljišč, njihove uporabe v skladu z njihovim namenom. Da lahko združimo vse tri funkcije lastnine moramo razumeti, da kmetijsko zemljišče ni sredstvo za uresničevanje pravice posameznika – lastnika, temveč tudi sredstvo za uresničevanje interesa skupnosti. Lastninska pravica posameznika nad kmetijskim zemljiščem torej ne more biti sto odstotno neomejena, ker mora lastnik spoštovati in upoštevati omejitve te pravice, ki izhajajo iz javnega interesa. Z omejitvami v prometu s kmetijskimi zemljišči želi država zagotoviti smotrno izkoriščanje kmetijskih zemljišč in služenje kmetijskih zemljišč tudi gospodarskim, socialnim in ekološkim interesom skupnosti.

## 11 VIRI

- Avsec F. 2003. Nova ureditev prometa s kmetijskimi zemljišči. Kmetovalec : strokovna kmetijska revija : glasilo Društva kmetijskih svetovalcev Slovenije, 71, 6: 36-37
- Avsec F. 2008. Novejša sodna praksa o predkupni pravici na kmetijskih zemljiščih. Kmetovalec : strokovna kmetijska revija : glasilo Društva kmetijskih svetovalcev Slovenije, 76, 4: 35-37
- Gesetz vom 18. Dezember 2003 zur Regelung des Grundverkehrs (Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002 - K-GVG). Bundeskanzleramt Österreich.  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrK&Gesetzesnummer=20000167> (30. jul. 2016)
- Gilić Š. 2015. Originarno i derivativno sticanje prava - univerzalna i singularna sukcesija. Prezi - presenting a better way to present (20. okt. 2015).  
<https://prezi.com/10pffrzmyh5w/originarno-i-derivativno-sticanje-prava-univerzalna-i-sing/> (30. jul. 2016)
- Izjava o sprejemu ponudbe za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije. 2016. eUprava Republike Slovenije (apr. 2016).  
<https://e-uprava.gov.si/podrocja/vloge/vloga.html?id=1113> (16. jun. 2016)
- Izvedba agromelioracij na komasacijskih območjih v okviru programa razvoja podeželja republike Slovenije 2014–2020. 2015. Ljubljana, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Ljubljana: 26 str.
- Juhart M. 2003. Predkupna pravica. V: Obligacijski zakonik (OZ) : s komentarjem. Juhart M. in Plavšak N. (ur.). Ljubljana, GV založba: 301-334
- Juhart M. 2010. Zakonita predkupna pravica. Pravni letopis 2009: 79-87
- Kocjan S. 1979. Kmetijska zemljišča : zakon s komentarjem Slavka Kocjana. Ljubljana: Uradni list SRS: 278 str.

- Krivec F. 2011. O sodnem varstvu sprejemnika ponudbe pri prodaji kmetijskih zemljišč – tretjič. Pravna praksa : PP : časopis za pravna vprašanja, 30, 2: 16-18
- Krivec F. 2012. Pravno varstvo prodajalca (ponudnika) pri prodaji kmetijskega zemljišča. Pravna praksa : PP : časopis za pravna vprašanja, 31, 23: 12-14
- Matjašič D., Erjavec E., Kastelec, D. 2015. Dejavniki prometa s kmetijskimi zemljišči v Sloveniji. IB revija : za strokovna in metodološka vprašanja gospodarskega, prostorskega in socialnega razvoja Slovenije, 49, 2: 13-21
- Obligacijski zakonik (OZ). Ur. l. RS, št. 83/2001.
- Obrazec za ponudbo za prodajo kmetijskega zemljišča, kmetije oz. gozda. 2016. eUprava Republike Slovenije (apr. 2016).  
<https://e-uprava.gov.si/podrocja/vloge/vloga.html?id=1417> (16. jun. 2016)
- Odločba o razveljavitvi III. poglavja zakona o kmetijskih zemljiščih z odloženim rokom enega leta. Ur. l. RS, št. 27/02.
- Primožič T., Lisec, A. 2015. Komasačije in druge zemljiške operacije v Programu razvoja podeželja Slovenije 2014-2020. Geodetski vestnik, 59, 4: 814-822
- Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). 2009. Outline edition. München, European law publishers: 643 str. [http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr\\_outline\\_edition\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr_outline_edition_en.pdf) (25. jul 2016)
- Prosen, A. 2003. Stanje in perspektive izvajanja komasacij kmetijskih zemljišč v Sloveniji. Geodetski vestnik, 47, 1/2: 64-74
- Razdružitev solastnine kmetijskih zemljišč. 2015. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Republike Slovenije (13. mar. 2015).  
<https://skupnostobcin.si/novica/razdruzitev-solastnine-kmetijskih-zemljisc/> (30. maj 2016)
- Sodba U 1271/2008. 2010. Upravno sodišče (20. apr. 2010).  
[http://www.sodnapraksa.si/?q=pove%C4%8Duje%20druga%20kmetija&database\[SOV](http://www.sodnapraksa.si/?q=pove%C4%8Duje%20druga%20kmetija&database[SOV)



