



SRPSKO NARODNO VIJEĆE
Pravni odjel

ANALIZA PRIJEDLOGA ZAKONA O POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU

Zakon donosi neke pozitivne novine, ipak sadrži i nedostatke;

1. Baza podataka o svim zemljištima

Novim zakonom predviđeno je osnivanje informacijskog sustava u kojemu će se naći sve oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare kao i druga zemljišta koja mogu postati pogodna za poljoprivredno korištenje. U sustavu će biti registrirana sva privatna i državna zemlja.

2. Formiranje Agencije za poljoprivredno zemljište.

Osim održavanja informacijskog sustava, Agencija će se baviti i raspolaganjem poljoprivrednim zemljištem u državnom vlasništvu, stjecanjem onog u privatnom vlasništvu radi okrupnjavanja ili gospodarenjem zbog nemogućnosti vlasnika da ga obrađuje. Upravljat će zemljišnim fondom, posredovati u prometu zemljištem, a pružat će i pomoć vlasnicima poljoprivrednih posjeda u rješavanju imovinsko-pravnih odnosa.

3. Plaćanje naknade prenamjene zemljišta

Plaćanje je postojalo i prije, ali ovim zakonom je bolje riješeno čime se uvelike onemogućava špekulacija zemljištem.

4. Kazne

Velika novost u zakonu su i kaznene mjere za one koji onečišćuju, zagađuju ili jednostavno ne obrađuju zemlju. Iako su i do sada postojale mogućnosti da jedinice lokalne samouprave izriču kazne za one koji zapuštaju poljoprivredno zemljište, do sada gotovo nitko nije kažnjen zato što nije zasijao zemlju ili pokosio korov.

Praćenjem stanja poljoprivrednog zemljišta bavit će se koji proizlaze iz njega obavljat će poljoprivredni inspektori. Pogotovo je novina - način kažnjavanja fizičkih osoba. Za neodržavanje zemljišta za poljoprivrednu namjenu pravne osobe se mogu kazniti "globom" dok fizičke osobe koji ne obrađuju svoju zemlju, ne provode zaštitu od onečišćenja ili imaju korov na zemlji dulje od godine dana mogu biti kažnjeni sa 500,00 do 15.000 kuna.

KAKO IZBJEĆI PLAĆANJE KAZNE

Poljoprivredno zemljište mora se održavati sposobnim za poljoprivrednu proizvodnju, stoji u članku 5., a pod održavanjem podrazumijeva se sprječavanje

njegove zakorovljenosti i obrastanje višegodišnjim raslinjem. Godina dana vremenska je granica do koje zakon "trpi" korov na zemljištima, a nakon njegova isteka, za nepridržavanje tog propisa određene su visoke novčane kazne. No, prijedlog zakona sadrži i moguće rješenje za one poljoprivrednike koji ne mogu održavati svoje posjede, a ne žele ni platiti kaznu. Naime, čl. 92. sugerira da se kaznene odredbe ne primjenjuju "ako vlasnik privatnog poljoprivrednog zemljišta postupi sukladno članku 81. ovoga Zakona". Ako vlasnik zemljišta dostavi ponudu jedinici lokalne samouprave na čijem se području to zemljište nalazi, radi provođenja prodaje ili zakupa.

Pozitivni efekti za izbjeglice u Srbiji i povratnike koji ne obrađuju zemljište zbog fizičke nemoći ili nedostatka sredstava

- a) Prijavom ponude za zakup zemljišta kojeg ne mogu obrađivati jedinici lokalne samouprave, ukoliko se zakup stvarno ostvari, dobit će novac od zakupnine i nakon što zakup istekne obrađeno poljoprivredno zemljište koje je sad zapušteno
- b) zakupninu će dobivati čak i nepoznati vlasnici stavljanjem novca na poseban račun
- c) sama vrijednost zemljišta će se povećati
- d) bit će potaknuti na rješavanje vlasničko-pravnih odnosa na zemljištu
- e) dobit će u tom pogledu pomoć od Agencije ukoliko bude ustrojena kako treba

Pitanja koja nisu do kraja jasno riješena

Čl. 15. određuje da iako se privatno poljoprivredno zemljište obrađuje, ali ne sukladno agrotehničkim mjerama može se oduzeti vlasniku i dati u zakup najviše na tri godine - to može pogoditi domaćinstva slabije ekonomske moći...nemaju poljoprivredne strojeve.

