



REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI SVET

Komisija za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano

Številka: 720-03-1/2024/2

Ljubljana, 23. 4. 2024

Komisija Državnega sveta za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano je, na podlagi prvega odstavka 56. člena Zakona o Državnem svetu (Uradni list RS, št. 100/05 - UPB, 95/09 - odl. US, 21/13 - ZFDO-F, 81/18 - odl. US in 16/23) ter 20. člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09, 101/10, 6/14, 26/15, 55/20, 123/20, 67/22 in 69/23), sprejela naslednje

M N E N J E

k Problematiki prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov, predvsem v obmejnem pasu, državljanom EU, ki nimajo stalnega oziroma začasnega prebivališča v Sloveniji, in državljanom tretjih držav

Komisija Državnega sveta za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju: Komisija) se je na 18. seji 5. 4. 2024, na pobudo državnega svetnika Branka Tomažiča, seznanila s Problematiko prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov, predvsem v obmejnem pasu, državljanom EU, ki nimajo stalnega oziroma začasnega prebivališča v Sloveniji, in državljanom tretjih držav. Pri obravnavi točke so sodelovali predstavnik Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju: ministrstvo) Leon Ravnikar, predsednik Kmetijsko gozdarske zbornice Slovenija (v nadaljevanju: kmetijska zbornica) Roman Žveglič in predstavnik zainteresirane javnosti dr. Gorazd Bunc. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (v nadaljevanju: Sklad) je podal pisno stališče do obravnavane problematike.

Komisija pri svojem delovanju nenehno poudarja pomen prehranske varnosti ter opozarja na nujnost zaščite kmetijskih zemljišč pred spremembo rabe in zaraščanjem ter njihovega ohranjanja v takem stanju, da je omogočena kmetijska pridelava in prehranska suverenost Slovenije. Po statističnih podatkih v Sloveniji nismo samooskrbni tudi zaradi tega, ker imamo le 853 m² kvadratnih metrov kmetijskih površin na prebivalca, morali pa bi jih imeti približno 2.500 m², da bi bili prehransko suvereni. Torej je izrednega pomena zaščita kmetijskih zemljišč, tudi v smislu, da ta ostanejo v nacionalni lasti in služijo pridelavi hrane s ciljem večje samooskrbe. Žal izkušnje iz prakse kažejo skrb vzbujajoče stanje pri zaščiti kmetijskih zemljišč.

Komisija ugotavlja, da morajo države članice EU pri pripravi zakonodajnih rešitev glede nakupa kmetijskih zemljišč s strani tujih državljanov slediti Razlagalnemu sporočilu Komisije o pridobivanju kmetijskih zemljišč in pravu Evropske unije (Uradni list Evropske unije, 2017/C 350/5). Iz razlagalnega sporočila izhaja, da države članice EU lahko omejijo prodajo kmetijskih zemljišč, da bi ohranile kmetijske skupnosti in spodbujale trajnostno kmetijstvo. Pri tem morajo upoštevati pravo EU, zlasti pravila o prostem pretoku kapitala, ki je ena izmed osnovnih kategorij ustanovitvene pogodbe EU. Usmeritve temeljijo na sodni praksi Sodišča EU, ki zavzema stališče, da se državljanom držav članic EU ali pravne osebe, ki so ustanovljene v skladu z zakonodajo drugih držav članic, ne smejo obravnavati v nobenem primeru pridobitve kmetijskih zemljišč manj ugodno kot na dan podpisa Pristopne pogodbe iz leta 2003. Državljanom držav članic EU, OECD in EFTA so torej pri pridobivanju nepremičnin,

tudi kmetijskih zemljišč, izenačeni s slovenskimi državljani, kar pomeni, da na ozemlju Republike Slovenije pridobivajo lastninsko pravico na podlagi vseh pravnih temeljev in pod enakimi pogoji, kot veljajo za državljane Republike Slovenije, ter brez posebnih omejitev, ki bi veljale samo za tujce.

