

UNIVERZA V NOVI GORICI
POSLOVNO-TEHNIŠKA FAKULTETA

Pomen namenske rabe nepremičnin v pravnem prometu

DIPLOMSKO DELO

Tadej Kranjc

Mentor(ja): univ.dipl. prav. Nadija Šuler

Nova Gorica, 2014

ZAHVALA

Na prvem mestu, bi se rad zahvalil svoji mentorici pred. Nadiji Šuler, univ. dipl. prav. za sprejeto mentorstvo mojega diplomskega dela, ter za ustrezno podporo pri izdelavi diplomskega dela z napotki in nasveti, brez katerih to delo ne bi bilo končano.

Rad bi pa se zahvalil tudi moji družini, ki me je pri izdelavi naloge podpirala ter spodbujala. Obenem bi pa zahvalo za vso prejeto podporo, nasvete ter spodbudne besede, namenil prijateljem, kot tudi mojim sodelavcem na BS PETROL.

NASLOV

Pomen namenske rabe nepremičnin v pravnem prometu

IZVLEČEK

Pravni promet nepremičnin je v veliki meri odvisen od namenske rabe nepremičnin, kot je ta opredeljena v prostorskih aktih in od zavarovanja nepremičnin po posebnih predpisih. Namen diplomskega dela je prikaz zahtev, ki morajo biti izpolnjene za sklepanje posameznih vrst pravnih poslov z nepremičninami v odvisnosti od tega, ali je določena nepremičnina v občinskih prostorskih aktih opredeljena kot stavbno, kmetijsko, gozdno, vodno ali drugo zemljišče. Prav tako je predstavljen režim, ki ga narekujejo javnopravne omejitve zaradi posebnega pomena določenih nepremičnin.

Pri tem so bile analizirane določbe številnih zakonov, ki urejajo to področje, tako tistih, ki se nanašajo na načrtovanje prostora, prostorske ukrepe in posamezne vrste nepremičnin glede na namensko rabo in zavarovanje. Diplomsko delo prav tako zajema novejšo sodno prakso ter načelno pravno mnenje Vrhovnega sodišča Republike Slovenije.

Ugotovljeno je bilo, da ni enovite ureditve za posamezne vrste pravnih poslov, temveč veljajo za istovrstne nepremičnine različni pogoji. Pri nepremičninah, ki so v prostorskih aktih opredeljene kot kmetijska zemljišča in gozdovi ali pa zavarovana po Zakonu o ohranjanju narave, je pravni promet pri vseh vrstah poslov vezan na odobritev, soglasje ali potrdilo upravne enote, v drugih primerih pa se posebno varstvo nepremičnin zagotavlja s predkupno pravico države ali lokalne skupnosti.

Diplomsko delo nudi celovit vpogled v posebnosti, ki jih je potrebno upoštevati pri pravnem prometu nepremičnin v odvisnosti od statusa nepremičnine za vse vrste pravnih poslov.

KLJUČNE BESEDE

Namenska raba nepremičnine, prostorski akti, potrdilo o namenski rabi, pravni promet z nepremičninami,

TITLE

The importance of land use in the real estate legal transactions

ABSTRACT

Legal transactions of real estate is largely dependent on the land use of property, as defined in the spatial planning documents and the real estate insurance of property under special regulations. The purpose of the thesis is to show the requirements that must be met to conclude into certain types of transactions with real estate, depending on whether a property in the municipal spatial planning documents is defined as building, agricultural, forest, water or other type of land. It also presents the regime dictated by public law restrictions due to the special importance of certain real estate.

In doing so, an analysis of a number of provisions of the laws governing this area, has been taken, for both those relating to spatial planning, spatial measures and specific types of real estate with respect to land use and insurance. The thesis also covers recent case law and the principle legal opinion of the Supreme Court of the Republic of Slovenia.

It has been found that there is no uniform regulation for individual types of legal transactions, but are subject to the same type of property under different conditions. In the case of real estate in spatial planning documents classified as agricultural land and forests or land protected under the Nature Conservation Act, the legal transactions of real estate for all types of transactions is linked to the approval, consent or confirmation of the administrative unit in other cases, the special insurance of property provides the pre-emptive right of a State or local community.

The thesis provides a comprehensive insight into the specifics that need to be taken into account in legal transactions with the real estate, depending on the status of the property for all types of legal transactions.

KEYWORDS

Intended use of the property, spatial planning documents, certificate of land use, legal transactions with real estate

KAZALO

1	UVOD.....	1
2	USTAVA REPUBLIKE SLOVENIJE.....	2
2.1	Pravica do zasebne lastnine in dedovanja.....	2
2.2	Varstvo določenih kategorij nepremičnin in posegi v lastninsko pravico	4
2.2.1	Javno dobro	4
2.2.2	Varstvo zemljišč.....	5
2.2.3	Varovanje naravne in kulturne dediščine	6
3	STVARNO PRAVNI ZAKONIK	7
3.1	Lastninska pravica	7
3.1.1	Javnopravne omejitve lastninske pravice na nepremičninah	7
3.2	Namenska raba zemljišča.....	9
3.2.1	Potrdilo o namenski rabi zemljišča	12
3.2.2	Potrdilo o namenski rabi kot javna listina.....	13
3.2.3	Pomen potrdila o namenski rabi za pravni promet.....	14
3.2.4	Overitev zemljiškoknjižnega dovolila.....	15
3.3	Prostorski akti	16
3.4	Prostorski ukrepi	18
3.4.1	Začasni ukrepi za zavarovanje in urejanje prostora	18
3.4.2	Vrste začasnih ukrepov	19
3.4.3	Časovni interval začasnih ukrepov.....	19

3.4.4	Zakonita predkupna pravica	19
3.4.5	Postopek prodaje	20
3.4.6	Razlastitev in omejitev lastninske pravice	21
3.4.7	Namen razlastitve	21
3.4.8	Omejitev lastninske pravice	22
3.4.9	Komasacija	22
4	POMEN NAMENSKE RABE NEPREMIČNIN V PRAVNEM PROMETU ...	23
4.1	Stavbna zemljišča	23
4.2	Kmetijska zemljišča	24
4.2.1	Definicija kmetijskih zemljišč	24
4.2.2	Posebnosti v pravnem prometu pri Zakonu o kmetijskih zemljiščih	24
4.2.3	Odobritev posla	24
4.2.4	Darilna pogodba	26
4.2.5	Prodajna pogodba	27
4.2.6	Ponudba	29
4.2.7	Predkupni upravičenci	31
4.2.8	Menjalna pogodba	32
4.2.9	Zakupna pogodba	33
4.2.10	Dednopravne pogodbe	35
4.2.11	Pogodba o izročitvi in razdelitvi premoženja – izročilna pogodba	35
4.2.12	Pogodba o dosmrtnem preživljanju	35

4.2.13	Darilna pogodba za primer smrti	36
4.2.14	Pogodba o preužitku	36
4.3	Gozdovi.....	37
4.3.1	Definicija gozda	37
4.3.2	Tipi gozdov	38
4.3.3	Posebnosti v pravnem prometu pri zakonu o gozdovih	39
4.3.4	Prepoved delitve.....	39
4.3.5	Pravni promet z gozdovi	40
4.3.6	Zakonita predkupna pravica države v pravnem prometu z gozdovi	40
4.3.7	Zakonita predkupna pravica lokalne skupnosti v pravnem prometu z gozdovi	40
4.4	Vodna in priobalna zemljišča.....	41
4.4.1	Posebnosti v pravnem prometu pri zakonu o vodah	42
4.4.2	Predkupna pravica države v pravnem prometu z vodami	42
4.4.3	Predkupna pravica lokalne skupnosti v pravnem prometu z vodami.....	43
4.5	Omejitve pravnega prometa z nepremičninami iz drugih razlogov.....	43
4.6	Zakon o varstvu kulturne dediščine ZVKD -1.....	43
4.6.1	Posebnosti v pravnem prometu pri zakonu o varstvu kulturne dediščine	43
4.6.2	Zakonita predkupna pravica države	43
4.6.3	Zakonita predkupna pokrajine in občine:.....	44
4.7	Vojna grobišča	44

4.7.1	Posebnosti v pravnem prometu po Zakonu o vojnih grobiščih.....	44
4.8	Zakon o ohranjanju narave.....	45
4.8.1	Na splošno o zakonu o ohranjanju narave.....	45
4.8.2	Posebnosti v pravnem prometu pri zakonu o ohranjanju narave	45
4.8.3	Vrste zavarovanih območij	46
4.8.4	Širša zavarovana območja.....	46
4.8.5	Ožje zavarovana območja	47
4.8.6	Predkupna pravica države	47
4.8.7	Predkupna pravica lokalne skupnosti.....	48
4.8.8	Predkupna pravica na splošno	48
4.8.9	Soglasje k pravnemu poslu.....	49
5	ZAKLJUČEK.....	50
6	LITERATURA	51
	PRILOGA:	55

1 UVOD

Dejstvo, kako je posamezna nepremičnina opredeljena v prostorskih aktih glede na namen rabe v veliki meri vpliva na režim pravnega prometa z nepremičnino. Prav tako je treba upoštevati omejitve, ki jih določajo področni zakoni, kar vse je razvidno iz potrdila o namenski rabi.

Diplomska naloga celovito predstavlja vpliv namenske rabe nepremičnin in podatkov o prostorskih ukrepih ter z njimi povezane javnopravne omejitve v pravnem prometu.

Uvodoma so predstavljeni pomembni členi Ustave Republike Slovenije ter Stvarnopravnega zakonika, ki se nanašajo na lastninsko pravico, saj njihovo poznavanje koristi za lažje razumevanje zakonov, ki so obdelani tekom diplomskega dela.

Zatem je v diplomskem delu podrobneje opisan pomen, vsebina in značaj potrdila o namenski rabi, kakor tudi prostorski akti in ukrepi.

Delo med drugim vključuje podrobnejši opis omejitev in postopkov v prometu z različnimi tipi nepremičnin, kot izhajajo iz statusa nepremičnine, določenega v potrdilu o namenski rabi. Pri opisu omejitev in postopkov v pravnem prometu sem se osredotočil na status posamezne nepremičnine, kot izhaja iz občinskih planskih aktov ali iz samega zakona ter nato predstavili pravni režim, ki ga področni predpisi določajo za posamezne vrste pravnih poslov.

Za vsak tip prometa z nepremičninami se naloga sprva osredotoči na opis tipa nepremičnine, nato pa sledi podrobnejši opis pravnega prometa in omejitev, ki jih narekuje status nepremičnine.

2 USTAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Pred predstavitvijo posebnosti in omejitev pri pravnem prometu z nepremičninami v odvisnosti od namenske rabe nepremičnin, navajam nekaj členov iz Ustave Republike Slovenije in Stvarnopravnega zakonika, ki so pomembni pri dani temi diplomske naloge in prispevajo k lažjemu razumevanju posameznih zakonov, ki jih bom tekom diplomskega dela podrobneje opisal.

2.1 Pravica do zasebne lastnine in dedovanja

Država zagotavlja pravico do zasebne lastnine in dedovanja. (33. člen Ustave Republike Slovenije /URS/Ur.l. RS, št. 33I/1991, v nadaljevanju uporabljena kratica URS).

Ustava s tem varuje eno izmed področij človekove svobode. Gre pa za svobodo, ki se nanaša na premoženjsko področje. Z ustavnim varstvom lastnine se zagotavlja materialna podlaga samostojnega in odgovornega bivanja posameznika v družbi (1. odst; Komentar ustave republike Slovenije 2002, stran 342).

Varstvo po 33. členu zajema naslednje elemente lastnine:

- Svobodo pridobivanja
- Obstoj lastnine
- Pravica do odtujevanja in zaupanje v pridobivanje pravice

Varstvo lastninske pravice, zajema tako posameznike oziroma fizične osebe, kot tudi pravne osebe. Osebe javnega prava načeloma niso varovane, razen če se preko posega v njihovo lastnino posredno posega v premoženjsko svobodo posameznika ali oseb zasebnega prava (7. in 8. odst; Komentar ustave republike Slovenije, 2002, stran 343).

