

# POSTOPEK TRANSAKCIJE RURALNIH ZEMLJIŠČ V ZAPISU UML

UML NOTATION FOR THE RURAL LAND TRANSACTION PROCEDURE

*Anka Lisec, Miran Ferlan, Radoš Šumrada*

UDK: 004.42:332.7:631

## IZVLEČEK

*Nepremičnine predstavljajo pomemben dejavnik družbene blaginje, zato pripisuje današnja družba veliko pozornosti nepremičninskim transakcijam, ki so pogosto zapleten postopek. Z namenom analizirati osnovni potek nepremičninskih transakcij smo se pri analogi osredotočili na ožje področje, to je na transakcije ruralnih zemljišč v Sloveniji, kar omogoča poenostavitev obravnavanega problema. Osnovni namen je izboljšati razumevanje delovanja zemljiškega trga, tudi z vidika vpletenih institucij. Cilj prispevka je med drugim prepoznati dejavnike, ki vplivajo na transakcije ruralnih zemljišč in ki ovirajo razvoj zemljiškega trga, še posebno z organizacijskega vidika. Pravice, raba in posledično transakcije ruralnih zemljišč kot nosilcev posebnih okoljskih, gospodarskih in družbenih funkcij so uravnani s strogimi sektorskimi zakoni in pravilniki države in lokalne skupnosti. Posebnosti transakcij ruralnih zemljišč, ki vključujejo kmetijska zemljišča, gozdove in kmetije, so po slovenski zakonodaji javna ponudba, zakonsko določen prednostni red predkupnih upravičencev in odobritev prodaje pristojne upravne enote. Omenjeni postopek preprečuje neposredno komunikacijo med aktivnimi udeleženci zemljiškega trga, to je med prodajalci in kupci. Neposredna komunikacija predstavlja osnovni mehanizem učinkovitega nepremičninskega trga in vpliva na odločilni tržni sili, na ponudbo in povpraševanje. V prispevku je predstavljen postopek transakcije ruralnih zemljišč z uporabo UML-zapisa. Poudarek je na dinamični naravi postopka prodaje ruralnih zemljišč.*

## KLJUČNE BESEDE

*zemljišče, ruralna zemljišča, kmetijska zemljišča, gozd, prodaja, zemljiški trg, lastninska pravica, UML*

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.01

## ABSTRACT

*Real property significantly contributes to the prosperity of today's society. Therefore, the society has paid much attention to the real property transaction, which is often a complex procedure. In order to enable the analysis of its general structure we have focused on a particular domain, i.e. the rural land transaction in Slovenia, which allows us to reduce the complexity of the phenomena involved. The purpose of the paper is to increase our understanding on how rural land markets act in an institutional context. It is also aimed at identifying the obstacles in rural land transactions, particularly in terms of organizational framework, which hinder the development of the rural land market. Rights, use and consequently transaction of the rural land, as the holder of specific environmental, economic and societal functions, are strongly regulated by the specific legislation and regulations of the government and local communities. The specific procedures of rural land transactions related to the agricultural land, forests and farms according to the Slovenian legislation are: the public announcement of the sale, the order of pre-emption beneficiaries according to law, and the approval of sale from the relevant administration office. This procedure prevents the active actors in the land market, vendors and buyers, from direct communication, which is the vital mechanism of any effective property market, affecting the crucial market forces: demand and supply. In the article the UML notation is used to represent the process of rural land transactions. The emphasis is on the dynamic flow of the rural land sale process.*

## KEY WORDS

*land, rural land, agricultural land, forest, sale, land market, real property, UML*

## 1 UVOD

Zemljišča predstavljajo pomemben vir blaginje vsake družbe, zato so interesi posameznikov praviloma omejeni in usklajeni s splošnim družbenim interesom. V tržnem gospodarstvu predstavlja zemljišče, ob predpostavki delujočega zemljiškega trga, pomemben vir kapitala. Družbeni in gospodarski razvoj je v veliki meri odvisen od ustreznega delovanja zemljiškega trga in od dostopnosti do potrebnih informacij o njem. Vsaka država ima številne zakone, preko katerih nadzoruje privatno lastnino in prenos lastninske pravice v primeru zemljiške transakcije. Izvajanje vladne politike zahteva posebne instrumente (zakone in organizacijo), ki so zadolženi za izvajanje in spremljanje postopkov tovrstnih transakcij. V deželah v razvoju in v državah tretjega sveta, kjer je zemljiški trg slabo razvit, lahko predstavljajo zemljišča »mrtvi kapital« (de Soto, 2000).