Pravne ureditve v sosednjih državah članicah EU kažejo, da je v okviru prava EU možno še dodatno zaščititi nacionalno kmetijsko zemljo v okviru zakonsko določenih pogojev za prodajo. Iz gradiva v zvezi z ureditvijo prometa z zemljišči v sosednjih državah in omejitve z dne 29. 3. 2024, ki ga je pripravil Raziskovalno-dokumentacijski sektor Državnega zbora in je dostopno na spletni strani Državnega zbora, izhaja, da je problem na področju prometa kmetijskih zemljišč na splošno pereč in se z njim ukvarja tudi Evropska komisija. Sosednje države članice EU ščitijo kmetijska zemljišča v prometu z različnimi omejitvami in zahtevami oziroma odobritvami pravnega posla. V Avstriji je lastništvo kmetijskih zemljišč in gozdov praviloma pridržano za kmete oziroma osebe, ki se ukvarjajo z gozdarstvom. Za tujce (izjema so fizične in pravne osebe iz EU, EGP in držav, s katerimi ima Avstrija sklenjene dvostranske mednarodne pogodbe) je potrebna odobritev pravnega posla Komisije za promet z zemljišči pri okrožnem upravnem organu. V Italiji je treba za pridobitev zemljišč na območjih, razglašeni za vojaška, pridobiti dovoljenje lokalnega prefekta, razen za fizične in pravne osebe EU. Na Madžarskem je pridobivanje kmetijskih zemljišč strogo regulirano s številnimi omejitvami, načeloma jih lahko pridobijo le državljani EU in EGP, ki izpolnjujejo pogoje za kmeta. Na Hrvaškem ne morejo biti lastniki kmetijskih zemljišč tuje pravne ali fizične osebe, razen če ni drugače urejeno z mednarodnim sporazumom ali s posebnim predpisom. Republika Hrvaška ima predkupno pravico na kmetijskih zemljiščih po tržni ceni za površine, večje od 10 ha na celini in več od 1 ha na obali. Komisija meni, da bi lahko glede na primerjalno pravni pregled tudi v Sloveniji bolje zaščitili kmetijska zemljišča, kar je nujno, že z vidika prehranske suverenosti.

Sklad je v pisnem odgovoru pojasnil, da nima podatkov o celotnem obsegu prodaje kmetijskih zemljišč tujcem, je pa sam od leta 2012 tujcem prodal 3.456m² zemljišč. Prav tako Sklad ne razpolaga s podatkom o gibanju cen kmetijskih zemljišč, in za ustrezne podatke napotuje na Geodetsko upravo Republike Slovenije. Sklad je pojasnil, da je leta 2023 kupil 129 ha zemljišč v 10-kilometrskem obmejnem pasu po povprečni ceni 1,45 EUR/m². Ob tem je izpostavil, da kupuje kmetijska zemljišča v skladu z načelom gospodarnosti tudi v 10-kilometrskem obmejnem pasu, kar pomeni, da ne odkupi vseh zemljišč, ki so na prodaj.

Predstavniki ministrstva je poudaril, da je problematika prodaje kmetijskih zemljišč zelo obsežna in zajema celotno zemljiško-kmetijsko politiko, ne le prodaje. Slovenija je na repu evropskih držav glede obsega kmetijskih zemljišč na prebivalca, zato bi morali temu vprašanju nameniti večjo pozornost že zaradi zagotavljanja prehranske varnosti. Kljub temu na vladnem nivoju ni zadostnega soglasja glede ustrežnejše ureditve tega področja. Prodaja kmetijskih zemljišč je v Sloveniji urejena z določitvijo predkupnih upravičencev po zakonsko določenem vrstnem redu. V preteklosti je bilo že več poskusov spremembe vrstnega reda, vendar brez uspeha. Leta 2016 je bila predlagano, da bi Sklad dal večjo prioriteto kmetijskim zemljiščem. V času ministra Podgorška je bil podan predlog, da se pri določitvi predkupnega vrstnega reda favorizira lokalnost, torej lokalne kmete, saj je po veljavni ureditvi predkupni upravičenec vsak kmet, ne glede na to, od kod prihaja. Ob enakih pogojih se namreč med kmeti, ki so uvrščeni na isto mesto, predkupno pravico določi po naslednjem vrstnem redu: 1. kmet, ki mu kmetijska dejavnost pomeni edino ali glavno dejavnost; 2. kmet, ki zemljišče sam obdeluje; 3. kmet, ki ga določi prodajalec.