Lastninska svoboda posameznikov ter pravnih oseb ni neomejena. Zanj velja zanjo splošna ustavna določba o dopustnosti omejevanja človekovih pravic in temeljnih svoboščin. (10. odst; Komentar ustave republike Slovenije, 2002, stran 344).

Zakon določa način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija (1. odst; 67. člen, URS).

Zakon določa način in pogoje dedovanja (2. odst; 67. člen, URS).

Z namenom varovanja javnega interesa ustava na področju nepremičnin opredeljuje določene kategorije, ki uživajo posebno varstvo in postavlja temelje za omejitve lastninske pravice.

2.2 Varstvo določenih kategorij nepremičnin in posegi v lastninsko pravico

2.2.1 Javno dobro

Javno dobro je stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo (1. odst; 19. člen, Stvarnopravni zakonik /SPZ/Ur.l. RS, št. 87/2002 v nadaljevanju uporabljena kratica SPZ). Ta pojem zajema tako naravno kot tudi grajeno javno dobro.

Na javnem dobru se lahko pridobi posebna pravica uporabe pod pogoji, ki jih določa zakon (1. odst; 70. člen, URS).

Naravno javno dobro se lahko pojavlja kot naravna dobrina ali kot naravno bogastvo. (4. odst; Komentar ustave republike Slovenije, 2002, stran 688).

Naravno bogastvo se izkorišča pod pogoji, ki jih določi zakon (2. odst; 70. člen, URS).

Glede na to, da so lahko zemljišča javno dobro ali istočasno celo naravno bogastvo in kot taka varovana v skladu z določbami 70. člena Ustave Republike Slovenije, je namen obravnavanih določb v prvi vrsti, zagotoviti uživanje lastninske pravice na zemljiščih tako, da bosta pri tem zagotovljeni gospodarska ter socialna funkcija lastnine (1. odst; Komentar ustave republike Slovenije, 2002, stran 694).

Poleg naravnega javnega dobra poznamo še grajeno javno dobro, ki ga Zakon o graditvi objektov definira kot zemljišča, namenjena takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon oziroma predpis, izdan na podlagi zakona in na njih zgrajeni objekti, če so namenjeni splošni rabi (2. člen, Zakon o graditvi objektov/ZGO-1/Ur.l. RS, št. 102/2004-UPB1).

Poleg pravkar omenjenega zakona določajo opredelitev in način rabe javnega dobra še:

- Zakon o varstvu okolja /ZVO-1/Ur.l. RS, št. 39/2006-UPB1
- Zakon o graditvi objektov/ZGO-1/Ur.l. RS, št. 102/2004-UPB1

- Zakon o vodah /ZV-1/Ur.l. RS, št. 67/2002
- Zakon o javnih cestah /ZJC/Ur.l. RS, št. 33/2006-UPB1
- Zakon o železniškem prometu /ZZeP/Ur.l. RS, št 11/2011-UPB6

Javno dobro praviloma ni v pravnem prometu. To pomeni, da je prenos lastninske pravice prepovedan ali omejen (M. Tratnik in R. Vrenčur, 2009, stran 103).

Če je javno dobro izvzeto iz pravnega prometa, je ravno tako prepovedana pridobitev omejenih stvarnih in obligacijskih pravic na javnem dobru. Izjeme so določene v nekaterih posebnih zakonih (M. Tratnik in R. Vrenčur, 2009, stran 104).

2.2.2 Varstvo zemljišč

Ustava republike Slovenije zavezuje zakonodajalca, da določi pogoje za uporabo zemljišč, katerih primarni cilj je njihovo smotrnejše izkoriščanje ter da se uredi posebno varstvo kmetijskih zemljišč (1. odst; Komentar ustave republike Slovenije, 2002, stran 694), kot izhaja iz prvega in drugega odstavka 71. člena, ki se glasita:

- Zakon določa zaradi smotrnega izkoriščanja posebne pogoje za uporabo zemljišč.
- Zakon določa posebno varstvo kmetijskih zemljišč.

Zaradi narave oziroma namena obravnavanja člena (1. In 2. odst; 71. člena URS) prihaja do kolizije med varstvenimi ukrepi (zlasti pogoji rabe in prometa) in lastninsko pravico ter pravico dedovanja (33. člen, URS). Zakonodaja, ki ureja posamezno vrsto zemljišč in njihovo varstvo, lastnikom pa tudi dedičem pri izvrševanju teh njihovih pravic predpisuje določene omejitve (8. odst; Komentar ustave republike Slovenije, 2002, stran 696).

2.2.3 Varovanje naravne in kulturne dediščine

Ustava zagotavlja varstvo naravne in kulturne dediščine s tem, ko v 72. členu zavezuje vsakogar, da v skladu z zakonom varuje naravne znamenitosti in redkosti ter kulturne spomenike ter nalaga državi in lokalnim skupnostim skrb za ohranjanje naravne in kulturne dediščine (73. člen, URS in nasl.):

Eden izmed zakonov je Zakon o ohranjanju narave, ki določa, da obsegajo naravne vrednote vso naravno dediščino na območju Republike Slovenije. Naravno vrednoto opredeljuje kot redek, dragocen ali znamenit naravni pojav, kot tudi živo oziroma neživo naravo. Sem spadajo naravne vrednote kot so na primer: geološki pojavi, minerali, fosili, podzemne jame, jezera, brzice, reke z obrežji itd (1., 2. in 3. odst; 4. člen, Zakon o ohranjanju narave /ZON/Ur.l. RS, št. 56/1999 v nadaljevanju uporabljena kratica ZON).

Poleg zgoraj navedenega zakona, bi pa v to poglavje umestil še Zakon o varovanju kulturne dediščine, ki opredeljuje kulturno dediščino kot območja ali komplekse, ki so bili grajeni ali oblikovani na podlagi človekove ustvarjalnosti oziroma izraz človekovih dejavnosti v preteklosti. Sem spadajo tudi predmeti oziroma skupina predmetov, kot tudi ohranjena materializirana dela, ki so bila tudi plod človekovega ustvarjanja (1. odst; 2. člen, Zakon o varstvu kulturne dediščine /ZVKD-1/Ur.l. RS, št. 7/1999, v nadaljevanju uporabljena kratica ZVKD).

3 STVARNO PRAVNI ZAKONIK

V tem poglavju navajam pomen pojmov, ki se bodo skozi diplomsko nalogo večkrat pojavljali in smatram, da je primerno, da vsak pojem tudi ustrezno razčistim, kot ga opisuje sam zakon.

3.1 Lastninska pravica

Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najobsežnejši način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja ter razpolaganja lahko določi samo zakon. (37. člen, Stvarno pravni zakonik, 2004). Je stvarna in absolutna pravica.

3.1.1 Javnopravne omejitve lastninske pravice na nepremičninah

Javnopravne omejitve lastninske pravice lahko ločimo v dve kategoriji. Prva kategorija zajema omejitve, glede na vsebino posega v lastninsko pravico, v drugo kategorijo uvrščamo omejitve razpolaganja lastninske pravice, ki posegajo v razpolagalno sposobnost lastnika.

Glede na vsebine poseganja v lastnino, lahko javnopravne omejitve lastninske pravice, še podrobneje razvrstimo v naslednje stopnje:

- Omejitve, ki se nanašajo na zagotavljanje namembnosti rabe
- Dolžnost izvrševanja določenih ravnanj
- Dolžnost opuščanja določenih ravnanj
- Dolžnost trpeti ravnanja drugih subjektov
- Razlastitev

Med omejitve razpolaganja lastninske pravice, ki posegajo v razpolagalno sposobnost lastnika sodijo (Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, 2009):

- Zakonite predkupne pravice
- Omejitve razpolaganja lastnika, ki zahtevajo odobritev ali pa dovoljenje pristojnega organa
- postavitev nepremičnine, zunaj pravnega prometa oziroma prepoved razpolaganja glede na poseben status nepremičnine (zlasti javno dobro) ali pridobitelja (omejitev glede tujcev)

Med prepovedi razpolaganja glede na pridobitelja lahko uvrstimo tudi omejitev kroga obdarjencev za kmetijska zemljišča.

Cilj oziroma predmet tega diplomskega dela so omejitve, ki zagotavljajo namenskost rabe in se odražajo tudi v zakoniti predkupni pravici in pridobitvi odobritve ali soglasja državnega organa.

3.2 Namenska raba zemljišča

Namenska raba zemljišč je s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov. Namenska raba zemljišča se evidentira na podlagi predpisov, ki urejajo vsebino, obliko in način priprave prostorskega reda občine in vrstah njegovih strokovnih podlag (Dejanska raba in namenska raba zemljišč, 2013).

Temeljni predpis s področja namenske rabe prostora je Zakon o prostorskem načrtovanju. Ta v 42. členu določa, da se v enoti urejanja prostora, določijo oziroma prikažejo območja:

- stavbnih,
- kmetijskih,
- gozdnih,
- vodnih in
- drugih zemljišč

Zakon jih označuje kot območja namenske rabe prostora. (42. člen, Zakon o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ Ur.l. RS, št. 33/2007, v nadaljevanju uporabljena kratica ZPNačrt).

Določijo se tako natančno, da je njihove meje mogoče določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru in se lahko delijo tudi na območja podrobnejše namenske rabe prostora, kot jih predpiše pristojen minister (42. člen, ZPNačrt).

Bolj podrobno določa opredelitev območij namenske rabe prostora **pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta**, ki povzema delitev namenske rabe prostora iz zakona o urejanju prostora s tem, da primeroma našteva območja drugih zemljišč:

- visokogorska zemljišča,
- pridobivalni prostor mineralnih surovin,
- območja za potrebe obrambe
- območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

(1. odst; 15. člen, Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta /PVONPOP/Ur.l. RS, št. 99/2007, v nadaljevanju uporabljena kratica PVONPOP)

V 2. odstavku 15. člena pa določa, da se v občinskem prostorskem načrtu za celotno območje občine po posameznih enotah urejanja prostora določi oziroma prikaže območja podrobnejše namenske rabe prostora.

Podrobnejša namenska raba prostora se v skladu z izhodišči in usmeritvami iz hierarhično nadrejenih prostorskih aktov in ob upoštevanju področnih predpisov določi oziroma prikaže glede na fizične lastnosti prostora in predvideno rabo ter se deli na:

- območja stanovanj
- območja centralnih dejavnosti
- območja proizvodnih dejavnosti
- posebna območja
- območja zelenih površin
- območja in omrežja prometne infrastrukture
- območja komunikacijske infrastrukture
- območja energetske infrastrukture

- območja okoljske infrastrukture
- območja za potrebe obrambe v naselju
- površine razpršene poselitve
- območja najboljših kmetijskih zemljišč
- območja drugih kmetijskih zemljišč
- območja gozdnih zemljišč
- območja površinskih voda
- območja vodne infrastrukture
- območja mineralnih surovin
- območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
- območja zunaj naselij za potrebe obrambe
- ostala območja

(2. odst; 15. člen, PVONPOP)

V enotah urejanja prostora se določi in prikaže podrobnejša namenska raba prostora po načelu pretežnosti. V urbanih središčih se podrobnejša namenska raba določi na podlagi urbanističnega načrta.

Na območjih razpršene gradnje se zemljišča, na katerih so zgrajeni objekti in površine, predvidene za sanacijo, opredelijo kot stavbna zemljišča.

Razpršena gradnja se opredeli izven območij stavbnih zemljišč. V okviru namenske rabe se z grafičnim znakom prikazujejo samo obstoječi objekti, stavbnih zemljišč pa se ne prikazuje.

3.2.1 Potrdilo o namenski rabi zemljišča

Potrdilo o namenski rabi zemljišča vsebuje podatek o namenski rabi prostora, kot jo določa občinski prostorski načrt, kot tudi podatek o prostorskih ukrepih, določenih na podlagi predpisov s področja urejanja prostora. Potrdilu o namenski rabi zemljišča se priloži tudi kopijo grafičnega dela občinskega prostorskega načrta (105. člen, ZPNačrt).