Zemljiški trg predstavlja okolje, kjer kupci in prodajalci trgujejo z zemljiško lastnino, ki predstavlja pravni vidik zemljišča. Med ključna določila zemljiškega trga spadajo pravne osnove ter vladni in administrativni okvir postopka transakcije lastninske pravice na zemljiščih. Institucije in zakonodaja vplivajo na zemljiški trg prek številnih določil. Slednja ne vodijo zemljiškega trga v dobesednem pomenu, ampak predstavljajo osnovo zemljiškega trga in skrbijo za infrastrukturo, ki služi potrebam aktivnih udeležencev zemljiškega trga. Frank (2003) je poudaril zgodovinski vidik razvoja zakonodaje in pravnih institucij v zahodnih državah. Iz preprostih pravil se je pogosto razvila zapletena, nepregledna zakonodaja, ki je ni mogoče enostavno razumeti in ki ne predstavlja nujno najboljše rešitve. Posledično je lahko zemljiški trg oslavljen zaradi birokracije in prizadet zaradi neodločnosti in počasnosti različnih vej oblasti, predvsem če v družbi ni tradicije zemljiškega trga.

Lastninska pravica je ključna pravica na nepremičninah. Prenos lastninske pravice je mogoče prikazati kot sistem akterjev, dejavnosti in institucij, ki delujejo vzajemno, z namenom doseči končni rezultat – zakonito registracijo novega lastnika. Predstavitev takega sistema v obliki modela služi kot osnova za boljše razumevanje postopkov, pravnih določil in lahko predstavlja pomoč za ocenjevanje časovnega poteka postopka transakcije. V okviru evropskega projekta COST akcija G9 – Modeliranje nepremičninskih transakcij (angl. Modeling Real Property Transactions) je bila oblikovana metodologija za opis in modeliranje nepremičninskih transakcij, kot primer pa je bilo razvitih tudi nekaj modelov. Modeli so bili grafično predstavljeni v obliki UML-diagramov aktivnosti, predstavljeni pa so bili tudi razredni diagrami in diagrami primerov uporabe s pomočjo UML-ponazoritve. Opisi, modeliranje in primerjave za izbrane države so bili v veliki meri osredotočeni na postopke transakcije in parcelacije urbanih zemljišč (Šumrada, 2002; Arvantiis and Hamilou, 2004; Šumrada, 2006).

Poseben nepremičninski trg predstavlja trg z ruralnimi zemljišči, ki vključuje kmetijska zemljišča, gozdove in kmetije. V slovenskem kmetijstvu prevladujejo majhne zasebne kmetije s povprečno okoli 5 ha obdelovalnih površin. Ne le da je večina kmetij majhnih, tudi zemljišča so pogosto razdeljena na številne zemljiške parcele, ki prostorsko niso povezane. Zaradi zmanjševanja števila kmetijskih gospodarstev v preteklem desetletju se zdi, da bi lahko na tem mestu zemljiški trg odigral pomembno vlogo. Razvit zemljiški trg lahko prispeva k izboljšanju problematične zemljiške

strukture kmetij v smislu zaokroževanja in povečanja zemljišč kmetijskih gospodarstev. Transakcije kmetijskih zemljišč, gozdov in kmetij so zakonsko strogo nadzorovane, in sicer z namenom omogočiti smotrni in sonaravni družbeni razvoj ter izboljšati zemljiško strukturo kmetij. Zapleten postopek transakcije lahko po drugi strani ovira aktivnosti zemljiškega trga. Študije o transakcijah ruralnih zemljišč so v Sloveniji redke. Raziskave časovnega poteka transakcij ruralnih zemljišč prav tako predstavljajo nekoliko zapostavljeno tematiko na raziskovalnem področju.

