

Posebnosti pri prometu z gozdovi

Janko BOŠTJANČIČ*

1 UVOD

Živahnejši promet z gozdovi, ki ga opažamo v zadnjem času v Sloveniji kot posledico denacionalizacije in vse večje deagrarizacije nas sili v to, da spoznamo osnove in posebnosti postopkov prometa z gozdovi. Zaradi običnih koristi gozdov in zagotavljanja optimalnega delovanja gozdnih ekosistemov, so namreč postavljene številne omejitve pri prometu z njimi.

Z izrazom promet z nepremičninami zajamemo vse pravne posle, s katerimi nastajajo, se spreminjajo ali prenehajo premoženjske pravice na nepremičninah. Najpomembnejši so:

- prenos lastninske pravice,
- ustanovitev zastavne pravice (hipoteke),
- ustanovitev služnosti,
- ustanovitev najemnega oz. zakupnega razmerja.

2 PRAVNI VIRI, KI UREJAJO PROMET Z GOZDOVI

Promet z nepremičninami se dotika različnih pravnih področij in zato razumljivo ni enotno urejen v enem predpisu. Najpomembnejši pravni viri, ki urejajo področje prometa z nepremičninami so naslednji predpisi:

- zakon o temeljnih lastninskih razmerjih (ZTLR – Ur. l. SFRJ 6/80);
- zakon o obligacijskih razmerjih (ZOR – Ur. l. SFRJ 29/78);
- zakon o zemljiški knjigi (ZZK – Ur. l. RS 33/95);
- zakon o nepravdnem postopku (ZNP – Ur. l. SRS 30/86).

Navedeni viri veljajo za celotno nepremičninsko področje, če predpisi ne določajo drugače. Ob tem velja pripomniti, da je v RS v reku reforma civilnega prava in da se v kratkem pričakuje sprejem novega zakona o lastnini in drugih stvarnih pravicah, ki naj bi zamenjal ZTLR in obligacijskega zakonika, kot nadomestilo za ZOR.

Gozdovi spadajo po naši zakonodaji med tiste kategorije nepremičnin, za katere velja poleg splošnih

predpisov tudi posebna ureditev. Za promet z gozdovi sta bistvena naslednja podrobna predpisa:

- zakon o gozdovih (ZG – Ur. l. RS 30/93);
- zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ – Ur. l. RS 59/96).

Poleg vsega tega pa na režim obsega in vsebine lastninske pravice ter posledično tudi na pravila, ki določajo način odvijanja prometa z gozdovi, vplivajo še naslednji predpisi:

- zakon o varstvu okolja – Ur. l. RS 32/93, 44/95;
- zakon o zemljiškem katastru – Ur. l. RS 16/74, 42/86;
- zakon o izvršilnem postopku – Ur. l. SFRJ 20/78;
- zakon o denacionalizaciji – Ur. l. RS 27/91, 31/93;
- zakon o varstvu naravne in kulturne dediščine – Ur. l. SRS 1/83, 42/86, 8/90, 26/92, 75/94.

Že sam obstoj posebnih predpisov, ki urejajo nepremičninsko področje, kaže, da je za presojo pravnih razmerij v zvezi z nepremičninami odločilnega pomena kategorizacija nepremičnin glede na vrsto rabe. Kategorizacija zemljišča se v praksi praviloma določa po zemljiškem katastru. Njegova neažurnost ob tako intenzivnih procesih spreminjanja vrste rabe predstavlja veliko pomanjkljivost.

3 POSEBNOSTI PRI PROMETU Z GOZDOVI

Omejitve in posebne določbe, ki veljajo za pravni režim prometa z gozdovi, so predvsem posledica javnega interesa države v zvezi z izrabo tal in jih lahko združimo v tri skupine.

- prepoved drobljenja zaščitenih kmetij;
- predkupna pravica;
- odobritev upravne enote.

3.1 Prepoved drobljenja zaščitenih kmetij

Prepoved drobljenja zaščitenih kmetij izhaja iz 2. člena zakona o dedovanju kmetijskih gospodarstev. Le izjemoma se lahko namreč proda posamezna kmetijsko ali gozdno zemljišče, ki je sestavni del takšne kmetije.

* J. B., dipl. inž. gozd., Gozdno gospodarstvo Postojna, Vojkova 9, 6230 Postojna, SLO

3.2 Predkupna pravica

Predkupna pravica je pravica predkupnega upravičenca do prednostnega nakupa stvari.