Iz potrdila o namenski rabi zemljišča so razvidni (Najbolj pogosta vprašanja s področja oddelka za urejanje prostora, 2013):

- podatki o osnovni in podrobni namenski rabi prostora, ki izhajajo iz prostorskih planskih in izvedbenih aktov
- podatki o prostorskih ukrepih, določenih na podlagi predpisov s področja urejanja prostora (npr.: informacija, ali je po odloku predvidena zakonska predkupna pravica občine)
- opredelitev vodovarstvenih območij
- opredelitev ekološko – pomembnih območij
- opredelitev območij Nature 2000
- opredelitev naravnih in kulturnih spomenikov oz. območij ter opredelitev varovalnih pasov objektov gospodarske javne infrastrukture

Na podlagi teh podatkov je možno ugotoviti ali potrebujemo za posamezni pravni posel soglasje ali odobritev upravnega organa oziroma potrdilo, da odobritev ni potrebna, kakor tudi ali obstaja na nepremičnini zakonska predkupna pravica.

Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do uveljavitve sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta ali državnega prostorskega načrta. V kolikor se za zemljišče, na katerega se potrdilo nanaša, pripravljajo kakršne koli spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta ali državnega prostorskega načrta, je to potrebno v potrdilu posebej navesti (2. odst; 105. člen, ZPNačrt).

Potrdilo o namenski rabi zemljišča ima značaj potrdila iz uradne evidence in se izda skladno s predpisi o upravnem postopku ter proti plačilu upravne takse, kot je s predpisi, ki urejajo upravne takse, določena za potrdila, ki jih izdajajo organi na podlagi uradnih evidenc, pri čemer posamična zemljiška parcela predstavlja en zahtevek (3. odst; 105. člen, ZPNačrt).

Izda ga občina, na območju katere leži nepremičnina.

Predložitev lokacijske informacije ali potrdila o namenski rabi zemljišča ni obvezna v nobenem postopku. (4. odst; 105. člen, ZPNačrt). To pomeni, da si mora podatke za potrebe postopka pridobiti organ sam, npr. notar pri sestavi pogodbe ali v postopku overitve podpisa.

Potrdilo o namenski rabi zemljišča je z uveljavitvijo zakona o prostorskem načrtovanju, nadomestilo dotedanjo lokacijsko informacijo za promet z nepremičninami. Namen potrdila je ostal enak, to je, informacija za izvajanje vseh vrst pravnih poslov in prometa z nepremičninami ter urejanje zemljiškoknjižnih zadev (Najbolj pogosta vprašanja s področja Oddelka za urejanje prostora, 2013).

3.2.2 Potrdilo o namenski rabi kot javna listina

Potrdilo o namenski rabi zemljišča je potrdilo iz uradne evidence, ki ima značaj javne listine. To pomeni, da so podatki, ki so navedeni znotraj potrdila, javni, ter uživajo javno zaupanje (Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, 2009, stran 287).

Javna listina dokazuje tisto, kar se v njej potrjuje ali določa, če sta izpolnjena naslednja pogoja (1. odst; 169. člen, Zakon o splošnem upravnem postopku /ZUP/Ur.l. RS, št. 24/2006-UPB2, v nadaljevanju uporabljena kratica ZUP):

- Listino je izdal državni organ, organ samoupravne lokalne skupnosti ali nosilec javnih pooblastil v mejah svoje pristojnosti
- Izdana je bila v predpisani obliki

Javne listine imajo poseben pomen kot dokazno sredstvo tako v upravnem kot v pravnem postopku.

Ob zgoraj navedenih dejstvih, bi pa poudaril še, da javna listina vsebuje dvoje dokazanih pravil (4. odst; Zobec. J, stran 421):

- Dokazno pravilo o pristnosti, kar pomeni, da je javno listino izdal tisti, ki je na njej označen kot izdajatelj
- Dokazano pravilo o resničnosti njene vsebine, torej tistega, kar se v njej potrjuje (dokazne listine), ali določa (dispozitivne listine)

Dovoljeno je dokazovati, da so v javni listini dejstva neresnično ugotovljena ali da je sama listina nepravilno sestavljena (1. odst; 171. člen ZUP in 4. odst; 224. člen ZPP).

3.2.3 Pomen potrdila o namenski rabi za pravni promet

Potrdilo o namenski rabi je obvezno pri vsaki pravno poslovni pridobitvi lastninske pravice na nepremičninah, kar izhaja tudi iz določb Zakona o zemljiški knjigi, ki predpisujejo obveznost predložitve tega potrdila v postopku overitve zemljiškoknjžnega dovolila.

Po 38. členu Zakona o zemljiški knjigi mora biti takrat, ko se z zemljiškoknjžnim dovolilom dovoljuje vpis pridobitve lastninske pravice, le - temu priloženo potrdilo pristojnega organa o namenu rabe nepremičnine po prostorskih aktih in o morebitnih prostorskih ukrepih, ki veljajo na območju, na katerem leži nepremičnina (1. odst; 32. člen, Zakon o zemljiški knjigi (Ur.l. RS, št. 58/2003 in spremembe Ur.l. RS, št. 45/2008, Ur.l. RS, št. 29/2009, Ur.l. RS, št. 25/2011, v nadaljevanju uporabljena kratica ZZK-1).

Če je bilo zemljiškoknjižno dovolilo izstavljeno v zvezi s pravnim poslom, za katerega je po zakonu, ki ureja promet tiste vrste nepremičnin, med katere glede na namen rabe, naveden v lokacijski informaciji, spada nepremičnina, na katero se nanaša zemljiškoknjižno dovolilo, potrebno pridobiti soglasje oziroma odobritev pristojnega organa oziroma potrdilo pristojnega organa, da takšno soglasje oziroma odobritev ni potrebna, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priloženo tudi navedeno soglasje, odobritev oziroma potrdilo (2. odst; 38. člen, ZZK-1).

Če se zemljiškoknjižno dovolilo nanaša na nepremičnino, na kateri po podatkih lokacijske informacije obstaja predkupna pravica občine, in je bilo izstavljeno v zvezi s pravnim poslom, pri katerem je treba po zakonu, ki ureja to predkupno pravico, občini omogočiti uresničitev predkupne pravice, mora biti zemljiškoknjižnemu dovolilu priloženo potrdilo občine, da ne uveljavlja predkupne pravice, oziroma notarski zapisnik, v katerem notar ugotovi dejstva iz katerih izhaja, da je bila občini omogočena uresničitev predkupne pravice v skladu z zakonom, ki ureja postopek uresnitve te predkupne pravice in da je ta ni uveljavljala oziroma uresničila (3. odst; 38. člen, ZZK-1).

Izjema, ko ni potrebno pridobiti potrdila o namenski rabi, so le deli stavb v etažni lastnini. Pravno podlago za to daje 4. odst; 38. člena ZZK -1.

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov (105. člen, SPZ).

3.2.4 Overitev zemljiškoknjižnega dovolila

Overitev zemljiškoknjižnega dovolila je eden od pogojev za vknjižbo pravice v zemljiško knjigo, kar izhaja iz 41. člena zakona o zemljiški knjigi, ki določa, da mora na zemljiškoknjižnem dovolilu, ki je podlaga za vknjižbo, biti podpis osebe, katere pravica se prenaša, spreminja, obremenjuje ali preneha, overjen (41. člen, ZZK-1). Overitve ni možno opraviti, če niso predložene listine, navedene v točki 3.2.3..

V kolikor je zemljiškoknjižno dovolilo sestavljeno v obliki notarskega zapisa in je predlogu za vknjižbo priložen odpravek notarskega zapisa, sestavljen za vpis v zemljiško knjigo, se šteje, da je izpolnjena zahteva, predpisana za overitev zemljiško knjižnega dovolila (41. člen, ZZK-1).

Iz povedanega izhaja, da vknjižba lastninske in tudi zakupne pravice na nepremičnini ni možna, če niso izpolnjeni pogoji, ki izhajajo iz potrdila o namenski rabi. To dejstvo ugotavlja notar v postopku overitve zemljiškoknjižnega dovolila ali sestave notarskega zapisa pogodbe in izdaje odpravka.

3.3 Prostorski akti

Prostorski akti, s katerimi se načrtuje prostor, so splošni pravni akti države in občin, opredeljeni v Zakonu o prostorskem načrtovanju. Akti se med seboj delijo na dva dela (Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, 2009, stran 286):

- **Državna raven**, med katere spadajo **državni strateški prostorski načrt**
- **Občinska raven**, med katere sodijo **občinski prostorski načrt** in **občinski podrobni prostorski načrt**.

Poudariti pa je potrebno tudi to, da med akti velja določena hierarhija oziroma posamična podrejenost med posameznimi akti.

Državni prostorski načrti so strategija prostorskega razvoja Slovenije, prostorski red Slovenije in državni lokacijski načrti (17. člen, ZPNačrt).

Državni strateški prostorski načrt sprejme na predlog vlade Državni zbor Republike Slovenije z odlokom (3. odst; 26. člen, ZPNačrt).

Po sprejemu državnega strateškega prostorskega načrta vlada z uredbo določi časovni načrt njegovega izvajanja z državnimi prostorskimi načrti po območjih, ki so praviloma območja razvojnih regij (4. odst; 26. člen, ZPNačrt).

Namen ter vsebina državnega prostorskega načrta je podrobneje opisana v 27. členu Zakona o prostorskem načrtovanju (27. člen, ZPNačrt):

- Državni prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se v skladu s časovnim načrtom iz četrtega odstavka 26. člena tega zakona načrtujejo prostorske ureditve državnega pomena iz državnega strateškega prostorskega načrta (1. odst; 27. člen, ZPNačrt).
- Območje državnega prostorskega načrta predstavljajo območja, namenjena posameznim prostorskim ureditvam državnega pomena (2. odst; 27. člen, ZPNačrt).
- Z državnim prostorskim načrtom se načrtujejo tudi prostorske ureditve, ki so skladno s predpisi potrebne zaradi sanacije posledic naravnih ali drugih nesreč (3. odst; 27. člen, ZPNačrt).
- Državni prostorski načrt je podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov (4. odst; 27. člen, ZPNačrt).
- Z uveljavitvijo državnega prostorskega načrta se šteje, da so spremenjeni oziroma dopolnjeni občinski prostorski akti v delu in za območja iz drugega odstavka tega člena (5. odst; 27. člen, ZPNačrt).

Občinski prostorski načrt vsebuje **strateški in izvedbeni del** (39. člen, ZPNačrt).

Strateški del občinskega prostorskega načrta določa (39. člen, ZPNačrt):

- izhodišča in cilje ter zasnovo prostorskega razvoja občine
- usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovno, usmeritve za razvoj v krajini, za določitev namenske rabe zemljišč in prostorskih izvedbenih pogojev ter zasnovo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena
- območja naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana
- območja razpršene poselitve

Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta po posameznih enotah urejanja prostora določa (39. člen, ZPNačrt):

- območja namenske rabe prostora
- prostorske izvedbene pogoje
- območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt

Občinski prostorski načrt je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov. Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave občinskega prostorskega načrta ter pogoje za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (39. člen, ZPNačrt).

3.4 Prostorski ukrepi

Prostorski ukrepi so ključnega pomena, saj jih zakon ureja zaradi omogočanja ali olajšanja urejanja prostora na nekem območju.

3.4.1 Začasni ukrepi za zavarovanje in urejanje prostora

Na podlagi 81. člena, Zakona o urejanju prostora, lahko vlada z uredbo ali pa občinski svet z odlokom za določeno območje sprejme začasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora (81. člen, Zakon o urejanju prostora /ZUreP-1/Ur.l. RS, št. 110/2002, v nadaljevanju uporabljena kratica ZUreP-1).

Seveda mora za sprejetje tega ukrepa obstajati utemeljena nevarnost, da bo izvedba prostorske ureditve onemogočena ali močno otežena oziroma, ter da se bodo bistveno zvišali stroški njene izvedbe, ali da bodo za njeno izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih prizadetih subjektov (81. člen, ZUreP-1).