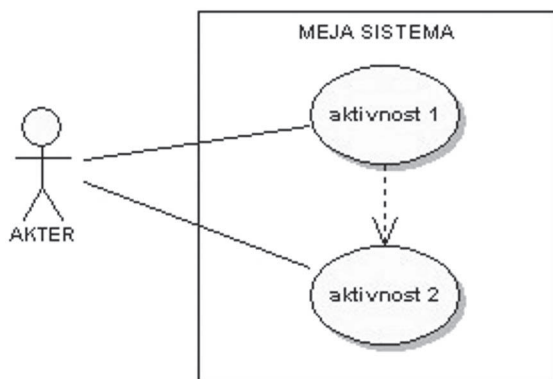
V delu predpostavljamo, da je mogoče postopek transakcije ruralnih zemljišč prikazati na pojmovnem nivoju v obliki modelov. Razumljivi modeli transakcije ruralnih zemljišč lahko predstavljajo oporo učinkovitemu obnašanju aktivnih udeležencev trga. Zaradi zapletenosti postopka je namreč potrebno veliko časa za razumevanje vseh pravil in postopkov, posebno če gre za novega udeleženca na trgu tovrstnih zemljišč. Modeli transakcij lahko nadalje predstavljajo osnovo za optimizacijo postopka in služijo kot izhodiščna točka za poenostavitev in pospeševanje postopkov prenosa lastninske pravice. Z namenom pripraviti uporabno osnovo za skrajšanje časovnega poteka, zmanjšanje stroškov transakcij in oceno ekonomske učinkovitosti prenosa lastništva, morajo biti modeli dosledni, natančni in celoviti. Modeli transakcije ruralnih zemljišč vključujejo predstavitev namer in obnašanja posameznih udeležencev na trgu, saj predstavljajo odločilne elemente pri takšnih transakcijah. Pristop modeliranja transakcije ruralnih zemljišč, ki je predstavljen v članku, se lahko uporabi tudi za druge družbeno-ekonomske procese v naši družbi.

## 2 MODELIRANJE STVARNIH PROCESOV

Modeliranje družbenih procesov ni mogoče brez upoštevanja ustreznega podatkovnega vidika, ki se lahko ponazori s strukturnimi diagrami. Prav tako je pri modeliranju procesov treba upoštevati posamezne postopke, ki predstavljajo stalen potek aktivnosti v povezavi z akterji, in sicer z namenom doseči končni rezultat obravnavanega procesa. Na vprašanje, katera ponazoritev modela na diagramu je najbolj pomembna, ni mogoče enostavno odgovoriti, saj je takšna izbira pogojena z namenom in uporabo modela (Zevenberger in Stubkjær, 2005). Temeljni cilj predstavljenega dela je izdelava modela transakcije ruralnih zemljišč, ki temelji na splošni zamisli razlage stvari v obliki primernih modelov. Uporabljeni termin ruralno zemljišče se v članku nanaša na kmetijska zemljišča, gozdove in kmetije.

Transakcije ruralnih zemljišč so predstavljene s poenotenim jezikom za modeliranje UML (angl. Unified Modeling Language), in sicer v tekoči različici (2.0). Jezik je bil sprejet kot industrijski standard združenja OMG (angl. Object Management Group). OMG je neprofitna organizacija oziroma industrijsko združenje, ki je zadolženo za oblikovanje in vzdrževanje specifikacij računalniške industrije za medopravilne aplikacije. Prednost UML-modelov sistema je v stabilnosti modelov, ki niso odvisni od nenehno spreminjajočega se tehnološkega okolja (Eriksson et al., 2004). UML-notacija v obliki diagramov se lahko uporabi za predstavitev in razlago kompleksnih stvarnih ali navideznih sistemov. Postopek transakcije ruralnih zemljišč v Sloveniji je v članku prikazan z UML-diagramom primerov uporabe in UML-diagramom zaporedij izvedbe.

Diagram primerov uporabe predstavlja sodelovanje akterjev s sistemom (slika 1). Na procesni ravni predstavlja primer uporabe zunanje obnašanje sistema, kot ga dojema zunanji uporabnik (akter). Akter je lahko človek, stroj ali drug sistem (Rumbaugh et al., 2005).



**Slika 1:** Enostaven diagram primerov uporabe.

Prva naloga, ki se pojavi pri modeliranju postopka transakcije, je identifikacija udeleženih akterjev in institucij, primerov uporabe pri prenosu lastništva ter obravnavanje zakonodaje in pravil, ki se nanašajo na trg z ruralnimi zemljišči. UML-diagram primerov uporabe lahko poda podroben kronološki pregled nad postopkom transakcije ruralnih zemljišč, kjer so predstavljene aktivnosti in sodelovanje sodelujočih akterjev in institucij. Diagram primerov uporabe nadalje predstavlja osnovo za izdelavo diagrama zaporedij izvedbe. Naknadno je opisan tudi časovni potek transakcije ruralnih zemljišč in podan stroškovni vidik tipične transakcije ruralnih zemljišč.