S]=SOVS&database[IESP]=IESP&database[VDSS]=VDSS&database[UPRS]=UPRS&\_submit=i%C5%A1%C4%8Di&rowsPerPage=20&page=0&id=2010040815246882 (6. jun. 2016)

Statistični letopis 2005. 2005. Ljubljana. Statistični urad Republike Slovenije.

[http://www.stat.si/StatWeb/doc/letopis/2005/16\\_05/16-06-05.htm](http://www.stat.si/StatWeb/doc/letopis/2005/16_05/16-06-05.htm) (5. jun. 2016)

Statistični letopis 2012. 2012. Ljubljana. Statistični urad Republike Slovenije.

[http://www.stat.si/StatWeb/doc/letopis/2012/16\\_12/16-06-12.htm](http://www.stat.si/StatWeb/doc/letopis/2012/16_12/16-06-12.htm) (5. jun. 2016)

Statistični letopis 2013. 2013. Ljubljana. Statistični urad Republike Slovenije.

[http://www.stat.si/StatWeb/doc/letopis/2013/15\\_13/15-02-13.html](http://www.stat.si/StatWeb/doc/letopis/2013/15_13/15-02-13.html) (5. jun. 2016)

Strategija za izvajanje resolucije o strateških usmeritvah razvoja slovenskega kmetijstva in živilstva do leta 2020. 2013. Ljubljana. Ministrstvo za kmetijstvo in okolje: 172 str.

[http://www.mkgp.gov.si/fileadmin/mkgp.gov.si/pageuploads/podrocja/Kmetijstvo/strategija\\_razvoj\\_slo\\_kmetijstva\\_2020.pdf](http://www.mkgp.gov.si/fileadmin/mkgp.gov.si/pageuploads/podrocja/Kmetijstvo/strategija_razvoj_slo_kmetijstva_2020.pdf) (5. jun. 2016).

Struktura kmetijskih zemljišč v uporabi po zemljiških kategorijah. 2013. Statistični urad. (sep. 2013).

<http://www.stat.si/StatWeb/glavnanavigacija/podatki/publikacije/statisti%C4%8Dni-letopis?leto=2013> (25. maj 2016)

Stvarnopravni zakonik (SPZ). Ur. l. RS št. 87/2002.

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

Uredba o vodenju in vzdrževanju Poslovnega registra Slovenije. Ur. l. št. 121/06.

Ustava Republike Slovenije (URS), neuradno prečiščeno besedilo št. 9.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=USTA1> (25. maj 2016)

Ustava Republike Slovenije in Ustavni zakon za izvedbo ustave Republike Slovenije.

1991. Celje, Mavrica: 41 str.

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

Ustavni zakon za izvedbo ustavnih amandmajev IX do LXXXIX k ustavi SR Slovenije.

Ur. l. SRS št. 32/1989

Vloga, da odobritev pravnega posla ni potrebna. 2016. eUprava Republike Slovenije (apr. 2016).

<https://e-uprava.gov.si/podrocja/vloge/vloga.html?id=419> (16. jul. 2016)

Vloga za odobritev pravnega posla pri prometu s kmetijskim zemljiščem, gozdom ali kmetijo. 2016. eUprava Republike Slovenije (apr. 2016).

<https://e-uprava.gov.si/podrocja/vloge/vloga.html?id=420> (16. jul. 2016)

Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD), neuradno prečiščeno besedilo št. 1. Pravno informacijski sistem.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4705> (26. jun. 2016)

Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (ZDKG), neuradno prečiščeno besedilo št. 2. Pravno informacijski sistem.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO383> (26. jun. 2016)

Zakon o določitvi nalog, ki jih od 1. 1. 1990 začasno opravljajo organi samoupravnih interesnih skupnosti in o ustanovitvi določenih republiških upravnih organov (ZEG-D), neuradno prečiščeno besedilo št. 2. Pravno informacijski sistem.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO1481> (26. jun. 2016)

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) - neuradno prečiščeno besedilo št. 15. Pravno informacijski sistem.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO541> (26. jun. 2016)

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). Ur. l. SRS št. 26/1973.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). Ur. l. SRS št. 1/1979.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). Ur. l. SRS št. 17/1986.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). Ur. l. RS št. 59/1996.