Poudariti je potrebno tudi to, da mora biti območje začasnih ukrepov določeno tako natančno, da je mogoče mejo območja začasnih ukrepov prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi. Na podlagi akta lahko vlada oziroma občina, v 30 dneh od njegove uveljavitve, predlaga zaznambo začasnih ukrepov v zemljiški knjigi (82. člen, ZUreP-1).

3.4.2 Vrste začasnih ukrepov

Z začasnimi ukrepi lahko vlada z uredbo oziroma občina z odlokom prepove parcelacijo zemljišč in promet z njimi, razen na območjih, na katerih je predvidena komasacija zemljišč iz 115. člena ZUreP-1, urejanje trajnih nasadov, sprejemanje sprememb prostorskih aktov, ki veljajo na območju začasnih ukrepov ter izvajanje gradenj (83. člen, ZUreP-1).

Uredba oziroma odlok o začasnih ukrepih se sprejme na podlagi programa priprave prostorskega akta.

3.4.3 Časovni interval začasnih ukrepov

Kot narekuje 84. člen zakona o urejanju prostora, začasni ukrepi veljajo še eno leto po uveljavitvi prostorskega akta, zaradi katerega so bili uvedeni, razen ukrepov, ki bi ovirali izvajanje prostorskega akta, sicer pa lahko trajajo največ štiri leta. Začasnih ukrepov se po prenehanju njihove veljavnosti za isto območje in za isto prostorsko ureditev ne sme ponovno uvesti še vsaj štiri leta (84. člen, ZUreP-1).

3.4.4 Zakonita predkupna pravica

Na podlagi 85. člena ZUreP-1, lahko občina z odlokom določi območje predkupne pravice občine na nepremičninah na celotnem območju poselitve in na območju obstoječih oziroma predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov izven poselitvenih območij ali na delu teh območij, če ni s tem zakonom določeno drugače (85. člen, ZUreP-1).

Območje predkupne pravice mora biti določeno tako natančno, da je mogoče mejo območja prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi (85. člen, ZUreP-1).

Predkupna pravica občine je izključena:

- če lastnik proda ali podari nepremičnino svojemu zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, oziroma svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu (86. člen, ZUreP-1).
- če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe, kakor tudi investitor infrastrukture iz 91. člena tega zakona (86. člen, ZUreP-1).

3.4.5 Postopek prodaje

Lastnik nepremičnine na območju predkupne pravice mora na podlagi 87. člena Zakona o urejanju prostora, pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe pridobiti potrdilo občine, da na nepremičnini ne uveljavlja predkupne pravice. Dejstvo ali na nepremičnini obstaja predkupna pravica občine je razvidno iz potrdila o namenski rabi (87. člen, ZUreP-1).

Pridobitev potrdila o ne uveljavljanju predkupne pravice je obvezna faza v postopku prodaje nepremičnine, na kateri obstaja predkupna pravica občine in ne zadošča, da prodajalec poda občini ponudbo za sklenitev prodajne pogodbe. Opustitev te dolžnosti je sankcionirana z ničnostjo pravnega posla kot izhaja tudi iz sodbe VS RS II št. Ips 204/2009, dne 25.04.2013.

Če občina potrdila ne izda v 15 dneh od vložitve zahteve, se šteje, da predkupne pravice ne uveljavlja (87. člen, ZUreP-1).

Če občina v predpisanem roku izda potrdilo, da uveljavlja predkupno pravico, ji mora prodajalec podati pisno ponudbo za prodajo nepremičnine, o kateri se mora občina izjaviti najkasneje v petnajstih dneh, sicer se šteje, da nepremičnine ne bo kupila (88. člen, ZUreP-1).

Če občina ne uveljavlja predkupne pravice, lahko prodajalec proda nepremičnino drugi osebi, ko se je izteklo rok iz prejšnjega člena, vendar le pod enakimi ali zase ugodnejšimi pogoji, kot jih je ponudil občini (88. člen, ZUreP-1).

Pogodba, sklenjena v nasprotju z določbami zakona o urejanju prostora, o predkupni pravici občine, je nična (4. odst; 89. člen, ZUreP-1).

3.4.6 Razlastitev in omejitev lastninske pravice

Na podlagi 92. člena zakona o urejanju prostora se lastninska pravica na nepremičnini lahko odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi ali omeji s pravico uporabe za določen čas, kakor tudi obremeni z začasno ali trajno služnostjo. (92. člen, ZUreP-1).

Razlastitev, omejitev ali obremenitev lastninske pravice je dopustna le v javno korist in pod pogojem, da je za dosego javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. Razlastitev ter omejitev ali obremenitev lastninske pravice ni dopustna, če država oziroma občina razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za dosego istega namena (92. člen, ZUreP-1).

3.4.7 Namen razlastitve

Zakon taksativno določa namene, zaradi katerih se nepremičnina lahko razlasti. Ti so:

- za gradnjo ali prevzem objektov oziroma zemljišč gospodarske javne infrastrukture
- za gradnjo ali prevzem objektov oziroma zemljišč za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
- za rekonstrukcije in rušitve po predpisih o graditvi objektov na objektih iz predhodnih alinej
- za gradnjo ali prevzem objektov oziroma zemljišč za potrebe izvajanja javnih služb na področju zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture, znanosti in raziskovanja ter socialnega varstva
- za gradnjo socialnih in neprofitnih stanovanj
- za rekonstrukcije in rušitve po predpisih o graditvi objektov na objektih iz četrte in pete alineje (93. člen, ZUreP-1).

3.4.8 Omejitev lastninske pravice

Kot bom opisal v tem poglavju, se lastninska pravica na nepremičnini po ZUreP-1 lahko omeji za določen čas (začasna uporaba) ali pa s služnostjo v javno korist.

Začasna uporaba:

Lastninska pravica na nepremičnini se lahko omeji s pravico uporabe za določen čas za enake namene kot pri razlastitvi ali zaradi ukrepov prenove, kot izhaja iz 109. člena, ZUreP-1.

Služnost v javno korist:

S služnostjo v javno korist se lahko omeji lastninska pravica na nepremičnini, če je to nujno potrebno za postavitve omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture in njihovo nemoteno delovanje. Ustanovitev služnosti lahko predlaga država, občina oziroma izvajalec javne službe (2. odst; 110. člen, ZUreP-1).

Če tako določa poseben zakon, se lahko služnost ustanovi tudi za postavitve in nemoteno delovanje omrežij in objektov druge javne infrastrukture. V tem primeru je upravičenec investitor javne infrastrukture (3. odst; 110. člen, ZUreP-1).

3.4.9 Komasačija

Komasacija kot nadaljnji prostorski ukrep se uvede z namenom, da se z novim lastniškim stanjem omogoči racionalno načrtovanje in izvedba z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve. Komasačija se uvede na podlagi sprejetega programa priprave lokacijskega načrta (115. člen, ZUreP-1).

Uvedba komasačije:

Komasacija se uvede, če to predlagajo lastniki zemljišč na območju lokacijskega načrta, ki imajo v lasti najmanj 67% površine zemljišč na predvidenem komasačijskem območju (1. odst; 116. člen, ZUreP-1).

Vsa zemljišča na območju predvidenega lokacijskega načrta se vključijo v komasačijski sklad (1. odst; 116. člen, ZUreP-1).

4 POMEN NAMENSKE RABE NEPREMIČNIN V PRAVNEM PROMETU

V tem poglavju se bom osredotočil predvsem na posebnosti in omejitve v pravnem prometu nepremičnin v odvisnosti od namenske rabe določene nepremičnine.

4.1 Stavbna zemljišča

- Z vidika pravnega prometa s stavbnimi zemljišči je pomemben zakon o urejanju prostora in v njem opredeljena predkupna pravica na nepremičninah na območju poselitve in na območju obstoječih oziroma predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov izven poselitvenih območij ali na delu teh območij, če tako določi občina z odlokom. To področje je podrobneje obdelano v poglavju 3.5.
- Posebna omejitev velja tudi za stavbna zemljišča na območju Triglavskega narodnega parka po Zakonu o triglavskem narodnem parku (Zakon o triglavskem narodnem parku /ZTNP-1/Ur.l. RS, št. 52/2010, v nadaljevanju uporabljena kratica ZTNP-1).

Država ima v narodnem parku poleg predkupne pravice po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine, tudi predkupno pravico do nakupa stavbnih zemljišč na območju narodnega parka ne glede na določbe drugih predpisov (1. odst; 47. člen, ZTNP-1)

Predkupno pravico v tem primeru uveljavlja javni zavod Triglavski narodni park, v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, glede postopka uveljavljanja predkupne pravice na stavbnih zemljiščih pa se ti predpisi uporabljajo smiselno (2. odst; 47. člen, ZTNP-1).

Predkupna pravica se prednostno uveljavlja pri nepremičninah, ki so pomembne za doseganje ciljev narodnega parka skladno z načrtom upravljanja (3. odst; 47. člen, ZTNP-1).

4.2 Kmetijska zemljišča

4.2.1 Definicija kmetijskih zemljišč

Kmetijska zemljišča so po zakon o kmetijskih zemljiščih zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo (1. odst; 2. člen, Zakon o kmetijskih zemljiščih/ ZKZ/ Ur.l. RS, št. 71/2011-UPB2 v nadaljevanju uporabljena kratica ZKZ).

Kmetijska zemljišča se s prostorskimi akti lokalnih skupnosti določijo kot območja kmetijskih zemljišč in se razvrščajo v območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč in območja ostalih kmetijskih zemljišč (2. odst; 2. člen, ZKZ).

Za pravni promet je pomembno, da je nepremičnina v potrdilu o namenski rabi opredeljena kot kmetijsko zemljišče.

Iz sodbe VS RS Sodba II Ips 101/2011, dne 23.02.2012 izhaja, da zemljišče, ki je bilo v celoti namenjeno gradnji že v času izdaje odloka o predkupni pravici ni (več) kmetijsko oziroma gozdno zemljišče, ki bi bilo podvrženo Zakonu o kmetijskih zemljiščih, temveč se smatra kot stavbno zemljišče in ima predkupna pravica občine prednost po določbah Zakona o urejanju prostora.

4.2.2 Posebnosti v pravnem prometu pri Zakonu o kmetijskih zemljiščih

V tem poglavju sem se osredotočil na posamezne vrste pravnih poslov s kmetijskimi zemljišči.

4.2.3 Odobritev posla

Na podlagi 19. člena zakona o kmetijskih zemljiščih, je za veljavnost pogodbe o prometu s kmetijskimi zemljišči, gozdovi ali kmetijami, potrebna odobritev s strani upravne enote. To pa je potrebno predvsem zaradi preprečevanja negospodarne drobitve kmetijskih zemljišč, manipulacije cen posameznih zemljišč ter preprečevanje kakršnih koli nepravilnih poslov s kmetijskimi zemljišči (Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, 2009, stran 206).

Poudariti pa je potrebno tudi dejstvo, da lahko v določenih primerih odobritev s strani upravne enote ni potrebna. To je takrat, ko gre za pogodbe:

- v okviru kmetijskih prostorsko ureditvenih operacij,
- med zakoncema oziroma zunajzakonskima partnerjema, lastnikom in njegovim zakonitim dedičem, razen če gre za promet z zaščiteno kmetijo, ki ni v skladu z 18. členom zakona o zemljiški knjigi,
- med solastnikoma, kadar je kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija v lasti dveh solastnikov,
- na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju,
- na podlagi darila za primer smrti in izročilne pogodbe, razen če gre za promet z zaščiteno kmetijo, ki ni v skladu z 18. členom zakona o zemljiški knjigi,
- če gre za kmetijsko zemljišče ali gozd, na katerem stoji objekt (stavbišče in funkcionalno zemljišče) zgrajen v skladu z veljavnim prostorskim aktom in s predpisi o graditvi objektov (19. člen, ZKZ).

Vloga za odobritev se vloži na upravni enoti, na območju katere leži nepremičnina.