Komisija ugotavlja, da ima Sklad, ki skladno z Razvojno strategijo v zadnjih letih kupuje kmetijska zemljišča na za državo pomembnih območjih (10-kilometrski obmejni pas, vodovarstvena območja ipd.), od leta 2017 zagotovljena finančna sredstva za nakupe kmetijskih zemljišč v višini enega milijona evrov na letni ravni. Ker pa Sklad kupuje kmetijska zemljišča po načelu gospodarnosti, ne more kupiti vseh zemljišč v 10-kilometrskem

obmejnem pasu. Pri tem predstavnik ministrstva izpostavlja, da pri nas prodajno ceno kmetijskih zemljišč določi prodajalec, medtem ko se v Franciji, če cena prodanega kmetijskega zemljišča preseže normalno ceno, ustavi prodaja po pooblaščenem organu SAFER. Ob tem je predstavnik kmetijske zbornice pojasnil, da tovrstno delovanje velikokrat ni v skladu s trgom oz. tržnimi razmerami. Komisija ugotavlja, da Sklad ne razpolaga s podatki o gibanju cen kmetijskih zemljišč in gozdov v zadnjih petih do desetih letih po posameznih katastrskih občinah, ampak napotuje deležnike, ki želijo tovrstne podatke, na Geodetsko upravo Republike Slovenije.

Predsednik kmetijske zbornice je poudaril, da si želijo, da bi kmetijsko zemljo obdelovali slovenski kmetje, vendar se ti na trgu srečujejo s problematiko visokih oziroma previsokih prodajnih cen kmetijskih zemljišč, da bi jih lahko kupili sicer zakonski prednostni upravičenci - kmetje mejaši, ki bi bili zainteresirani za nakup sosednjih kmetijskih zemljišč. Na terenu se v tej zvezi pojavljajo očitki, da ravno Sklad dviguje cene kmetijskih zemljišč. Po njegovem mnenju je zelo težko najti ustrezen rešitev, vsekakor pa je treba na ustrežnejši način zaščititi obmejni pas. Se pa na kmetijski zbornici zavedajo, da kljub še tako strogi zakonski ureditvi obstajajo obvodi za pridobitev kmetijskih zemljišč, npr. zakonsko dovoljen preužitek.

Predstavnik zainteresirane civilne javnosti je komisijo seznanil s problematiko nakupov kmetijskih zemljišč v obmejnem pasu, predvsem s strani avstrijskih državljanov, saj se lokalno prebivalstvo (območje občin Kungota in Pesnica) čuti ogroženo. Poleg vprašanja zagotavljanja samooskrbe in prehranske varnosti je izpostavil nacionalno varnostni vidik, saj se na obmejnem območju z nakupi kmetijske zemlje s strani tujcev ustvarja nemško jedro, kar ima lahko dolgoročno posledice tudi na jezikovnem področju. Polemiziral je zakonski prednostni vrstni red pri nakupu kmetijskih zemljišč, po katerem ima kmet mejaš absolutno prednost in pomanjkanje dodatnega varnostnega elementa v obmejnem pasu. Opozoril je, da v EU glavno merilo predstavlja denar. Predlagal je povečanje razpoložljivih sredstev Sklada za nakupe v 10-kilometrskem obmejnem pasu. Komisija se strinja, da veljavna zakonska ureditev ne zagotavlja ustrezne varnosti kmetijskih zemljišč kot slovenskega ozemlja pred nakupi tujcev, saj na ta način Slovenija izgublja svoje ozemlje. Ob tem je tudi opozoril, da avstrijski državljanji dobijo brezobrestne kredite za nakup kmetijske zemlje tudi v Sloveniji. Komisija poudarja, da je nujen razmislek o spremembi zakonodaje in pristojnost odobritve pravnega posla pri prometu s kmetijskimi zemljišči, gozdom ali kmetijo v obmejnem pasu iz upravnih enot prenesti na Ministrstvo za obrambo.