Čl. 16 ako je vlasnik zemljišta nepoznat sredstva od zakupnine izdvajaju se na rok od godinu dana na posebnu poziciju proračuna općine ili grada. Po isteku roka izdvojena sredstva se raspoređuju sukladno čl.63 st.1. Zakona koji govori doslovno - *Odluku o namjeri davanja koncesije za ribnjake donosi Davatelj koncesije.*

Dakle nejasno je gdje idu sredstva, a ovakvim rješenjem i rokom od samo godinu dana mogu biti pogođeni ljudi na PPDS-u koji nemaju riješeno zemljišno-knjižno stanje i nalaze se u izbjeglištvu u Srbiji ili po svijetu. Zašto rok od samo godinu dana?

Inače rješenja iz čl.15. i 16 sadrži i postojeći Zakon, samo je primjena bila loša. *Promijenjena je tehnička greška - sad se navodi čl. 74.*

Čl. 24 sadrži popis investitora koji su oslobođeni plaćanja naknade prenamjene poljoprivrednog zemljišta, popis je u osnovi dobar, **ali ne predviđa situaciju koja je na PPDS-u česta** - nije predviđena kategorija ljudi koji imaju već građevinu (kuću, gospodarski objekt) koji nije ucrtan i legaliziran iako postoji 20, 30 ili 40 godina...treba predvidjeti i tu kategoriju jer kad budu podnijeti zahtjev morat će platiti naknadu za građevinu koja tamo postoji.

Čl.32 - 36. sadrži odredbe o zakupu i prodaji zemljišta u državnom vlasništvu važna je regulacija situacije bitne za povratnike na PPDS-u, pri javnom natječaju pojedinci koji su posjednici državnog zemljišta mogu sačuvati svoj posjed samo ako su registrirani kao obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo i ako uredno obrađuju zemljište. Pitanje je što sa obiteljskim kućama na tom zemljištu koje nisu upisane u katastru odnosno zemljišnim knjigama?

Čl.77. sadrži odredbe o agenciji za poljoprivredno zemljište koja ima jako velike ovlasti npr. nema parcelacije zemljišta bez njene suglasnosti - prilikom njenog ustroja koje tek slijedi uz donošenje Statuta, bitno bi bilo ustrojiti odjel za PPDS sa kadrom koji razumije probleme tog područja prvenstveno povratnika, to iz razloga što Agencija ima pravo prvokupa sveg privatnog zemljišta koje bude ponuđeno na prodaju. Dakle, vlasnik zemljišta će dobiti traženu cijenu, ali ne može prodati kome hoće.

Čl.81. sadrži odredbe o prodaji i zakupu privatnog zemljišta koje stupa na snagu 1.1.2010., vlasnik mora ponudu dostaviti jedinici lokalne samouprave, sam određuje odnosno predlaže cijenu i uvjete prodaje i zakupa, a mogući problemi su pitanje vlasništva i podataka u gruntovnici i katastru što nije jasno riješeno, pogotovo ako posjednik nije upisan ili ima puno upisanih te nije riješeno jel moraju svi dati suglasnost na prodaju ili zakup...nejasno je i što sa zemljištem koje nitko ne ponudi jer vlasnici su nepoznati ili nedostupni, neobaviješteni, za njih ove odredbe ništa ne predviđaju, nema pozivanja na čl. 16. Osim tog nije propisan sadržaj Ugovora o prodaji ili zakupu privatnog zemljišta kao što je to napravljeno za državno zemljište i trajanje zakupa je okvirno određeno 5 - 25 godina..dakle sve je to ostavljeno na volji vlasnika. To je u redu jer vlasnik slobodno određuje uvjete.