Upravna enota izda odločbo, s katero pravni posel odobri ali odobritev zavrne ali jo zavrne v upravnem postopku v 30 dneh po prejemu popolne vloge. Če odločba oziroma potrdilo nista izdana v tem roku, se šteje, da odobritev oziroma potrdilo ni dano (3. odst; 20. člen, ZKZ).

Drugače je v postopku izvršbe. Pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet izvršbe, se šteje za originalno pridobitev lastninske pravice z odločbo državnega organa v smislu 42. člena SPZ. Kontrolno funkcijo prometa s kmetijskimi zemljišči v tem primeru izvaja sodišče (iz sodbe Upravnega sodišča RS št. I U 386/2009 z dne 23.2.2010, 2014).

4.2.4 Darilna pogodba

Z darilno pogodbo se ena oseba (darovalec) zaveže na drugo osebo (obdarjenca) neodplačno prenesti lastninsko ali drugo pravico ali na drugačen način v breme svojega premoženja obogatiti obdarjenca, obdarjenec pa izjavi, da se s tem strinja (1. odst; 533. člen, OZ).

Na podlagi prenovljenega 17. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih iz leta 2011, je sklepanje darilnih pogodb za kmetijska zemljišča, gozdove ali kmetije, omejeno na določen krog upravičencev (17. člen, ZKZ).

Lastnik zemljišča lahko sklene darilno pogodbo le z naslednjimi osebami:

- zakoncem oz. zunajzakonskim partnerjem, otroci oz. posvojenci, starši oz. posvojitelji, brati oz. sestrami, nečaki oz. nečakinjami in vnuki oz. vnukinjami,
- zetom, snaho oz. zunajzakonskim partnerjem otroka ali posvojenca, če so člani iste 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, če od prevzema kmetije ni minilo več kot pet let
- lokalno skupnostjo ali državo.

Zakonodajalec se je odločil za omejitev sklepanja darilnih pogodb iz razloga, ker je bilo na področju prometa s kmetijskimi zemljišči opaziti, da vse več ljudi sklepa medsebojne darilne pogodbe, kljub temu, da osebe niso bile v sorodstvenem razmerju.

Na ta način so se lahko izognili določilom vrstnega reda pri prometu s kmetijskimi zemljišči, gozdovi in kmetijami. Prav tako pa je šlo v večini primerov za že sklenjene dogovore med posameznimi lastniki zemljišč ter investitorji, ki so v nadaljevanju za določeno zemljišče predlagali spremembo namenske rabe, posledično je to pomenilo spremembo v stavbno zemljišče in so lahko to zemljišče prodali po višji ceni, za namene gradnje objektov (Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih, 2011).

Navedene omejitve pri sklepanju darilnih pogodb med lastnikom in upravičencem, sicer predstavljajo poseg v lastninsko pravico, vendar glede na posebno varstvo kmetijskih zemljišč, ki ga zagotavlja že Ustava Republike Slovenije, je predlagatelj menil, da so predlagane omejitve nujne za zagotavljanje tega posebnega varstva in v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino (Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih, 2011).

4.2.5 Prodajna pogodba

Na podlagi 435. člena, Obligacijskega zakonika, se s prodajno pogodbo prodajalec zavezuje, da bo stvar, ki jo prodaja, izročil kupcu tako, da bo ta pridobil lastninsko pravico, kupec pa se zavezuje, da bo prodajalcu plačal kupnino (1. odst; 435. člen, Obligacijski zakonik /OZ/Ur.l. RS, št. 97/2007-UPB1, v nadaljevanju uporabljena kratica OZ).

Pri prodaji kmetijskega zemljišča in pravnih poslih z 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, če od prevzema kmetije ni minilo več kot pet let, velja še posebna omejitev. Predmet pogodbe je lahko v obeh primerih le cel lastninski ali solastninski delež kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije (2. odst; 17. a člen, ZKZ).

Razlog za tako omejitev izhaja iz dejstva, da se je v preteklosti prodajalo zelo majhen delež kmetijskega zemljišča, gozda ali pa kmetije, pri čemer je bil kupec že vnaprej znan. Posledično nato postane ta kupec solastnik kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije in na ta način prednosti upravičenec po 23. členu zakona o kmetijskih zemljiščih (Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih, 2011).

Na ta način je prihajalo do zlorabe na področju umestitve posameznih upravičencev po prednostnem vrstnem redu pri nakupu kmetijskega zemljišča.

Prav zaradi takšnih primerov je bila sprejeta določba, da mora lastnik ali solastnik zemljišča, gozda ali kmetije, prodati celoten lastninski ali pa solastniki delež ozemlja, ne pa le delček celote (Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih, 2011).

4.2.6 Ponudba

Lastnik, ki se je odločil za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, mora na podlagi 20. člena zakona o kmetijskih zemljiščih, izročiti ponudbo v treh izvodih upravni enoti, na območju, kjer se to zemljišče nahaja. Ponudba mora vsebovati: (Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, 2009, stran 208):

- Ime ali firmo prodajalca
- Naslov in sedež lastnika
- Podatke o kmetijskem zemljišču, gozdu ali kmetiji
- Ceno
- Druge pogoje prodaje

Ponudba je takoj objavljena na oglasni deski na upravni enoti oziroma na portalu e-uprave. Rok, ki je zahtevan za sprejem morebitnih ponudb znaša 30 dni od dneva objave. V kolikor v tem časovnem okviru nihče ne sprejme ponudbe, je od prodajalca odvisno ali bo ponudbo ponovil ali pa bo od prodaje odstopil (Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, 2009, stran 208).

Na podlagi 21. člena, zakona o kmetijskih zemljiščih, mora vsakdo, ki želi kupiti na prodaj dano kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo, dati pisno izjavo o sprejemu ponudbe, ki jo pošlje priporočeno s povratnico prodajalcu in upravni enoti ali neposredno vloži na upravni enoti (1. odst; 21. člen, ZKZ).

Z namenom poenotenja sodne prakse glede sodnega varstva položaja udeležencev v postopku prodaje kmetijskih zemljišč, kot je urejen v veljavnem ZKZ je Vrhovno sodišče RS sprejelo naslednje načelno pravno mnenje (VS040825, Načelno pravno mnenje Vrhovnega sodišča RS z dne 6.4.2012):

- "Ponudba za prodajo kmetijskega zemljišča, dana na podlagi 20. člena ZKZ, je v razmerju do predkupnih upravičencev iz 23. člena ZKZ zavezujoča in ponudnik vezanosti nanjo ne more izključiti na način iz prvega odstavka 25. člena OZ.
- Ko ponudnik prejme izjavo o sprejemu ponudbe, je kupoprodajna pogodba sklenjena pod odložnim pogojem odobritve s strani pristojne upravne enote. Če je izjavo o sprejemu ponudbe podalo več predkupnih upravičencev, je pogojno sklenjenih več zavezovalnih pravnih poslov.
- Zahteva po predložitvi pogodbe o pravnem poslu v postopku odobritve pravnega posla iz 22. člena ZKZ je izpolnjena, če se predkupni upravičenec, ki je pravočasno sprejel ponudbo, sklicuje na izjavo o sprejemu ponudbe.
- Pristojna upravna enota za vse, ki so pravočasno zahtevali odobritev pravnega posla, vodi en postopek in z odločbo odobri le enega od pogojno sklenjenih pravnih poslov. Kadar ima glede na določbo 23. člena ZKZ več sprejemnikov ponudbe predkupno pravico enakega vrstnega reda, upravna enota pozove ponudnika, naj opravi izbiro. Če ta izbire v postavljenem roku ne opravi, to stori upravna enota, upoštevajoč namen zakonske ureditve predkupne pravice.
- Predkupni upravičenec, katerega pravni posel je bil odobren s pravnomočno odločbo pristojne upravne enote, lahko s tožbo v pravnem postopku od prodajalca zahteva izročitev zemljiškknjižnega dovolila."

Da ima pogodba o prodaji kmetijskega zemljišča pred odobritvijo upravne enote značaj pogodbe sklenjene pod odložnim pogojem, izhaja tudi iz obrazložitve sklepa VS RS št. I Up 109/2011 z dne 12.10.2011, ki je med drugim zapisalo:

“Sklenjena pogodba o prodaji kmetijskega zemljišča zavezuje stranke pogodbe, vendar pod odložnim pogojem naknadne odobritve po ZKZ s strani upravne enote (glej sodbi Vrhovnega sodišča II Ips 835/2007 z dne 28. 1. 2009 in X Ips 365/2010 z dne 9. 6. 2011). Kot je pravilno pojasnilo že sodišče prve stopnje, v primeru, če upravna enota posel odobri, pogodba učinkuje od trenutka sklenitve, če ga ne odobri, pa se šteje, da posel ne velja.”

4.2.7 Predkupni upravičenci

Zakon določa vrstni red predkupnih upravičencev, kot sledi (23. člen, ZKZ):

- Solastnik
- Kmet, katerega zemljišče meji na zemljišče, ki se prodaja
- Zakupnik zemljišča, ki je naprodaj
- Ostali kmetje (njihova zemljišča niso v bližini prodajnega zemljišča)
- Kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik, kateri zemljišče bi jim omogočalo opravljanje kmetijskih dejavnosti
- Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (10. člen, Zakon o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS/ ZSKZ/Ur.l. RS, št. 10/1993, v nadaljevanju uporabljena kratica ZSKZ)

Za gozd so predkupni upravičenci določeni drugače, kot je pojasnjeno v nadaljevanju.

V kolikor pride do primera, kjer je za nakup zainteresiranih več oseb, ki se štejejo za kmeta, so v drugem odstavku 23. člena, zakona o kmetijskih zemljiščih, napisana pravila glede vrstnega reda uveljavljanja predkupnih pravic (Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, 2009, stran 210).

Med kmeti, uvrščenimi na isto mesto, je prednostni vrstni red naslednji (2. odst; 23. člen, ZKZ):

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

4.2.8 Menjalna pogodba

Z menjalno pogodbo se vsak pogodbenik zavezuje nasproti svojemu sopogodbeniku, da mu bo izročil zamenjano stvar, tako da bo ta pridobil lastninsko pravico.

Predmet menjave so lahko tudi druge prenosljive pravice. (528. člen, OZ).

Iz menjalne pogodbe nastanejo za vsakega pogodbenika obveznosti in pravice, ki nastanejo iz prodajne pogodbe za prodajalca (529. člen, OZ).

Zakon o kmetijskih zemljiščih obravnava medsebojno menjavo kmetijskih zemljišč kot vrsto agrarne operacije in jo definira kot menjavo, ki se izvaja zaradi racionalnejše rabe kmetijskega zemljišča in če vrednost enega zemljišča ne presega vrednosti drugega zemljišča za več kot 50% (39. in 45. člen, ZKZ).

Veljavnost pogodbe je vezana na izdajo potrdila upravne enote, da gre za medsebojno menjavo kmetijskih zemljišč. Če upravna enota ugotovi, da niso izpolnjeni pogoji za medsebojno menjavo v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih, izdajo potrdila zavrne z odločbo v upravnem postopku, kot izhaja iz 46. člena ZKZ.

4.2.9 Zakupna pogodba

Z zakupno (najemno) pogodbo se zakupodajalec (najemodajalec) zavezuje, da bo zakupniku (najemniku) izročil določeno stvar v rabo, ta pa se zavezuje, da mu bo za to plačeval določeno zakupnino (najemnino) (1. odst; 587. člen, OZ).

Za zakup kmetijskih zemljišč ZKZ natančno predpisuje postopek in predstavlja, podobno kot pri prodaji tovrstnih zemljišč ZKZ specialni predpis v odnosu do OZ.

Po 26. členu ZKZ je predmet zakupa kmetijsko zemljišče s pripadajočimi objekti, napravami in dolgoletnimi nasadi (1. odst; 26. člen, ZKZ).