### 3 TRANSAKCIJE RURALNIH ZEMLJIŠČ

V Sloveniji ureja pravni promet z ruralnimi zemljišči Zakon o kmetijskih zemljiščih (2003). Zakon določa, da je za pravni promet s kmetijskimi zemljišči, gozdovi in kmetijami potrebna odobritev prenosa lastninske pravice s strani upravne enote, na območju, na katerem zemljišče leži. Izjeme, za katere po zakonu ni potrebna odobritev pravnega posla s strani upravne enote, predstavljajo pridobitve kmetijskih zemljišč, gozdov ali kmetij v primerih, kot so kmetijske prostorske ureditvene operacije, pri prenosu zemljišč med zakoncema oziroma zunajzakonskima partnerjema, pri prenosu zemljišč med solastnikoma, kadar je kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija v lasti dveh solastnikov, na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju itn. Zakon o kmetijskih zemljiščih (2003) navaja tudi primere, v katerih upravna enota ne sme izdati odobritve pravne transakcije. Prošnjo za odobritev pravnega posla lahko upravna enota zavrne v primerih, če:

- niso izpolnjeni pogoji, ki se nanašajo na promet in izjemoma dovoljeno delitev zaščitenih kmetij (Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev, 1995),
- se postopek transakcije ni izvajal skladno z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (2003),
- ni upoštevan prednostni red kupcev, ki uveljavljajo predkupno pravico,

- bi se s prodajo fizično delile parcele zemljišča, ki je bilo urejeno s komasacijo,
- če prodajna cena močno odstopa od trenutne tržne vrednosti primerljivih zemljišč ali pa se predvideva, da kupec ne bo upravljaval z zemljiščem v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (2003).

Naslednja posebnost pri tovrstnih transakcijah je prednostna pravica upravičencev za nakup javno ponujenega zemljišča. Slednji lahko predkupno pravico uveljavljajo v naslednjem vrstnem redu: (1) solastnik, (2) kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki je naprodaj, (3) zakupnik zemljišča, ki je naprodaj, (4) drugi kmet, (5) kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik, ki ima zemljišče ali kmetijo potrebno za opravljanje kmetijske ali gozdarske dejavnosti, in (6) Sklad kmetijskih zemljišč ali gozdov Republike Slovenije. V primeru, da nihče od upravičencev ne uveljavlja predkupne pravice, lahko prodajalec zemljišče proda vsakomur, ki je sprejel ponudbo pravočasno ter na način, kot ga določa Zakon o kmetijskih zemljiščih (2003), in če sklenjeno pogodbo odobri upravna enota.

Pri prometu z zemljišči, ki ležijo na območjih posebnega pomena za obrambo, je potrebno predhodno dovoljenje Ministrstva za obrambo v skladu z Zakonom o obrambi (2004). Posebne predkupne pravice se nadalje nanašajo na varovalne gozdove in gozdove s posebnim pomenom (Zakon o gozdovih, 1993), na posebna zaščitena območja (Zakon o ohranjanju narave, 2004) in na vodna zemljišča (Zakon o vodah, 2002). V primerih posebnih, zakonsko določenih predkupnih pravic mora prodajalec ponudbo za prodajo zemljišča najprej ponuditi ustrezni instituciji, ki ima takšno predkupno pravico. Če institucija ne uveljavi prednostne predkupne pravice, se postopek prodaje kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije nadaljuje na način, kot je določen v Zakonu o kmetijskih zemljiščih (2003), in sicer pod enakimi pogoji in isto ceno. Predhodno ugotavljanje in preverjanje predkupnih pravic v Sloveniji znatno podaljša postopek prodaje zemljišč in tako predstavlja opazno oviro pri delovanju trga ruralnih zemljišč.