Zakon o obrambi (ZObr-UPB1). Ur. l. RS št. 103/2004.

Zakon o ohranjanju narave (ZON), neuradno prečiščeno besedilo št. 7. Pravno informacijski sistem.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO1600> (26. jun. 2016)

Zakon o Poslovnem registru Slovenije (ZPRS-1), neuradno prečiščeno besedilo št. 2.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3726> (26. jun. 2016)

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih. Ur. l. SRS št. 1/1986.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih. Ur. l. SRS št. 9/1990.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih. Ur. l. SRS št. 5/1991.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-B). Ur. l. RS št. 36/2003.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C). Ur. l. RS št. 43/2011.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-E). Ur. l. RS št. 27/2016.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1). Ur. l. RS št. 110/2002.

Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1), neuradno prečiščeno besedilo št. 4. Pravno informacijski sistem.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4144> (15. jun. 2016)

Zakon o vodah (ZV-1), neuradno prečiščeno besedilo št. 7. Pravno informacijski sistem.

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO1244> (26. jun. 2016)

## **ZAHVALA**

Najlepše bi se rad zahvalil mentorju prof. dr. Franciju Avscu za vse spodbude, nasvete, vodenje in pomoč pri izdelavi diplomskega dela.

Zahvalil pa bi se tudi svoji sestri Mateji za pomoč pri oblikovanju naloge.

## PRILOGE

Priloga A: Obrazec za ponudbo za prodajo kmetijskega zemljišča, kmetije oz. gozda  
(<https://e-uprava.gov.si/podrocja/vloge/vloga.html?id=1417>)

### PRODAJALEC/I

\_\_\_\_\_

(osebno ime ter naslov stalnega ali začasnega prebivališča ali naziv pravne osebe, telefon)

\_\_\_\_\_

(pooblaščenec ali zakoniti zastopnik fizične ali pravne osebe, naslov, telefon)

### UPRAVNA ENOTA

\_\_\_\_\_

### PONUDBA ZA PRODAJO KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA, GOZDA ALI KMETIJE

Podpisani/a lastnik/ca zemljišč dajem ponudbo za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije:

Parcelna številka	Katastrska občina	Površina (m <sup>2</sup> )	Cena / EUR

Cena skupaj: \_\_\_\_\_

Drugi prodajni pogoji (deleži...): \_\_\_\_\_

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

Datum: \_\_\_\_\_

Žig  
(za pravne osebe)

\_\_\_\_\_

(podpis prodajalca/ev)

**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 upravni enoti ali neposredno vloži na upravni enoti.**

Ponudba je bila objavljena na oglasni deski Upravne enote \_\_\_\_\_ in na enotnem državnem portalu E-uprave od \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_.

Datum: \_\_\_\_\_

Žig  
(upravna enota)

\_\_\_\_\_

(podpis uradne osebe)

Priloga B: Izjava o sprejemu ponudbe za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije  
(<https://e-uprava.gov.si/podrocja/vloge/vloga.html?id=1113>)

**SPREJEMNIK PONUDBE**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(osebno ime ali naziv pravne osebe, naslov, telefon)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(pooblaščenec ali zakoniti zastopnik fizične ali pravne osebe, naslov, telefon)

**UPRAVNA ENOTA**

\_\_\_\_\_

**IZJAVA O SPREJEMU PONUDBE ZA PRODAJO KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA, GOZDA ALI KMETIJE**

Podpisani \_\_\_\_\_ sprejemem ponudbo  
(osebno ime ali naziv pravne osebe, naslov)

prodajalca \_\_\_\_\_ za prodajo  
(osebno ime ali naziv pravne osebe, naslov)

naslednjih kmetijskih zemljišč, gozda ali kmetije:

Parcelna številka	Katastrska občina	Površina (m <sup>2</sup> )	Cena / EUR

Cena skupaj: \_\_\_\_\_

Ponudba je bila objavljena na oglasni deski in na enotnem državnem portalu E-uprave dne \_\_\_\_\_.