Problem je što kad je vlasnik nepoznat ili nedostupan?

Čl.91. sadrži odredbe o ovlastima jedinica lokalne samouprave da vrše nadzor....jedna od obaveza je i zapošljavanje poljoprivrednog redara što je novina i oni izvješćuju poljop.inspektora, dakle bitni su....mogu savjetovati i informirati stanovništvo. Inače JLS imaju velike obaveze i pitanje koliko JLS na PPDS-u imaju kapaciteta (kadrovski i financijski) za provedbu Zakona pogotovo JLS koje moraju donijeti u roku 6mjeseci od stupanja Zakona na snagu program raspolaganja poljop.zemljištem(čl.97) jer 2009.god. je godina lokalnih izbora sa novim Zakonom o JLS koji traži određene prilagodbe i promjene.

Čl.96 predviđa kazne za zemljište u građevinskom području i izvan, a koje je predviđeno za izgradnju ne održava se za poljoprivrednu proizvodnju, fizičke osobe mogu biti kažnjene od 2.000 do 30.000 kuna, ovdje zakonodavac nije predvidio mogućnost izbjegavanja kazne prijavom svoje ponude za zakup ili prodaju već ima samo opciju da obrađuje zemljište ili da plati kaznu što nije u skladu sa duhom Zakona....jer čl. je sličan članku 92. koji se ne primjenjuje ako osoba ponudi zemljište za zakup ili prodaju.

ZAVRŠNI KOMENTAR

Da bi Zakon bio uspješan tri faktora su bitna:

1. Rješavanje vlasničko pravni odnosa i usklađenje zemljišnih knjiga i katastra kao temeljni preduvjet
2. Ustroj i rad Agencije
3. Rad jedinica lokalne samouprave koje imaju na sebi brojne obaveze

Zakon neće biti lako primjenjivati u uvjetima nesređenih zemljišno-knjižnih odnosa, neusklađenosti sa katastrom, jer to je preduvjet za primjenu ovakvog zakona, ali može značiti poticaj za rješavanje tog temeljnog problema. Vlasnici zemljišta nisu stavljeni u loš položaj, iako se čini da jesu zbog kazni jer sadrži mjere koje će vlasnicima donijeti korist i povećati vrijednost zemljišta. Najlošiji položaj imaju posjednici državnog zemljišta, a njih je na PPDS puno. Faktički su u posjedu zemlje, upisani su u katastar, a ovim Zakonom mogu biti izbrisani.

Ustav jamči pravo vlasništva, ali priznaje se pravo države da primjeni zakone koje smatra potrebnim da uredi upotrebu vlasništva u skladu s općim interesom. Osim toga prema Ustavu vlasništvo obvezuje i vlasnici moraju poduzeti sve u svojoj moći da održavaju svoje nekretnine, a u skladu s tim država intervenira u vlasničko pravo.

Davanjem zemljišta u zakup privest će nekretninu svrsi, povećati mu vrijednost, izbjeći kaznu i sačuvati vlasništvo.

Potrebno je napomenuti da jako slične odredbe, pogotovo kaznene ima i Zakon o poljoprivrednom zemljištu Republike Srbije

Novčanom kaznom od 2000 do 50.000 dinara kaznit će se vlasnik odnosno korisnik zemljišta-fizičko lice poljoprivredno zemljište redovito ne obrađuje.....

Potrebno je razjasniti pitanja koja su spomenuta pri navedenim zakonskim člancima i to čl.16.,24.,32.-36.,81. i 96. odnosno zatražiti kvalitetna objašnjenja.

Zagreb, novembar 2008.