



Ljubljana, 28.03.2024

**MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO, GOZDARSTVO IN PREHRANO RS**  
**Dunajska cesta 22**  
**1000 LJUBLJANA**

**Ministrica, ga. Mateja Čalušič**

**ZADEVA: Zlorabe postopkov pri prometu s kmetijskimi zemljišči**

Spoštovani!

Člani Združenja družb za nepremičninsko posredovanje, ki deluje v okviru GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami se v zadnjih mesecih na nas obračajo s številnimi primeri zlorab pravic v okviru postopkov, ki jih za promet s kmetijskimi zemljišči urejajo določbe Zakona o kmetijskih zemljiščih.

Predvsem gre za primere, ko različni posamezniki v postopkih izkazujejo položaj predkupnega upravičenca, čeprav nimajo nobenega namena kupiti predmetne nepremičnine. Žal se zaradi narave in trajanja postopkov to izkaže šele po zaključku postopka, ko tako prodajalcu kot dejanskemu interesentu za nakup zemljišča že nastane precejšnja škoda.

V zadnjem času so vse bolj pogosti primeri, ko osebe, ki jim upravne enote v postopku priznajo položaj predkupnega upravičenca, prodajalca in ostale potencialne kupce izsiljujejo, oziroma od njih zahtevajo plačilo v zameno za umik ponudbe za nakup nepremičnine. Prepričani smo, da bi lahko takšne zlorabe preprečili že z določenimi postopkovnimi varovalkami, ki bi jih morali vnesti v Zakon o kmetijskih zemljiščih.

Dodatno oviro za učinkovito vodenje predvidenih postopkov predstavlja neusklajeno odločanje posameznih upravnih enot, oziroma uradnikov, ki na teh izvajajo postopke. V zvezi s tem smo se že obrnili tudi na Ministrstvo za javno upravo in jih pozvali, da na sistemski ravni poskrbijo za to, da se bodo isti predpisi na različnih upravnih enotah tolmačili (vsaj približno) enako.

Vse navedeno močno otežuje učinkovito vodenje postopkov prometa s kmetijskimi zemljišči, poleg tega pa povzroča tudi socialne stiske in druge nevšečnosti, tako pri prodajalcih, kot pri kupcih, ki zemljišča potrebujejo za izvajanje kmetijske dejavnosti. Prodajalci namreč nepremičnine pogosto prodajajo, ker potrebujejo finančna sredstva. Pogosto udeležencem opisane težave povzročijo tudi neposredno finančno škodo.

Popolnoma nesprijemljivo pa je, da neustrezno urejeni postopki v praksi dejansko

spodbujajo kazniva dejanja s strani določenih posameznikov, saj za zlorabo pravic niso predvidene nobene sankcije. V praksi se tako pojavljajo določeni posamezniki, ki v postopkih sodelujejo na območju celotne države, ob tem pa redko pride do izpeljave pravnega posla, ki jim ga odobri pristojna upravna enota. Dejstvo, da ne pristopijo k sklenitvi kupoprodajne pogodbe s prodajalcem namreč za njih nima nobenih negativnih posledic.

Glede na vse navedeno menimo, da bi morali v postopke prometa s kmetijskimi zemljišči, kot jih urejajo določbe ZKZ, uvesti določene varovalke, ki bi takšne primere omejevale ali takšno ravnanje posameznikov vsaj sankcionirale. V tem smislu bi bila pomembna vsaj uvedba varščine za potencialne kupce, ki v postopku izkazujejo položaj predkupnega upravičenca. Smiselno pa bi bilo postopek tudi bolj učinkovito urediti.

Ker so razmere na trgu zaradi opisanih okoliščin vedno bolj nevzdržne, predlagamo, da na naslovnem ministrstvu čim prej pripravite predlog nujnih sprememb ZKZ, s katerimi bi lahko takšne primere sankcionirali, s tem pa na dolgi rok tudi preprečili.

Ob pripravi ustreznih rešitev smo na naši zbornici in v Združenju družb za nepremičninsko posredovanje pripravljeni po svojih močeh pomagati.

V pričakovanju vašega odgovora vas lepo pozdravljamo.



Direktor ZPN  
Boštjan Udovič 