Zakon predpisuje tudi obvezne sestavine zakupne pogodbe in sicer (2. odst; 26. člen, ZKZ):

- zemljiškoknjižne in zemljiško katastrske podatke o v zakup danih zemljiščih
- opis in neamortizirano vrednost objektov, naprav in nasadov iz prejšnjega odstavka
- amortizacijsko dobo trajnih nasadov
- višino zakupnine
- dobo in namen zakupa,
- določbo o tem, ali se zakupna pravica podeduje ali ne

Za zakupno pogodbo, katere predmet je kmetijsko zemljišče, je predpisana obličnost in sicer določa zakon, da mora biti sklenjena v pisni obliki, sicer nima pravnega učinka (5. odst; 26. člen, ZKZ).

Za postopek sklenitve pogodbe in veljavnost pravnega posla se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja prodajo kmetijskega zemljišča. Nekoliko drugačen je le vrstni red upravičencev, ki imajo prednostno pravico za sklenitev zakupne pogodbe za kmetijsko zemljišče in sicer:

Vrstni red upravičencev, na podlagi 27. člena ZKZ, je sledeč:

1. zakupnik
2. zakupnik zemljišča, ki meji na zemljišče, ki se daje v zakup in kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki se daje v zakup
3. drug kmet, kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jim je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti (27. člen, ZKZ).

Zakupnik, s katerim je bila zakupna pogodba zaradi neizpolnjevanja njegovih obveznosti razdrta, ne more uveljavljati prednostne pravice iz 1. in 2. točke prejšnjega odstavka.

Ob enakih pogojih ima med zgoraj navedenimi prednostnimi upravičenci iz 2. in 3. točke, uvrščenimi na isto mesto, prednostno pravico do zakupa tisti, ki mu kmetijska dejavnost pomeni edino ali glavno dejavnost in mu prihodki oziroma sredstva, pridobljena iz te dejavnosti, pomenijo poglavitni finančni vir preživljanja ali poslovanja.

V primeru, da so predmet zakupa nepremičnine, ki so v lasti Republike Slovenije ali občine, dovoljenje upravne enote in mnenje občine ni potrebno (27. člen, ZKZ)

4.2.10 Dednopravne pogodbe

Dednopravne pogodbe, ki jim naš pravni red priznava veljavnost so:

- pogodba o izročitvi in razdelitvi premoženja
- pogodba o dosmrtnem preživljanju
- darilna pogodba za primer smrti
- pogodba o preužitku ter sporazum o odpovedi ne uvedenemu dedovanju (Slednja je v kontekstu te naloge irelevantna)

4.2.11 Pogodba o izročitvi in razdelitvi premoženja – izročilna pogodba

Z izročilno pogodbo se izročitelj zaveže, da bo izročil in razdelil svoje premoženje svojim potomcem, posvojencem ter njihovim potomcem (546. člen, OZ).

4.2.12 Pogodba o dosmrtnem preživljanju

S pogodbo o dosmrtnem preživljanju se pogodbenik (preživljalec) zaveže, da bo preživljal drugega pogodbenika ali koga drugega (preživljanca), drugi pogodbenik pa izjavi, da mu zapušča vse premoženje ali del premoženja, ki obsega nepremičnine in premičnine, ki so namenjene za rabo in uživanje nepremičnin, s tem da je njihova izročitev odložena do izročiteljeve smrti (1. odst; 557. člen, OZ).

Ta pogodba lahko obsega tudi druge premičnine preživljanca, ki pa morajo biti v pogodbi navedene (2. odst; 557. člen, OZ).

Za pogodbe o dosmrtnem preživljanju se štejejo tudi pogodbe, s katerimi se proti obljubi dediščine dogovori skupnost življenja ali skupnost premoženja, ali da bo en pogodbenik skrbel za drugega in ga varoval, mu obdeloval posestvo in po njegovi smrti oskrbel pogreb, ali kaj drugega v istem namenu (3. odst; 557. člen, OZ).

4.2.13 Darilna pogodba za primer smrti

Darilna pogodba, ki se mora izpolniti po darovalčevi smrti, je veljavna le, če je sklenjena v obliki notarskega zapisa in če je listina o sklenjeni pogodbi izročena obdarjencu (545. člen, OZ).

4.2.14 Pogodba o preužitku

S pogodbo o preužitku se ena stranka (preužitkar) zavezuje, da bo na drugo stranko (prevzemnik) prenesla lastninsko pravico na določenih svojih nepremičninah, prevzemnik pa se zavezuje, da bo preužitkarju ali komu drugemu do njegove smrti nudil določene dajatve in storitve (1. odst; 564. člen, OZ).

Skupaj z nepremičninami so predmet pogodbe tudi premičnine, ki so namenjene za rabo in uživanje nepremičnin, če stranki ne določita drugače (2. odst; 564. člen, OZ).

Tudi dednopravne pogodbe so vezane na ustrezen akt upravne enote in sicer potrdilo, da odobritev pravnega posla ni potrebna. ZKZ jih namreč (z izjemo pogodbe o preužitku) uvršča med posle, za katere ni potrebna odobritev, kar posledično pomeni, da izda upravna enota o tem potrdilo. Določene izjeme veljajo le za promet z zaščiteno kmetijo (2. odst; 19. člen, ZKZ).

4.3 Gozdovi

4.3.1 Definicija gozda

Na podlagi 2. člena zakona o gozdovih, je gozd:

- zemljišče, poraslo z gozdnim drevjem v obliki sestoja, ki lahko doseže višino najmanj 5 metrov in ima površino najmanj 0,25 hektarja
- zemljišče v zaraščanju na površini najmanj 0,25 hektarja, ki se zadnjih 20 let ni uporabljalo v kmetijske namene in na katerem lahko gozdno drevje doseže višino najmanj 5 metrov ter je pokrivnost gozdnega drevja dosegla 75 odstotkov
- obrečni in protivetni pasovi, širši od ene drevesne višine odraslega drevja, na površini najmanj 0,25 hektarja.

Druga gozdna zemljišča so zemljišča, porasla z gozdnim drevjem ali drugim gozdnim rastjem, na površini najmanj 0,25 hektarja, ki niso gozd in se zadnjih 20 let niso uporabljala v kmetijske namene (2. člen, Zakon o gozdovih/ZG/Ur.l. RS, št. 30/1993 in naslednji, v nadaljevanju uporabljena kratica ZG).

Prav tako se med druga gozdna zemljišča uvrščajo tudi obore v gozdovih za rejo divjadi in zemljišča pod daljnovodi v gozdu na površini najmanj 0,25 hektarja (2. člen, ZG).

Gozdna infrastruktura, ki ni odmerjena v samostojno parcelo, je sestavni del gozda. Gozd oziroma drugo gozdno zemljišče niso posamično gozdno drevje, skupine gozdnega drevja na površini do 0,25 hektarja, drevoredi, parki in plantaže gozdnega drevja (2. člen, ZG).

Pri sklepanju pravnih poslov je potrebno določeno zemljišče obravnavati kot gozd, če je tako opredeljeno v potrdilu o namenski rabi.

4.3.2 Tipi gozdov

Zakon o gozdovih posebej opredeljuje dva tipa gozdov:

- **Varovalni gozdovi:**

Varovalni gozdovi so gozdovi, ki v zaostrenih ekoloških razmerah varujejo sebe, svoje zemljišče in nižje ležeča zemljišča, in gozdovi, v katerih je izjemno poudarjena katera koli druga ekološka funkcija, razglasijo za varovalne gozdove (43. člen, ZG).

- **Gozdovi s posebnim namenom:**

Za gozdove s posebnim namenom se razglasijo gozdovi, v katerih je izjemno poudarjena raziskovalna funkcija, funkcija varovanja naravnih vrednot ali funkcija varovanja kulturne dediščine (31. člen, ZG).

Prav tako se gozdovi, v katerih je izjemno poudarjena zaščitna, rekreacijska, turistična, poučna, higiensko-zdravstvena funkcija obrambna ali estetska funkcija, lahko razglasijo za gozdove s posebnim namenom. Gozdovi s posebnim namenom so tudi gozdna zemljišča, na katerih so skladišča ali vadbeni objekti, namenjeni obrambnim potrebam. Z njimi upravlja Ministrstvo za obrambo v skladu s tem zakonom.

Nadalje so gozdovi s posebnim namenom tudi gozdovi na območjih, ki so zavarovana po predpisih s področja ohranjanja narave (44. člen, ZG).

4.3.3 Posebnosti v pravnem prometu pri zakonu o gozdovih

Lastninska pravica na gozdovih je omejena. Omejitev izhaja iz sledečih namenov (Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, 2009, stran 228):

- Ohranitve gozdov
- Zagotavljanje posebnega režima glede varovalnih gozdov in gozdov s posebnim namenom
- Zagotavljanje javnega interesa ter ekološke, socialne in gospodarske funkcije lastnine.

Omejitev lastninske pravice se odraža v:

- prepovedi delitve gozda
- predkupni pravici
- postopku prodaje
- odobritvi pravnega posla

4.3.4 Prepoved delitve

Prepoved delitve velja za zemljiške parcele, ki so gozd in so manjše od 5 hektarjev.

Te se lahko delijo samo v zakonu taksativno naštetih primerih (6. odst; 47. člen, ZG):

- če ni v prostorskih aktih na taki zemljiški parceli ali njenem delu določena namenska raba gozd,
- je to potrebno zaradi gradnje javne infrastrukture,
- so v solastnini z Republiko Slovenijo ali lokalno skupnostjo

4.3.5 Pravni promet z gozdovi

Promet z gozdovi teče po postopku in na način, določen z Zakonom o kmetijskih zemljiščih, če ni glede predkupne pravice določeno drugače (2. odst; 17. člen ZKZ). Zakon o gozdovih ureja predkupno pravico države oz. pravne osebe, ki gospodari z gozdovi v lasti Republike Slovenije in lokalne skupnosti.

Posebnost prometa z gozdovi v odnosu na kmetijsko zemljišče je tudi v tem, da če pravna oseba, ki gospodari z gozdovi, v lasti Republike Slovenije, oziroma lokalna skupnost uveljavlja predkupno pravico, objava ponudbe na oglasni deski upravne enote in enotnem državnem portalu e-uprave ni potrebna (4. odst; 47. člen, ZG).

4.3.6 Zakonita predkupna pravica države v pravnem prometu z gozdovi

Na podlagi prvega odstavka, 47. člena ZG ima država predkupno pravico na varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom, razen če je izjemna poudarjenost funkcije, zaradi katere so gozdovi razglašeni za gozdove s posebnim namenom, v interesu lokalne skupnosti (1. odst; 47. člen, ZG).

Republika Slovenija oziroma pravna oseba, ki gospodari z gozdovi v lasti Republike Slovenije, predkupno pravico pri nakupu gozdov v kompleksu, večjem od 30 hektarjev. Ta pravna oseba mora v primeru zemljišč, ki se nahajajo na zavarovanih območjih po predpisih s področja ohranjanja narave, pridobiti mnenje ministrstva, pristojnega za ohranjanje narave, ki se šteje za izjavo iz 84. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 in 61/06 - ZDru-1).

4.3.7 Zakonita predkupna pravica lokalne skupnosti v pravnem prometu z gozdovi

Na podlagi drugega odstavka 47. člena ZG ima lokalna skupnost predkupno pravico pri nakupu gozdov s posebnim namenom. Poudariti pa je treba, da lahko lokalna skupnost uveljavlja predkupno pravico, če so ti razglašeni za gozdove s posebnim namenom in je razglasitev v interesu lokalne skupnosti (2. odst; 47. člen, ZG).

V kolikor lokalna skupnost predkupne pravice, ne izkoristi, ima to pravico lastnik, katerega zemljišče meji na gozd, ki se dejansko prodaja (2. odst; 47. člen, ZG).

4.4 Vodna in priobalna zemljišča

To področje ureja Zakon o vodah (Zakon o vodah /ZV-1/Ur.l. RS, št. 67/2002, v nadaljevanju uporabljena kratica ZV-1).