### 3.1 Diagram primerov uporabe transakcije ruralnih zemljišč

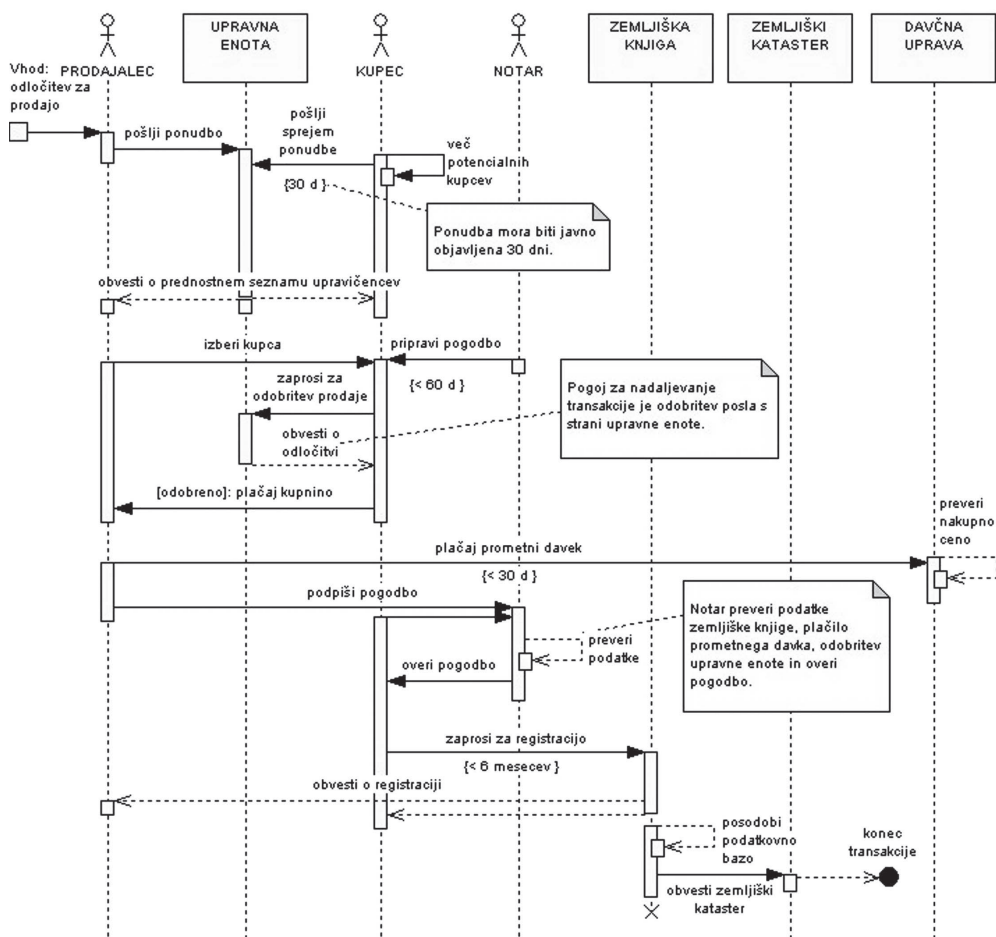
Osnovni cilj zemljiške transakcije je registracija novega lastnika v zemljiški knjigi, ki zagotavlja pravno varstvo registriranemu lastniku. Postopek transakcije organizirano vključuje ljudi in institucije. V vsaki družbi je v postopek nepremičninskih (zemljiških) transakcij vključenih več institucij. Sam postopek transakcije in registracija novega stanja je razdeljen na več korakov. Število korakov in število vključenih institucij pa se razlikuje od države do države.

Model transakcije kmetijskih zemljišč je bil razvit postopoma. Ob predpostavki, da se na zemljišče ne nanaša posebna predkupna pravica, je mogoče postopek transakcije ruralnih zemljišč predstaviti z enostavno skico poteka postopka (slika 2). Na skici so postopki, ki se nanašajo na pravne vidike transakcije, označeni kot elipse, postopki, ki se nanašajo na tehnični vidik transakcije, pa so prikazani kot pravokotni elementi.





V diagramu zaporedij (slika 4) so sporočila, ki si jih med seboj izmenjujejo objekti, predstavljena s puščicami med življenjskimi linijami posameznih objektov. Puščice so časovno razporejene od zgoraj navzdol. Nad puščicami so podane posamezne aktivnosti objektov. Diagramu so v oklepajih dodani pogoji, prav tako pa je mogoče v diagram vključiti podatke o časovnem poteku procesov.



Slika 4: UML-diagram zaporedja (sekvenčni diagram) za postopek prodaje ruralnih zemljišč v Sloveniji.

### 3.3 Časovni in stroškovni vidik transakcije ruralnih zemljišč

#### 3.3.1 Časovni potek transakcije

Na splošno velja, da prikazuje diagram zaporedij (sekvenčni diagram) le dosledno sosledje sporočil med objekti in ne podaja podrobnega časovnega poteka. Za natančen prikaz časovnega poteka



procesa se lahko uporabi UML-časovni diagram, toda za razumevanje časovnega sosledja posameznih postopkov zadošča že diagram zaporedja. Z dodatnimi opombami o času, potrebnem za določeno aktivnost, je mogoče že na osnovi diagrama zaporedij oceniti čas, ki je potreben za celoten proces.

Iz diagrama zaporedij (slika 4) je razvidno, da mora lastnik zemljišča, ki je na prodaj, obvestiti upravno enoto, ki ima nato ponudbo javno objavljeno 30 dni. V tem času imajo potencialni kupci možnost, da sprejmejo ponujeno prodajo in pošljejo ponudbo upravni enoti. Po poteku tridesetih dni upravna enota oblikuje prednostni seznam upravičencev in o tem seznanjeni prodajalca in potencialnega kupca. V roku 60 dni mora kupec na upravni enoti zaprositi za odobritev nakupa, in sicer z vlogo, ki vključuje pogodbo. Na odločitev upravne enote se imajo aktivni udeleženci pravico pritožiti, vendar te možnosti v našem primeru namerno nismo prikazali, saj je postopek transakcije ruralnih zemljišč že tako dovolj zahteven. V roku tridesetih dni od davčne napovedi (ko je davčna uprava obveščena o sklenjeni pogodbi) mora prodajalec plačati davek na promet z nepremičninami. Za zagotovitev pravnega varstva lastninske pravice mora kupec poslati listino o nakupu na zemljiško knjigo, in sicer v roku šestih mesecev. Zaradi zaostankov na zemljiški knjigi lahko registracija poteka več mesecev, toda s sprejemom predloga za registracijo zemljiška knjiga po načelu vrstnega reda vpisa že pravno varuje kupca.

V primeru posebnih območij, kjer imata država ali lokalna skupnost predkupno pravico, je za prenos lastninske pravice potrebno dokazilo, da upravičenec ne bo izkoristil te pravice, kar lahko traja do dveh mesecev. Predkupna pravica na posebnih zaščiteneh območjih predstavlja veliko oviro za trg ruralnih zemljišč, saj se postopek transakcije občutno podaljša.

### 3.3.2 Stroški transakcije

Stroški, ki so povezani z izbiro, organizacijo, pogajanjem in s pristopom k pogodbi, se imenujejo transakcijski stroški. North (1997) razlikuje med merljivimi in vsiljenimi transakcijski stroški. Merljivi strošek predstavlja določljiv strošek na osnovi koristi in lastnosti predmeta transakcije. Vsiljeni strošek pa je strošek, ki je povezan z zaščito pravic ter z upravljanjem in uveljavljanjem sporazumov (North, 1997).

Kupna cena zemljišč je v primerjavi z drugimi dobrinami visoka. Zaradi tega ponavadi odločitev za nakup zemljišča temelji na tehtnem premisleku. Poleg kupnine se pri transakciji zemljišč pojavijo dodatni stroški, ki vsekakor ne morejo biti zanemarjeni. Institucionalni stroški in stroški posameznika so v vsaki državi politično regulirani, pogosto pa odražajo potrebo zainteresiranih skupin po zaščiti njihovih interesov. Registracija zemljišč v zemljiški knjigi je potrebna za zmanjšanje negotovosti pri prenosu pravic na zemljiščih. Stroški transakcije naj bi bili tako povezani s pravnim varovanjem pravic na zemljiščih, in sicer v višini, ki kompenzira zmanjšanje negotovosti. Pri tem morajo institucije, ki so zadolžene za registracijo zemljišč, zagotavljati zanesljive in aktualne informacije, ki zajemajo vse transakcije in pravna dejstva. Z ozirom na ta kratek uvod bi v grobem lahko ločili skupini transakcijskih stroškov, in sicer stroške, ki:

1. jih je mogoče določiti v denarnih enotah in so določeni z različnimi zakoni, ter

2. stroške vladnih institucij vpletenih v postopek transakcije in institucij, ki so zadolžene za oblikovanje in sprejemanje splošnih norm družbe.

