

PROMET S KMETIJSKIMI ZEMLJIŠČI, KMETIJAMI IN GOZDOVI

Pri nakupu ali prodaji kmetijskih in gozdnih zemljišč je potrebno poleg običajnih pravil za promet z nepremičninami upoštevati še posebne določbe glede predkupne pravice in postopka na upravni enoti.

Pojem

Za promet z zemljiščem, ki je po namenski rabi opredeljeno kot **kmetijsko zemljišče**, je **potrebno upoštevati poseben postopek prometa**, ki ga ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). Za promet z gozdnimi zemljišči (zemljišča z namensko rabo gozdno zemljišče) se uporabljajo določbe Zakona o gozdovih (ZG). Informacije o namenski rabi nepremičnine se pridobi na občini, na območju katere nepremičnina leži, ali na spletnem portalu <http://e-prostor.gov.si>.

Ponudba na oglasni deski

Prodajalec v skladu z 20. členom ZKZ vloži **ponudbo za prodajo kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda** v treh izvodih na upravno enoto, na območju katere leži pretežni del zemljišč, ki so predmet prodaje. Upravna enota ponudbo objavi na (fizični) oglasni deski in na elektronski oglasni deski upravnih enot.

Sprejem ponudbe

Kupec mora pisno izjavo o sprejemu ponudbe poslati **priporočeno s povratnico prodajalcu in upravni enoti v roku 30 dni** od dneva, ko je bila ponudba objavljena na oglasni deski (21. člen ZKZ). Od trenutka, ko kupec sprejme ponudbo, je le-ta zavezujoča tudi za prodajalca; prodajalec je vezan na svojo ponudbo in zato zemljišča ne more prodati nekomu, ki ponudbe ni sprejel.

Po poteku 30-dnevnega roka upravna enota prodajalca in vse sprejemnike ponudbe obvesti, kdo je sprejel ponudbo, pripiše pa tudi predkupna upravičenja. Če nihče v 30-dnevem roku ne sprejme ponudbe, mora prodajalec, če še vedno želi prodati kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, svojo ponudbo ponoviti.

Sklenitev pogodbe

Prodajalec na ponudbi navede, katera zemljišča želi prodati. Načeloma velja, da se enemu kupcu prodajo vsa zemljišča, ki so naštetna na ponudbi. **Kupec in prodajalec za ponujena kmetijska zemljišča, kmetijo ali gozd skleneta prodajno pogodbo, ki mora biti v predmetu pogodbe in ceni enaka prodajalčevi ponudbi.** Upravna enota ne bo odobrila pogodbe, na kateri ji navedena drugačna cena ali navedene druge parcele, kot so bile dane v ponudbi.

Odobritev pravnega posla

Po sklenitvi prodajne pogodbe je potrebno na upravni enoti vložiti **vlogo za odobritev pravnega posla** in priložiti sklenjeno pogodbo, kot to določa ZKZ v 22. členu; **rok za vložitev vloge je 60 dni** od preteka roka za sprejem ponudbe. Upravna enota odobri ali zavrne odobritev pravnega posla z odločbo, kadar pa odobritev ni potrebna, o tem izda potrdilo. Če v 60-dnevem roku vloga za odobritev pravnega posla ni posredovana na upravno enoto, je potrebno ponudbo za prodajo kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda ponoviti.

Pogodba kot priloga vlogi za odobritev pravnega posla

Kljub temu, da 22. člen ZKZ ob podaji vloge za odobritev pravnega posla zahteva tudi pogodbo, je potrebno po ustaljeni sodni praksi besedilo te določbe razumeti tako, da je vloga (ki jo je pravočasno vložila oseba, ki je v roku in na predpisan način sprejela ponudbo za

nakup naprodaj danega zemljišča) popolna tudi, če ji ni priložena pisno sklenjena pogodba. **Prodajna pogodba za kmetijsko ali gozdno zemljišče je namreč sklenjena že s sporazumom o bistvenih sestavinah pogodbe** (predmet in cena), to je takrat, ko ponudnik prejme izjavo kupca z najboljšim vrstnim redom o sprejemu ponudbe; pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem odobritve s strani upravne enote. Če je ponudbo sprejelo več ponudnikov, se šteje, da je vsakdo izmed njih s prodajalcem sklenil pogodbo pod odložnim pogojem naknadne odobritve. Svoj interes za odobritev tako sklenjene pogodbe sprejemnik ponudbe izkaže z vlogo za odobritev pravnega posla.

V postopku odobritve pravnega posla upravna enota upošteva prednostni vrstni red predkupnih upravičencev po 23. členu ZKZ le med tistimi, ki so v roku vložili zahtevo za odobritev pravnega posla.

Kupci s prednostno pravico po vrstnem redu so (23. člen ZKZ):

1. solastnik;
2. oseba s statusom kmeta, katere zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki je naprodaj (t. i. kmet mejaš);
3. zakupnik zemljišča, ki je naprodaj;
4. katera koli druga oseba s statusom kmeta;
5. kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jima je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti;
6. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo.

V primeru, da je znotraj posamezne skupine prednostnih upravičencev več oseb, se prednost določa po naslednjem vrstnem redu:

1. oseba s statusom kmeta, ki ji kmetijska dejavnost pomeni edino ali glavno dejavnost;
2. oseba s statusom kmeta, ki zemljišče sama obdeluje;
3. oseba s statusom kmeta, ki jo določi prodajalec.

Kmetijska dejavnost se lahko opravlja kot edina dejavnost posameznika ali kot glavna dejavnost. V obeh primerih pa je za navedeno opredelitev relevantna višina sredstev, pridobljenih iz te dejavnosti. Kolikor ta sredstva pomenijo posamezni osebi pglavitni vir za preživljanje, se šteje, da kmetijska dejavnost predstavlja glavno dejavnost.