Voda oziroma vodna telesa niso predmet lastninske pravice. Lastninska pravica je mogoča le na vodnih zemljiščih (Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, 2009, stran 297):

Vodno zemljišče je na podlagi 1. odstavka 11. člena Zakona o vodah opredeljeno kot zemljišče, na katerem je voda trajno ali začasno prisotna in se zato oblikujejo posebne hidrološke, geomorfološke in biološke razmere, ki določajo vodni ter obvodni sistem. Kot vodno zemljišče se za potrebe ugotavljanja lastninske pravice obravnava tudi zemljišče nastalo z nasutjem (Sodba VS RS ŠT. II Ips 233/2008 z dne 20.3.2012).

Priobalno zemljišče je zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče celinskih voda (1. odst; 14. člen, ZV-1).

Vodno zemljišče je lahko v lasti osebe zasebnega ali javnega prava (5. odst; 11. člen, ZV-1). Navedeno pomeni, da ima lahko lastninsko pravico na vodnem zemljišču država, lokalna skupnost, drugih oseba javnega prava, kot tudi posamezna fizična oziroma pravna oseba.

4.4.1 Posebnosti v pravnem prometu pri zakonu o vodah

Zakon o vodah določa vrsto omejitev lastninske pravice na vodnih in priobalnih zemljiščih. Lastninska in druge pravice na vodnih, priobalnih in drugih zemljiščih se lahko po Zakonu o vodah omejijo ali pa odvzamejo zaradi zagotavljanja (Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, 2009, stran 298):

- splošne rabe vodnega ali morskega javnega dobra
- Izvajanja javnih služb
- Raziskovanja voda
- Varstvenih območij voda
- Izvajanja vodne pravice

4.4.2 Predkupna pravica države v pravnem prometu z vodami

Država ima predkupno pravico pri nakupu vodnega zemljišča (22. člen, ZV-1).

V kolikor se lastnik vodnega zemljišča odloči, da bi to zemljišče prodal, mora o tem najprej predhodno obvestiti pristojno ministrstvo (Ministrstvo za kmetijstvo in okolje), ki se lahko v 60 – ih dneh odloči o nakupu (22. člen, ZV-1). V kolikor država ne uveljavlja predkupne pravice, lahko lastnik zemljišče proda drugemu kupcu.

Nadalje ima država predkupno pravico na priobalnem zemljišču. Pri prodaji tovrstnega zemljišča nastopa ne glede na določbe drugih zakonov, ki urejajo vrstni red predkupnih upravičencev, kot prva predkupna upravičenka razen v primeru, ko priznava zakon predkupno pravico lokalni skupnosti, kar je obdelano v naslednji točki (5. odst; 22. člena v povezavi s 16. členom, ZV-1).

4.4.3 Predkupna pravica lokalne skupnosti v pravnem prometu z vodami

Lokalna skupnost lahko zaradi splošne rabe celinskih voda, določi, da se status naravnega vodnega javnega dobra vzpostavi na delu priobalnega zemljišča celinskih voda. Pravno podlago za to ji daje prvi odstavek 16. člena zakona o vodah. V tem primeru ima na takem zemljišču predkupno pravico kot prva predkupna upravičenka (7. odst; 16. člen, ZV-1).

4.5 Omejitve pravnega prometa z nepremičninami iz drugih razlogov

Zakonodajca ne ščiti samo namenske rabe nepremičnin, temveč tudi določene kategorije nepremičnin, ki so posebnega pomena s kulturnega, naravovarstvenega, zgodovinskega vidika, ki so podrobneje opisane v naslednjih poglavjih.

4.6 Zakon o varstvu kulturne dediščine ZVKD -1

4.6.1 Posebnosti v pravnem prometu pri zakonu o varstvu kulturne dediščine

Zakon o varstvu kulturne dediščine (Zakon o varstvu kulturne dediščine /ZVKD-1/Ur.l. RS, št. 16/2008, v nadaljevanju uporabljena kratica ZVKD-1) določa načine varstva kulturne dediščine, kot tudi pristojnosti pri njenem varstvu z namenom, da bi se omogočilo ohranjanje celotne dediščine. Prav tako določa omejitve lastninske pravice.

4.6.2 Zakonita predkupna pravica države

Država ima predkupno pravico na spomeniku državnega pomena in na nepremičnini v vplivnem območju nepremičnega spomenika državnega pomena, če je tako določeno v aktu o razglasitvi (1. odst; 62. člen, ZVKD-1).

To posledično pomeni, da mora lastnik takega spomenika ali nepremičnine o nameravani prodaji in o pogojih prodaje pisno obvestiti predkupnega upravičenca, ki ima rok 30 dni, da obvesti lastnika ali bo izkoristil predkupno pravico.

4.6.3 Zakonita predkupna pokrajine in občine:

Pokrajina ali občina, ki je spomenik razglasila, ima predkupno pravico na spomeniku lokalnega pomena in na nepremičnini v vplivnem območju nepremičnega spomenika lokalnega pomena, če je tako določeno v aktu o razglasitvi, v primeru neizkoriščene predkupne pravice države pa tudi na nepremičnini, na kateri ima sicer predkupno pravico država, ki je na območju te pokrajine ali občine (2. odst; 62. člen, ZVKD-1).

Predkupna pravica se izključi, če lastnik prodaja stvar, na kateri obstaja predkupna pravica po ZVKD -1 svojemu zakoncu, sorodnici oziroma sorodniku v ravni vrsti, posvojiteljici oziroma posvojitelju, posvojenki oziroma posvojencu ali osebi javnega prava, katere ustanoviteljica je država, pokrajina ali občina (9. odst; 62. člen, ZVKD-1).

4.7 Vojna grobišča

Varstvo vojnih grobišč ureja Zakon o vojnih grobiščih (Zakon o vojnih grobiščih /ZVG/Ur.l. RS, št. 65/2003, v nadaljevanju uporabljena kratica ZVG)

Na podlagi 34. člena Zakona o vojnih grobiščih, so vojna grobišča varovana na podlagi vpisa v register vojnih grobišč ali s pridobitvijo statusa kulturnega spomenika, po predpisih o varstvu kulturne dediščine (34. člen, ZVG).

4.7.1 Posebnosti v pravnem prometu po Zakonu o vojnih grobiščih

Na podlagi 25. člena zakona o vojnih grobiščih ima, država zakonito predkupno pravico pri prodaji zemljišč, na katerih so vojna grobišča (1. odst; 25. člen, ZVG).

Lastnik zemljišča mora o nameravani prodaji zemljišča iz prejšnjega odstavka pisno obvestiti pristojno ministrstvo. Ponudba mora vsebovati podatke o bistvenih sestavnih delih kupoprodajne pogodbe (2. odst; 25. člen, ZVG).

Minister se mora opredeliti do ponudbe v dveh mesecih po prejemu obvestila (3. odst; 25. člen, ZVG).

4.8 Zakon o ohranjanju narave

4.8.1 Na splošno o zakonu o ohranjanju narave

Zakon o ohranjanju narave (Zakon o ohranjanju narave /ZON/Ur.l. RS, št. 56/1999 in naslednji: v nadaljevanju uporabljena kratica ZON) se povezuje z Zakonom o varstvu okolja, ki skupaj postavljata splošne okvire, načela predvsem pa cilje za varstvo okolja. Istočasno pa so ti cilji ter načela postavljena tudi za varstvo narave (Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, 2009, stran 313).

Temeljni namen Zakona o ohranjanju narave je ohranjanje narave, to je sestavin biotske raznovrstnosti: rastlinskih in živalskih vrst, vrst drugih živih organizmov, genskega materiala ter življenjskih prostorov in ekosistemov in naravnih vrednot (Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, 2009, stran 313).

4.8.2 Posebnosti v pravnem prometu pri zakonu o ohranjanju narave

Omejitve lastninske pravice na nepremičninah, se nanašajo na tiste nepremičnine, ki ležijo znotraj zavarovanih območij, kjer se lahko vzpostavi varstveni režim (Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, 2009, stran 314).

Po 53. členu zakona o ohranjanju narave, se zavarovana območja delijo na dva dela (53. člen, ZON):

- ožje zavarovana območja (naravni spomenik, strogi naravni rezervat, naravni rezervat)
- širše zavarovana območja (krajinski, regijski ter narodni park)

Zavarovano območje, se vzpostavi z aktom o zavarovanju, ki ga sprejme vlada ali pristojni organ lokalne skupnosti (5. odst; 49. člen, ZON).

Pristojna upravna enota izda na podlagi akta o zavarovanju lastnikom zemljišč na zavarovanem območju, ki ga je ustanovila država, ugotovitvene odločbe (1. odst; 63. člen, ZON).

4.8.3 Vrste zavarovanih območij

Zavarovana območja so eden izmed ukrepov varstva narave. Nepremičnine na zavarovanih območjih in zemljišča, na katerih so naravne vrednote, ki so v lasti države, niso v pravnem prometu, razen v primerih določenih z ZON (1. odst; 85. člen, ZVKD -1).

Po zakonu o ohranjanju narave se zavarovana območja opredeljujejo v naslednje vrste (ARSO, 2013):

4.8.4 Širša zavarovana območja

Narodni park

Gre za veliko območje s številnimi naravnimi vrednotami ter z veliko biotsko raznovrstnostjo. Večji del narodnega parka je obdarjen z prvobitna naravo z ohranjenimi ekosistemi in naravnimi procesi medtem, ko so v manjšem delu narodnega parka tudi območja večjega človekovega vpliva, ki pa je z naravo skladno povezan (Triglavski narodni park).

Regijski park

Pri regijskem parku je obsežno območje regijsko značilnih ekosistemov in krajine z večjimi deli prvobitne narave in območji naravnih vrednot. Le ti se prepletajo z deli narave, kjer je človekov vpliv večji, hkrati pa z naravo uravnotežen oziroma v simbiozi (Kozjanski park, Notranjski regijski park).

Krajinski park

Ko govorimo o krajinskem paru, pa govorimo o območju, kjer je poudarjeno kakovosten in dolgotrajen preplet človeka z naravo, ki ima veliko ekološko, biotsko ali krajinsko vrednost (Južni obronki Trnovskega gozda, Krajinski park Drava, Krajinski park Kolpa...).

4.8.5 Ožje zavarovana območja

Strogi naravni rezervat

Strogi naravni rezervat je območje naravno ohranjenih geotopov, življenjskih prostorov, ogroženih, redkih ali značilnih rastlinskih ali živalskih vrst ali območje, ki je pomembno za ohranjanje biotske raznovrstnosti, kjer potekajo naravni procesi brez človekovega posredovanja v naravo.

Naravni rezervat

Tako kot pri strogem naravnem rezervatu, je tudi naravni rezervat območje geotopov, življenjskih prostorov ogroženih, redkih ali značilnih rastlinskih ali živalskih vrst ali območje, pomembno za ohranjanje biotske raznovrstnosti. Posebnosti pri tem tipu rezervata pa je ta, da se z uravnoveženim delovanjem človeka, ti procesi v naravi tudi vzdržujejo.

Naravni spomenik

Naravni spomenik je območje, ki vsebuje eno ali več naravnih vrednot, ki imajo izjemno obliko, velikost, vsebino ali lego ali pa so redek primer naravne vrednote.

4.8.6 Predkupna pravica države

Na podlagi 84. člena zakona o ohranjanju narave, je država predkupni upravičenec pri nakupu zemljišč na zavarovanih območjih, za katere je sprejela akt o zavarovanju, ne glede na določbe drugih zakonov, ki urejajo predkupno pravico na kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljiščih (1. odst; 84. člen, ZON).

Lastnik zemljišča iz prejšnjega odstavka mora o nameravani prodaji obvestiti upravljavca zavarovanega območja in ministrstvo. Ponudba mora vsebovati podatke o zemljišču, ceno in druge prodajne pogoje (2. odst; 84. člen, ZON).

Če država ne uveljavi prednostne predkupne pravice tako, da v 60 dneh od prejema obvestila iz prejšnjega odstavka pisno sporoči lastniku zemljišča, da ponudbo sprejema, jo lahko uveljavljajo prednostni upravičenci po vrstnem redu, ki je določen v zakonih iz prvega odstavka tega člena tako, da ima v isti kategoriji prednostnih upravičencev prednost tisti, ki je že lastnik istovrstnega zemljišča na zavarovanem območju (3. odst; 84. člen, ZON).