Med transakcijske stroške, ki jih je mogoče oceniti v denarnih enotah in so zakonsko določeni, lahko štejemo davek na promet z nepremičninami (2 % prodajne cene oziroma ocenjene tržne vrednosti), upravne in sodne takse (kot je taksa pri vlogi za potrdilo, da občina (ne) bo izvajala predkupne pravice, taksa za izpis iz digitalne zemljiške knjige, taksa za predznambo in registracijo lastninske pravice ipd.), plačilo notarjem za overjanje pogodbe o prenosu lastninske pravice, ki je določeno na osnovi vrednosti zemljišča ipd. V primerjavi s kupno ceno zemljišč ti stroški praviloma ne predstavljajo večje ovire na zemljiškem trgu.

Transakcijske stroške vključenih institucij ni mogoče enostavno določiti in praviloma sodijo v upravno sfero. Transakcijske stroške institucij, ki so pomembni z organizacijskega vidika, je težko oceniti, zato je posledično težavno določiti tudi celotne transakcijske stroške. Transakcije ruralnih zemljišč predstavljajo dodaten strošek investitorja, ki se nanaša na verjetni izpad dohodka v primerih, ko postopek poteka več mesecev, kar je lahko dokazljivo dejstvo za razmere v Sloveniji. V praksi predstavlja najbrž največjo oviro ruralnega trga ravno moteč časovni razpon tovrstnih transakcij. Zato bi moral biti osnovni cilj vladnih institucij oblikovati zanesljiv, toda učinkovit postopek transakcij za ruralna zemljišča. Institucionalni transakcijski stroški pa bi morali biti oblikovani tako, da bi kompenzirali storitev za zmanjšanje negotovosti investitorju, ki jo tovrstne institucije zagotavljajo v zameno za plačilo.

#### 4 ZAKLJUČEK

Zemljiški trg zahteva okolje z zanesljivo podporo transakcijam, v katerem lahko uspešno in učinkovito deluje. Infrastruktura zemljiškega trga mora vključevati jasno vladno zemljiško politiko in zakonodajo, skupaj z institucijami, ki podpirajo javne regulacije, ter enostavne in transparentne postopke. Države z nekdanjim planskim gospodarstvom, kot je tudi Slovenija, so razvile sistem tržno usmerjenega gospodarstva v sorazmerno kratkem obdobju. Idealnih rešitev za kompleksne probleme ni mogoče najti prek noči. Pri primerjavi s sistemi zahodnih držav je treba to dejstvo upoštevati. Če se omejimo na sisteme zemljiških transakcij, velja poudariti, da izgovor v smislu »države na zahodu so potrebovale veliko časa za razvijanje svojih učinkovitih sistemov«, ne sme biti izgovor za neučinkovit in dolgotrajen postopek transakcij v prihodnosti.

Postopek prenosa lastninske pravice ruralnih zemljišč v Sloveniji se je izkazal za počasnega, neprilagodljivega in okornega. V realnosti obstajajo na trgu ruralnih zemljišč številne ovire, ki večinoma izhajajo iz transakcijskega postopka, kar se deloma nanaša tudi na pomanjkanje preteklih in trenutnih tržnih statistik o ponudbi in povpraševanju. Javne regulacije zemljiškega trga prispevajo dodatno k negotovosti aktivnih udeležencev na tovrstnem trgu. Na osnovi jasnega razumevanja okoljske, družbene in gospodarske razvojne strategije in ob upoštevanju sonaravnega razvoja bi morale biti odgovornosti in aktivnosti vseh vpletenih institucij jasno določene. Posledično bi se moral skrajšati čas za sprejemanje odločitev vpletenih institucij, ki se nanašajo na ruralni zemljiški trg, s tem pa bi se tudi skrajšal sam postopek transakcij. Prav tako bi se moral izboljšati pretok informacij med institucijami, ki imajo odgovornost in možnost vplivati na trg s kmetijskimi

zemljišči, gozdovi in kmetijami. Slednje je ključnega pomena za transparentno sprejemanje odločitev in učinkovito delovanje posameznih institucij.

Natančni in pravilni modeli sistema transakcije zemljišč so lahko koristni v več pogledih. Modeli transakcij prispevajo k razumevanju postopkov in jih lahko poljubni uporabnik enostavno koristi. Modeliranje lahko predstavlja dopolnilni pristop in nove možnosti za optimizacijo postopka, tudi v smislu skrajšanja časovnega poteka. Modeliranje transakcij nepremičnin v okviru evropskega projekta COST G9 se je že pozitivno izkazalo, in sicer v smislu oblikovanja osnov za primerjalno analizo transakcij nepremičnin in parcelacije med različnimi državami v EU. Na tem mestu je mogoče zaznati skupen smisel obravnavanega pristopa in potrdilo o ustreznem pristopu k obravnavani problematiki. Modeliranje transakcij ruralnih zemljišč predstavlja koristi vsem akterjem in omogoča izmenjavo izkušenj z namenom podpreti trg ruralnih zemljišč in omogočiti sonaravni in smotrni razvoj podeželja v prihodnosti. Sam pristop k analiziranju postopka transakcije z modeliranjem v standardnem jeziku UML je mogoče uporabiti za modeliranje poljubnega delujočega ali navideznega poslovnega sistema.

### Viri in literatura:

- Arvanitis, A, Hamilou, E., (2004). *Modelling Cadastral Transactions in Greece Using UML. Proceedings of the FIG Working Week 2004, Atene, Grčija.*  
[www.fig.net/pub/athens/papers/ts13/TS13\\_4\\_Arvanitis\\_Hamilou.pdf](http://www.fig.net/pub/athens/papers/ts13/TS13_4_Arvanitis_Hamilou.pdf)
- Frank, A., (2003). *A Case for Simple Law. Paper, presented at a multy-disciplinary workshop: The Mystery of Capital and the Construction of Social Reality with Hernando de Soto, Institute for Liberty and Democracy, Lima, and John Searle, University of California, Berkeley. Buffalo, University of Buffalo, 12.-15. april.*
- Eriksson, H.E., Penker, M., Lyons, B., Fado, D., (2004). *UML™ 2 Toolkit. Indianapolis, Indiana, Wiley Publishing, Inc.*
- North, D. C., (1997). *Institutions, Institutional Change and Economic Performance. Cambridge, Cambridge University Press.*
- Rumbaugh, J., Jacobson, I., Booch, G., (2005). *The Unified Modeling Language Reference Manual, Second Edition. Addison-Wesley Object Technology Series.*
- Soto, H., (2000). *The Mystery of capital: why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else. London, Back Swan.*
- Šumrada, R., (2002). *Modelling methodology for cadastral subdivision process. Proceedings of the GIS 2002 International Symposium, Chamber of Surveying Engineers Turkey, FIG and Istanbul Technical University, Istanbul, 23.-26. september.*  
[www.fig.net/com\\_3\\_istanbul/PDF/R.Sumrada.pdf](http://www.fig.net/com_3_istanbul/PDF/R.Sumrada.pdf)
- Šumrada, R., (2006). *Modelling Real Estate Transactions with UML. Ljubljana, Geodetski vestnik Vol. 50, No. 4: 597-608.*
- Zakon o kmetijskih zemljiščih, (2003). Uradni list Republike Slovenije št. 55/2003 – uradno prečiščeno besedilo.*
- Zakon o obrambi, (2004). Uradni list Republike Slovenije št. 103/2004 – uradno prečiščeno besedilo.*
- Zakon o gozdovih, (1993). Uradni list Republike Slovenije št. 30/1993, z dopolnili.*
- Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev, (1995). Uradni list Republike Slovenije št. 70/1995.*
- Zakon o varovanju narave, (2003). Uradni list Republike Slovenije št. 22/2003.*
- Zakon o vodah, (2002). Uradni list Republike Slovenije št. 67/2002.*
- Zevenbergen, J., Stubkjær, E., (2005). *Real Property Transactions: Challenges of Modeling and Comparing. Proceedings of the FIG Working Week 2005 and GSDI-8, Kairo, 16.-21. april.*  
[www.fig.net/pub/cairo/papers/ts\\_11/ts11\\_04\\_zevenbergen\\_stubkjaer.pdf](http://www.fig.net/pub/cairo/papers/ts_11/ts11_04_zevenbergen_stubkjaer.pdf)

**Prispelo v objavo: 7. februar 2007**

**Sprejeto: 22. februar 2007**

**asist. Anka Lisec, univ. dipl. inž. geod.**

FGG - Oddelek za geodezijo, Jamova 2, SI-1000 Ljubljana

E-pošta: anka.lisec@fgg.uni-lj.si

**viš. pred. dr. Miran Ferlan**

FGG - Oddelek za geodezijo, Jamova 2, SI-1000 Ljubljana

E-pošta: mferlan@fgg.uni-lj.si

**izr. prof. dr. Radoš Šumrada**

FGG - Oddelek za geodezijo, Jamova 2, SI-1000 Ljubljana

E-pošta: rsumrada@fgg.uni-lj.si