Pri nakupu kmetijskih zemljišč uveljavljam predkupno pravico kot (ustrezno obkrožite):		
solastnik	DA	NE
kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti meji na zemljišče, ki je naprodaj	DA	NE
zakupnik zemljišča, ki je naprodaj	DA	NE
drug kmet	DA	NE
kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jima je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti	DA	NE
Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo	DA	NE

Pri nakupu gozdnih zemljišč uveljavljam predkupno pravico kot (ustrezno obkrožite):		
lastnik, katerega zemljišče meji na gozd, ki se prodaja	DA	NE
drug lastnik, katerega gozd je najbližje gozdu, ki se prodaja	DA	NE

Sprejemnik ponudbe mora pisno izjavo o sprejemu ponudbe poslati priporočeno upravni enoti ali jo neposredno vložiti na upravni enoti.

Datum: \_\_\_\_\_

Žig  
(za pravne osebe)

\_\_\_\_\_  
(podpis sprejemnika ponudbe)

Priloga C: Vloga, da odobritev pravnega posla ni potrebna (<https://e-uprava.gov.si/podrocja/vloge/vloga.html?id=419>)

#### VLOŽNIK - PRIDOBITELJ

\_\_\_\_\_ (osebno ime ali naziv pravne osebe, naslov, telefon)

\_\_\_\_\_ (rojstni podatki stranke, na zahtevo katere je postopek začel)

\_\_\_\_\_ (pooblaščenec ali zakoniti zastopnik fizične ali pravne osebe, naslov)

#### UPRAVNA ENOTA

#### VLOGA, DA ODOBRITEV PRAVNEGA POSLA NI POTREBNA

Vložnik - pridobitelj \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (osebno ime ali naziv pravne osebe, naslov)

prosim za izdajo odločbe, **da odobritev pravnega posla** za pridobitev lastninske pravice na kmetijskem zemljišču, gozdu ali kmetiji **ni potrebna**, ker (ustrezno obkroži):

a)	gre za zemljišče v okviru agrarnih operacij	DA	NE
b)	gre za pravni posel med zakoncema oziroma zunajzakonskima partnerjema ali lastnikom in njegovim zakonitim dedičem	DA	NE
c)	gre za pravni posel med solastniki, kadar je kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija v lasti dveh ali več solastnikov, kadar pogodbo sklepajo vsi solastniki	DA	NE
č)	gre za pravni posel na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju	DA	NE
d)	gre za pravni posel na podlagi darila za primer smrti in izročilne pogodbe	DA	NE
e)	gre za kmetijsko zemljišče, površine največ 1000 m <sup>2</sup> , na katerem stoji manj zahteven ali zahteven objekt, ki ima v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov, izdano pravnomočno dovoljenje za gradnjo	DA	NE
f)	na podlagi darilne pogodbe iz 17a. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih	DA	NE
g)	na podlagi pogodbe o preužitku	DA	NE
	na podlagi odstavkov h) – m) 19. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih	DA	NE

Priloga:	Priloženo	
- sklenjena pogodba o pravnem poslu	DA	NE

Datum: \_\_\_\_\_ Žig \_\_\_\_\_  
(za pravne osebe) (podpis vložnika - pridobitelja)

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

- za vlogo \_\_\_\_\_ €
- za odločbo \_\_\_\_\_ €

Priloga D: Vloga za odobritev pravnega posla pri prometu s kmetijskim zemljiščem, gozdom ali kmetijo (<https://e-uprava.gov.si/podrocja/vloge/vloga.html?id=420>)

**VLOŽNIK - PRIDOBITELJ**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(osebno ime ali naziv pravne osebe,  
naslov, telefon)

\_\_\_\_\_  
(rojstni podatki stranke, na zahtevo katere je  
postopek začel)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(pooblaščenec ali zakoniti zastopnik fizične  
ali pravne osebe, naslov, telefon)

**UPRAVNA ENOTA**

\_\_\_\_\_

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

Vložnik - pridobitelj

\_\_\_\_\_

(osebno ime ali naziv pravne osebe, naslov)

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

\_\_\_\_\_

(osebno ime ali naziv pravne osebe, naslov)

dne \_\_\_\_\_.

Priloga:	Priloženo	
- sklenjena pogodbo o pravnem poslu, razen v primeru kupne pogodbe, če ta še ni sklenjena v pisni obliki	DA	NE

Datum: \_\_\_\_\_

Žig  
(za pravne osebe)

\_\_\_\_\_  
(podpis vložnika - pridobitelja)

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

- za vlogo \_\_\_\_\_ €

- za odločbo\_