4.8.7 Predkupna pravica lokalne skupnosti

Lokalna skupnost je predkupni upravičenec pri nakupu zemljišč, razen vodnih zemljišč, na zavarovanih območjih, za katere je sprejela akt o zavarovanju. (6. odst; 84. člen, ZON).

Prvi predkupni upravičenec glede zemljišč, ki sta jih zavarovali skupaj država in lokalna skupnost, je država. Če država v roku iz tretjega odstavka tega člena ne uveljavi predkupne pravice, jo lahko uveljavi lokalna skupnost, na katere območju se zemljišče nahaja, v roku 30 dni od dne poteka roka države za uveljavitev predkupne pravice. Kadar država lokalno skupnost pred potekom roka iz tretjega odstavka tega člena obvesti, da predkupne pravice ne bo uveljavljala, začne teči rok iz prejšnjega stavka od dneva, ko lokalna skupnost prejme obvestilo (7. odst; 84. člen, ZON).

4.8.8 Predkupna pravica na splošno

V kolikor pride do primera, ko nobena izmed strani (država ali lokalna skupnost), ne uveljavlja svoje predkupne pravice, pridejo nato na vrsto predkupni upravičenci, kot jih določajo posamezni zakoni Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, 2009, stran 316):

- Zakon o kmetijskih zemljiščih
- Zakon o gozdovih
- Zakon o vodah

Prednost pri uveljavitvi svoje predkupne pravice ima nekdo, ki je že lastnik istovrstnega zemljišča na zavarovanem območju. V kolikor tudi tukaj nihče od upravičencev, ne uveljavlja svoje pravice, se lahko lastnik odloči prodati zemljišče, drugemu kupcu, ki je njegovo ponudbo sprejel v roku (Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, 2009, stran 316).

4.8.9 Soglasje k pravnemu poslu

Na podlagi 86. člena ZON je pridobitev lastninske pravice s pravnimi posli na nepremičninah na zavarovanih območjih je možna le s soglasjem upravne enote (1. odst; 86. člen, ZON).

V kolikor se lastninska pravica pridobi na podlagi dedovanja in s pravnim poslom, ki se, soglasje iz zgornjega odstavka ni potrebno (Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, stran 317).

V tem primeru izda upravna enota o tem potrdilo (3. odst; 87. člen, ZON). Iz povedanega izhaja, da je celoten pravni promet na zavarovanih območjih in ne le prodaja, podvržen kontroli države.

Soglasje se ne izda v primerih, če (3. odst; 86. člen, ZON):

- niso bile upoštevane določbe o predkupni pravici iz 84. člena Zakona o ohranjanju narave
- pridobitelj nepremičnine ne da izjave, da soglaša z varstvenimi režimi in razvojnimi usmeritvami na zavarovanem območju.

Upravna enota mora odločiti v 30 dneh od prejema popolne vloge. Če odločba oziroma potrdilo ni izdano v tem roku, se šteje, da odobritev oziroma potrdilo ni dano (4. in 5. odst; 87. člen, ZON).

Pravni posli, sklenjeni brez soglasja ali potrdila ali v nasprotju z njim, so nični (7.odst; 87. člen, ZON).

5 ZAKLJUČEK

Iz diplomskega dela je razvidno, da že ustava RS narekuje posebno varstvo za določene kategorije nepremičnin glede na njihovo rabo ali zaradi njihovega pomena iz drugih razlogov. Varstvo, ki ga določa ustava na načelni ravni, je konkretizirano v posameznih zakonih.

Dejstvo, da določena vrsta nepremičnin zaradi svojega posebnega pomena uživa posebno varstvo, ima za posledico omejitve lastninske pravice. Ta je, če odmislimo javno dobro, najbolj izrazita pri nepremičninah, ki so po namenski rabi opredeljene kot kmetijsko zemljišče ali gozd.

Prodaja tovrstnih zemljišč je podvržena točno določenemu postopku, pri sklepanju darilnih pogodb je potrebno upoštevati omejitve, ki se nanašajo na pogodbene stranke, za menjalno pogodbo veljajo posebna pravila, prav tako za dednopravne pogodbe, pri gozdovih pa je še posebnost v prepovedi delitve.

Pravni promet z zemljišči na zavarovanih območjih, kot jih določa Zakon o ohranjanju narave, je vselej vezan na soglasje ali potrdilo upravne enote.

Za vsako od naštetih nepremičnin je predpisana tudi predkupna pravica v korist različnih upravičencev.

Prav predkupna pravica je najpogostejša oblika omejitve lastninske pravice zaradi varstva javne koristi in velja poleg že naštetih tudi za vodna in priobalna zemljišča, kulturne spomenike in nepremičnine v vplivnem območju nepremičnega spomenika ter za zemljišča, na katerih so vojna grobišča ter v določenih primerih tudi za stavbna zemljišča.

Iz diplomskega dela je razvidno, da pravni režim nepremičnin ni odvisen le od namenske rabe ali zavarovanja nepremičnine, temveč tudi od vrste pravnega posla. S tem, ko upošteva tako lastnosti nepremičnin na eni strani in posebnosti za posamezne vrste pravnih poslov, nudi celovit vpogled v zahteve, ki jih je potrebno upoštevati pri sklepanju pravnih poslov z nepremičninami, ki so sicer določene v različnih, pogosto med sabo nepovezanih predpisih.

6 LITERATURA

ARSO. Pridobljeno 5.3.2014 s svetovnega spleta:

<http://www.arso.gov.si/narava/zavarovana%20obmo%C4%8Dja/>

dr. Šturm, L. (2011). Komentar Ustave Republike Slovenije, Fakulteta za državne in evropske študije, Kranj

Gutnik, R. (2013). Dejanska raba in namenska raba zemljišč. Pridobljeno 20.3.2014 s svetovnega spleta:

<http://www.logatec.si/index.php/novice-a-prireditve/novice/3266-dejanska-raba-in-namenska-raba-zemlji>

Jerovšek, T., Trpin, G., (2004). Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP): s komentarjem, Založba Nebra, Ljubljana

Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, (2009). Omejitve lastninske pravice in posebni pravni režimi na nepremičninah, GV Založba, Ljubljana.

Najbolj pogosta vprašanja s področja Oddelka za urejanje prostora. Pridobljeno 20.3.2014 s svetovnega spleta:

<http://www.kamnik.si/oddelek-za-urejanje-prostora/najbolj-pogosta-vprasanja-s-podrocja-oddelka-za-urejanje-prostora>

O naturi 2000. Pridobljeno 5.3.2014 s svetovnega spleta:

<http://www.natura2000.gov.si/index.php?id=18>

Obligacijski zakonik /OZ/Ur.l. RS št. 83/2001

Obligacijski zakonik /OZ/Ur.l. RS št. 97/2007-UPB1

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta /PVONPOP/Ur.l. RS, št. 99/2007

Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (2011). Pridobljeno 15.3.2014 s svetovnega spleta:

http://www.dz-rs.si/wps/portal/Home/deloDZ/zakonodaja/izbranZakonAkt?uid=C12565D400354E68C125783E0049DDA4&db=kon_zak&mandat=V&tip=doc

Sodstvo Republike Slovenije: Sklep I Up 109/2011. Pridobljeno 18.3.2014 s svetovnega spleta: <http://www.sodisce.si/vsrs/odlocitve/2010040815262797/>

Sodstvo Republike Slovenije: Sodba VS RS ŠT. II Ips 233/2008 z dne 20.3.2012. Pridobljeno 18.3.2014 s svetovnega spleta:

<http://sodisce.si/vsrs/odlocitve/2012032113043387/>

Sodstvo Republike Slovenije: Upravno sodišče RS št. I U 386/2009 z dne 23.2.2010. Pridobljeno 18.3.2014 s svetovnega spleta:

http://www.sodisce.si/znanje/sodna_praksa/upravno_sodisce_rs/2010040815252796/

Sodstvo republike Slovenije: VS040825. Pridobljeno 18.3.2014 s svetovnega spleta:

http://www.sodisce.si/znanje/sodna_praksa/pravna_mnenja_in_stalisca/41040/

Sodstvo Republike Slovenije: VS RS Sodba II Ips 101/2011, dne 23.02.2012. Pridobljeno 18.3.2014 s svetovnega spleta:

http://www.sodisce.si/znanje/sodna_praksa/vrhovno_sodisce_rs/2012032113043736/

Sodstvo Republike Slovenije: VS RS Sodba II Ips 204/2009, dne 25.04.2013. Pridobljeno 18.3.2014 s svetovnega spleta:

http://www.sodisce.si/znanje/sodna_praksa/vrhovno_sodisce_rs/2012032113054576/

Stvarnopravni zakonik /SPZ/Ur.l. RS, št. 87/2002

Stvarno pravo: V. del, Etažna lastnina. Pridobljeno 15.3.2014 s svetovnega spleta:

<http://www.stvarno-pravo.si/zakonodaja/stvarnopravni-zakonik/etazna-lastnina>

Šturm, L, Arhar, F, (2002). Komentar Ustave Republike Slovenije, Fakulteta za družbene in evropske študije, Ljubljana

Ustava Republike Slovenije /URS/Ur.l. RS, št. 33I/1991

Ustavno sodišče Republike Slovenije: Up-395/06, U-I-64/07, z dne 21.6.2007.
Pridobljeno 18.3.2014 s svetovnega spleta:

<http://odlocitve.us-rs.si/usrs/us-odl.nsf/o/7231C036132C2F47C12579300028B58B>

Vrenčur Renato, (2004). Stvarnopravni zakonik s komentarjem, GV Založba, Ljubljana

Vzorec diplomskega dela z navodili (2009). Interno gradivo. Nova Gorica: Poslovno-tehniška fakulteta, Univerza v Novi Gorici.

Zakon o gozdovih /ZG/Ur.l. RS, št. 30/1993 in spremembe Ur.l. RS, št. 110/2007 in Ur.l. RS, št. 106/2010

Zakon o graditvi objektov/ZGO-1/Ur.l. RS, št. 102/2004-UPB1

Zakon o javnih cestah /ZJC/Ur.l. RS, št. 33/2006-UPB1

Zakon o kmetijskih zemljiščih /ZKZ/Ur.l. RS, št. 59/1996 in spremembe Ur.l. RS, št. 71/2011-UPB2

Zakon o kmetijskih zemljiščih /ZKZ-C/Ur.l. RS, št. 43/2011

Zakon o kmetijstvu /ZKme-1/Ur.l. RS, št. 45/08

Zakon o ohranjanju narave /ZON/ Ur.l. RS, št. 96/2004-UPB2

Zakon o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/ Ur.l. RS, št. 33/2007

Zakon o skladu kmetijskih zemljišč in gozdov RS/ ZSKZ/Ur.l. RS, št. 10/1993

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti /ZSPDSL/Ur.l. RS, št. 86/2010 in spremembe Ur.l. RS, št. 75/2012

Zakon o triglavskem narodnem parku /ZTNP-1/Ur.l. RS, št. 52/2010

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

Zakon o vodah /ZV-1/Ur.l. RS, št. 67/2002

Zakon o vojnih grobiščih /ZVG/Ur.l. RS, št. 65/2003 in spremembe Ur.l. RS, št. 72/2009

Zakon o zemljiški knjigi /ZZK/Ur.l. RS, št. 58/2003-ZZK-1 in spremembe Ur.l. RS, št. 25/2011

Zakon o varstvu kulturne dediščine /ZVKD/Ur.l. RS, št. 7/1999

Zakon o varstvu kulturne dediščine /ZVKD-1/Ur.l. RS, št. 16/2008

Zakon o varstvu okolja /ZVO-1/Ur.l. RS, št. 39/2006-UPB1

Zakon o železniškem prometu /ZZelP/Ur.l. RS, št. 11/2011-UPB6

Zobec, J. (2005). Pravdni postopek: Zakon s komentarjem, GV Založba, Ljubljana

PRILOGA: