



Številka: 426-1/2019

Datum: 8.3.2019

Ministrstvo za finance

Gp.mf@gov.si

ZADEVA: Zakon o agrarnih skupnostih - zastopanje v davčnem postopku

Spoštovani,

V letu 2015 je bil sprejet Zakon o agrarnih skupnostih, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 74/15 in je stopil v veljavo 17.10.2015 (v nadaljevanju ZAgrS). Zakon je bil sprejet z namenom zagotovitve pogojev za delovanje agrarnih skupnosti ter upravljanja in razpolaganja s premoženjem, kar dotlej ni bilo urejeno. Zlasti prodaja zemljišč v lasti številnih članov agrarnih skupnosti (veliko število solastnikov, med katerimi so tudi mrtvi in neznani) oz. ustanavljanje drugih stvarnih pravic, praktično ni bila mogoča.

Novi zakon se uporablja za tiste agrarne skupnosti, ki so izvedle registracijo po novem in so vpisane v register agrarnih skupnosti, pri njihovem premoženju pa je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba »agrarna skupnost a.s.«.

Kar nekaj agrarnih skupnosti je že izvedlo preoblikovanje po novem zakonu ter izvedlo vpise v register agrarnih skupnosti. Nekatere se že aktivno pripravljajo na prodajo premoženja – predvsem prodajo stavbnih zemljišč, ki že služijo kot funkcionalna zemljišča k stavbam oziroma so v uporabi tretjih oseb (na njih so postavljeni stanovanjski in drugi objekti...), lastninsko pravnih razmerij pa doslej na njih ni bilo mogoče urediti. Želja večine je, da se neurejeno stanje uredi čim prej.

Interes za nakup premoženja agrarnih skupnosti imajo tudi občine, ki za izvedbo zastavljenih projektov potrebujejo predvsem dele stavbnih zemljišč v lasti agrarnih skupnosti. Nemalo je tudi primerov, ko po nepremičninah agrarnih skupnosti potekajo kategorizirane ceste in drugi javni infrastrukturni objekti, ki še vedno niso lastniško urejeni.

Žal se izkazuje, da je kljub težko pričakovanemu zakonu, ki je sicer dal podlago za prodajo takega premoženja in v ta namen celo predpisal drugačna pravila glede upravljanja s solastnino, kot so predpisana s Stvarnopravnim zakonikom, sklepanje pravnih poslov, ki so kasneje predmet obdavčitve v davčnem postopku oteženo, oz. neizvedljivo.



Zakon namreč navaja, da agrarna skupnost sicer ni pravna oseba, da pa ima sposobnost biti stranka v sodnih, upravnih in drugih, razen davčnih postopkih, ter posledično v nadaljevanju predsedniku ne daje pooblastila za zastopanje agrarne skupnosti v davčnih postopkih. Navedeno pomeni, da finančna uprava agrarnim skupnostim ne izdaja odmernih odločb, temveč se le te vročajo posameznim članom, prav tako morajo napoved za odmero vložiti člani agrarnih skupnosti – lastniki nepremičnin. To je seveda skoraj neizvedljivo, saj so med člani novo registriranih agrarnih skupnosti še vedno tudi pokojne osebe, povečini živeče v tujini. Tak način obravnave pomeni korak nazaj, zlasti pa to pomeni nasprotje novo zastavljenemu upravljanju solastnine v agrarni skupnosti.

Zlasti je težko razumeti, da agrarna skupnost a.s. lahko preko svojih organov izvede registracijo in upravlja premoženje članov agrarne skupnosti, da predsednik ob upoštevanju pravil in postopka v imenu članov agrarne skupnosti lahko sklepa pravne posle, s katerim se prenaša ali obremenjuje lastninska pravica (kot najpomembnejša pravica stvarnega prava!), ne more pa sodelovati v davčnem postopku, kot ena od »spremljajočih« postopkov v prometu nepremičnin, in ki je pogojen s sklenitvijo konkretnega pravnega posla.

Tako agrarne skupnosti kot tudi občine, ki smo v veliki večini solastnice v agrarnih skupnostih smo bili prepričani, da novi zakon prinaša tako težko pričakovane rešitve in podlage za upravljanje s premoženjem; agrarne skupnosti so navsezadnje v veliki večini tudi s tem namenom pristopale k registraciji. Sedaj žal ugotavljamo, da v tem delu zakona ni mogoče izvajati, posledično ne agrarne skupnosti ne občine ne moremo pristopiti k urejanju lastništva premoženja.

Zakon o agrarnih skupnostih mora predvideti izjeme tudi pri postopkih obdavčitve v prometu z nepremičninami, ter pri tem upoštevati pravila drugačnega upravljanja s solastnino, kot ga sicer že v celoti zasleduje sprejeti ZAgrS.

Problematika je pereča, zato je nujno, da se pristopi k iskanju rešitev oz. če je potrebno tudi k spremembi zakona na način, da bo omogočeno sklepanje pravnih poslov, ki bodo lahko tudi realizirani.

V zvezi s to tematiko nujno prosimo za sestanek pri ministru g. Bertonclju.

Lep pozdrav.

Robert Smrdelj, l.r.
Predsednik Združenja občin Slovenije