Pogoj, da mora kmet sam obdelovati kmetijo, je treba razlagati tako, da kmet zemljišče sam obdeluje, tudi če ga obdeluje s pomočjo družinskih članov.

Prednostni upravičenci pri nakupu gozdov so (47. člen ZG):

1. Republika Slovenija, če gre za varovalne gozdove ali za gozdove s posebnim namenom;
2. lokalna skupnost pri gozdovih s posebnim namenom;
3. lastnik katerega zemljišče meji na gozd, ki se prodaja;
4. lastnik katerega gozd je najbližje gozdu, ki se prodaja.

Promet z zaščiteno kmetijo

V prometu s kmetijami ima zaščitena kmetija poseben status; **njena posebnost je v tem, da se ne sme deliti**, razen v primerih, ki jih določa ZKZ v 18. členu:

- če se povečuje, zaokrožuje obstoječa zaščitena kmetija ali nastaja nova zaščitena kmetija;
- če se na ta način povečuje ali zaokrožuje druga kmetija oziroma se povečuje ali zaokrožuje kmetijsko zemljišče, ki je v lasti kmetijske organizacije ali samostojnega podjetnika posameznika;
- če se odtujijo stavbna zemljišča;

- če se odtujijo zemljišča, ki se jih po predpisih o dedovanju kmetijskih gospodarstev sme nakloniti z oporoko;
- če pridobi lastninsko pravico na zaščiteni kmetiji RS oziroma občina;
- če lastnik poveča ali vzpostavi solastninski delež na zaščiteni kmetiji v korist solastnika, zakonca ali zunajzakonskega partnerja, potomca, posvojenca ali njegovega potomca tako, da zaščiteni kmetiji še naprej izpolnjuje pogoje po predpisih o dedovanju kmetijskih gospodarstev.

Tožba na sklenitev pogodbe

Če prodajalec s sprejemnikom ponudbe z najmočnejšo predkupno pravico ne želi podpisati (že sklenjene) pogodbe, ki jo je odobrila tudi upravna enota in jo kupec potrebuje za vpis prenosa lastninske pravice v zemljiški knjigi, lahko slednji sproži sodni postopek. Kupec sicer ne more od prodajalca zahtevati ponovne sklenitve prodajne pogodbe (zavezovalnega pravnega posla, saj je bil le-ta že sklenjen s ponudbo in sprejemom ponudbe), ampak lahko **z vmesnim ugotovitvenim zahtevkom zahteva od sodišča, naj ugotovi, da je bila med njima sklenjena pogodba z vsebino, kot izhaja iz ponudbe in sprejema ponudbe.** Poleg navedenega zahtevka je v tožbi smiselno zahtevati še začasno prepoved odtujitve in obremenitve na spornem zemljišču. **Kot določa sodna praksa, rok za vložitev tožbe ni vezan na 60 dnevni rok iz 22. člena ZKZ.** Kupec pridobi zahtevek za izstavitve zemljiškoknjžnega dovolila šele potem, ko prodajna pogodba postane veljavna, torej šele po dokončnosti odločbe o odobritvi pravnega posla.

Davčni vidik

Nakup oziroma prodaja se **obdavči po pravilih Zakona o davku na promet nepremičnin.**

Darilna pogodba

Promet se lahko izvede tudi na podlagi darilne pogodbe ampak samo v primerih sklenitve darilne pogodbe med lastnikom/solastnikom in njegovim:

- zakoncem oziroma zunajzakonskim partnerjem, otroci oziroma posvojenci, starši oziroma posvojitelji, brati oziroma sestrami, nečaki oziroma nečakinjami in vnuki oziroma vnukinjami;
- zetom, snaho oziroma zunajzakonskim partnerjem otroka ali posvojenca, če so člani kmetije;
- **nosilcem kmetije, ki je nosilec kmetije v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo in je pridobil sredstva iz programa razvoja podeželja kot mladi prevzemnik kmetije (t. i. mladi prevzemnik), če od prevzema kmetije ni minilo več kot pet let;**
- lokalno skupnostjo ali državo.

V primeru sklenitve darilne pogodbe ni potrebno izvesti postopka objave in zbiranja ponudb na upravni enoti. Po sklenitvi pravnega posla upravna enota z odločbo ali sklepom zgolj ugotovi, da je darilna pogodba sklenjena med osebami, ki jim ZKZ to dovoljuje.

Davčni vidik

Darilna pogodba se **obdavči po pravilih Zakona o davku na dediščine in darila.** Za prenos, ki poteka med posamezniki prvega dednega reda (starši na svoje potomce, zakonec na svojega zakonca), se davka ne plača. Davka ne plača prevzemnik, ki se po določbah zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, šteje za kmeta (oseba, ki ima odločbo o statusu kmeta), če podeduje oziroma dobi v dar kmetijsko zemljišče. Davka prav tako ne plača prevzemnik zaščitene kmetije in prevzemnik, ki je kmet in prevzame celo kmetijo.

Vir: Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Uradni list RS, št. 71/11 – UPB2, 58/12), Zakon o gozdovih (ZG, Uradni list RS, št. 30/93, 13/98 Odl. US, 24/99 Skl. US, 56/99-ZON (31/00 popr.), 67/02, 110/02-ZGO-1, 112/06 Odl. US, 115/06, 110/07, 61/10 Odl. US, 106/10, 63/13, 101/13-ZDavNepr, 17/14, 22/14 Odl. US, 24/15)), Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2, Uradni list RS, št. 117/06), Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD, Uradni list RS, št. 117/06)