Republika Slovenija ima predkupno pravico pri nakupu varovalnih gozdov in gozdov s posebnim namenom. Pri slednjih lahko preide predkupna pravica na lokalno skupnost, na območju katere ležijo gozdovi, če je izjemna poudarjenost funkcije zaradi katere so bili gozdovi razglašeni za gozdove s posebnim namenom v interesu lokalne skupnosti. Razen v primeru varovalnih gozdov in gozdov s posebnim namenom, daje zakon o gozdovih predkupno pravico lastniku, katerega zemljišče meji na gozd, ki se prodaja. Če ta prednostne pravice pri nakupu ne uveljavi, ima predkupno pravico drug lastnik, katerega gozd je najbližje gozdu, ki se prodaja. Zakon je tu nedorečen, saj ni nedvoumno jasno, kaj naj razumemo pod besedo "najbližje". Ali je to samo drugi mejaš, ali pa je to tudi lastnik gozda, katerega gozd je oddaljen morda nekaj kilometrov daleč?

Prodajalec mora svojo ponudbo za prodajo gozda v treh izvodih izročiti upravni enoti. Ponudba mora obvezno vsebovati zemljiškoknjižno označbo zemljišča in ceno. Upravni organ ponudbo objavi na oglasni deski. Zainteresirane osebe jo lahko sprejmejo v roku trideset dni. Iskanje predkupnih upravičencev bi za prodajalca predstavljalo veliko breme, tako pa objava na oglasni deski ustvarja publicitetni učinek. Pogodbo s tretjo osebo se lahko sklene samo, če predkupne pravice ni uveljavljal nobeden od predkupnih upravičencev. V primeru, da se na ponudbo javi več predkupnih upravičencev je odločilen vrstni red predkupnih pravic. Nadzor nad izvajanjem določb o predkupni pravici opravlja upravni organ v postopku izdaje odobritve javnega posla. Neupoštevanje predkupne pravice ali vrstnega reda predkupnih upravičencev je razlog za zavrnitev ponudbe.

Predkupno pravico na naravnih in kulturnih spomenikih ter znamenitostih določa zakon o varstvu naravne in kulturne dediščine v 40. členu. Predkupno pravico imata občina in država, pri čemer se mora ponudbo najprej izstaviti občini in če ta pravice v tridesetih dneh ne izkoristi, še državi, ki ima na voljo šestdesetdnevni rok.

Tudi zakon o varstvu okolja (20. člen) določa predkupno pravico na nepremičninah, ki so na s statusom zavarovanem območju, v korist države ali občine.

3.3 Odobritev upravne enote

Pridobitev lastninske pravice s pravnimi posli med živimi na kmetijskih zemljiščih in gozdovih je možna le z odobritvijo upravne enote. Upravna enota ne izda odobritve v primerih, ko je prišlo do:

- neupoštevanja določil ZKZ glede postopka prodaje;
- neusposobljenosti pridobitelja za kmetijsko oz. gozdno proizvodnjo ali obstoj okoliščin, ki kažejo, da bo pridobitelj razpolagal s kmetijskim oz. gozdnim zemljiščem v nasprotju z namenom;
- neustreznosti prodajne cene;
- nastajanja veleposesti;
- pridobivanja z namenom preprodaje.

Postopek za pridobitev odobritve se začne z vlogo pri upravni enoti, kjer leži nepremičnina. Vlogi je treba priložiti podpisano neoverjeno pogodbo, zemljiškoknjižni izpisek in mapno kopijo za obravnavane parcele ter potrdilo o državljanstvu kupca. V vlogi je treba tudi navesti vrsto dejavnosti s katero se namerava kupec ukvarjati in številke zemljiškoknjižnih vložkov s katastrskimi občinami kupčeve posesti. Upravna enota odloči o odobritvi v tridesetih dneh od prejema popolne vloge. Molk upravne enote po zakonu ustvarja domnevo, da odobritev ni dana. Če upravna enota pravnega posla ne odobri, ni mogoča overitev podpisov na pogodbo, s tem pa je onemogočen tudi prenos lastninske pravice, saj je za vknjižbo lastninske pravice pridobitelja v zemljiško knjigo potreben overjen podpis. Te odločbe se uporabljajo tudi za sklepanje zakupnih pogodb, saj mora tudi zakupnik pridobiti odobritev upravnega organa.

4 ZAKLJUČEK

Poseganje države kot nosilke javnega interesa v promet z nepremičninami je pri gozdovih zelo izrazito. Z naraščanjem pomena splošnokoristnih funkcij gozdov pa lahko pričakujemo le še intenzivnejše poseganje države v tovrstni promet.