Glede na to, da Sklad ne razpolaga s podatki o obsegu prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov državljanom EU in tretjim državljanom v Sloveniji po posameznih letih, je vprašanje informiranosti strokovne in širše javnosti v zvezi s postopki prodaje kmetijskih zemljišč po mnenju komisije neustrezno urejeno. Pri tem komisija ugotavlja, da tudi upravne enote ne vodijo posebne evidence o odobrenih pravnih poslih. Nekaj podatkov je zbralo Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano v okviru odgovora na poslansko vprašanje v zvezi z nakupi kmetijskih zemljišč v obmejnem pasu (kaj bo ministrstvo naredilo, da zaščiti slovenski nacionalni interes, t. j. kmetijsko obdelovalno zemljo, da se lastniška struktura v obmejnem pasu ob avstrijski in madžarski meji dokončno ne spremeni ter pristane v tujih rokah). Komisija ugotavlja, da je ministrstvo pridobilo podatke za 2022 in 2023 za območje upravnih enot Gornja Radgona, Murska sobota, Lendava in Pesnica ter pri tem ocenilo, da nakup kmetijskih zemljišč s strani tujih državljanov ni zaskrbljujoč.

Na vprašanje, ali Sklad oziroma upravne enote preverjajo, ali se je ponudba pri prodaji kmetijske zemlje oziroma gozda na oglasni deski dejansko realizirala v višini ponujene vrednosti, je bilo komisiji pojasnjeno, da Sklad nima možnosti preverjanja realizacije cen. Z objavo ponudbe za prodajo kmetijskega zemljišča na oglasni deski upravna enota na nek način prevzame prodajo, zato bi morala po mnenju komisije tudi nadzirati realizacijo prodajne cene. Komisija meni, da je treba vprašanje nadzora nad ponujeno in realizirano ceno kmetijskih zemljišč, ki velikokrat niti ne ustrezajo dejanski vrednosti kmetijskih zemljišč,

zakonsko urediti s ciljem zaščite kmetijske zemlje in ohranjanja njene prvotne in bistvene namembnosti (pridelava hrane) ter na ta način preprečiti cenovne špekulacije ter izigravanje oziroma neupoštevanje prednostnega vrstnega reda.

* * *

Komisija je po opravljeni razpravi sprejela naslednje **s k l e p e**:

- 1. Komisija za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano se je seznanila s problematiko prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov, predvsem v obmejnem pasu, državljanom EU, ki nimajo stalnega oziroma začasnega prebivališča v Sloveniji, in državljanom tretjih držav. Ob upoštevanju primerjalno pravne ureditve varovanja kmetijskih zemljišč in gozdov v sosednjih državah članicah EU komisija meni, da je možna obsežnejša zaščita kmetijskih zemljišč in gozdov tudi pri nas.**
- 2. Komisija za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano poziva k spremembi zakonske ureditve področja prometa s kmetijskimi zemljišči in gozdovi s ciljem večje zaščite namembnosti teh zemljišč in zagotavljanja prehranske suverenosti ter nacionalno varnostne zaščite obmejnega pasu.**
- 3. Komisija za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano meni, da je treba vzpostaviti mehanizme za preverjanje primernosti prodajne cene kmetijskih zemljišč in gozdov. S ciljem ohranjanja namembnosti kmetijskih zemljišč in preprečevanja špekulacij bi bilo smiselno nadzirati vsakokratno prodajo kmetijskih zemljišč na način, da se preveri, ali so bila dejansko plačana po ceni iz odobrenega pravnega posla, ter morebitna odstopanja ustrezno sankcionirati.**

Predsednik
Branko Tomažič, l.r.