

**MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS**  
**TEISĖS FAKULTETAS**  
**KONSTITUCINĖS IR ADMINISTRACINĖS TEISĖS INSTITUTAS**

**JUSTĖ SAVICKAITĖ**

**ADMINISTRACINĖ TEISĖS PROGRAMA, ADTmis1-01**

***ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS  
PERLEIDIMO IR ĮGIJIMO YPATUMAI:  
AKTUALIJOS IR PROBLEMATIKA***

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovas –  
prof. dr. Algimantas Urmonas

Vilnius, 2013

# TURINYS

IVADAS.....	3
1. ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS PERLEIDIMO IR ĮGIJIMO TEISINĖ SAMPRATA. TEORIJOS IR PRAKTIKOS PROBLEMOS .....	6
1.1. Žemės ūkio paskirties žemės teisinė samprata.....	6
1.2. Žemės ūkio paskirties žemės perleidimo teisinė samprata.....	8
2. ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS TEISINIAI ĮGIJIMO IR PERLEIDIMO BŪDAI .....	10
2.1. Žemės ūkio paskirties žemės teisiniai įgijimo būdai.....	10
2.2. Valstybės teisinė parama įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę.....	15
2.3. Žemės ūkio paskirties žemės teisiniai perleidimo būdai.....	19
3. ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS ADMINISTRACINIŲ TEISINIŲ REŽIMŲ ĮGYVENDINIMO YPATUMAI .....	22
3.1. Galiojančių teisinių apribojimų įsigyti žemės ūkio paskirties žemę įgyvendinimo ypatumai .....	22
3.2. Užsienio subjektams siekiantiems įsigyti žemės ūkio paskirties žemę Lietuvoje galiojančių teisinių apribojimų įgyvendinimo ypatumai.....	28
3.3. Valstybės institucijų, dalyvaujančių žemės ūkio paskirties žemės perleidimo procese struktūra ir kompetencija.....	34
3.4. Žemės ūkio paskirties žemės administracinių teisinių režimų įgyvendinimo veiksmingumo vertinimų lyginamoji analizė .....	40
3.4.1. Tyrimo organizavimo metodika .....	40
3.4.2. Tyrimo duomenų analizė ir interpretacijos .....	42
IŠVADOS IR PASIŪLYMAI .....	52
LITERATŪROS SĄRAŠAS .....	55
ANNOTATION .....	59
SANTRAUKA.....	60
SUMMARY .....	62
PRIEDAI .....	64

## IVADAS

Žemė – nacionalinis turtas. Žmogaus veiklos požiūriu tai - nekilnojamas turtas, pagrindinė gamybos priemonė žemės ūkyje, teritorija gyvenamųjų vietovių, urbanistikos, infrastruktūros, rekreacijos ir kitiems objektams išdėstyti<sup>1</sup>. Tačiau žmogaus pertvarkytos teritorijos tėra tik visuomenės poreikiams pritaikyta gamtos dalis ir turi būti naudojamos taip, kad nepažeistų ekologinių sistemų, nepakenktų aplinkai. Net ir privačios žemės savininkas su žeme negali elgtis taip, kaip su žmogaus sukurtu daiktu. Siekdama išsaugoti gamtos išteklius ateities kartoms ir suteikti pirmenybę bendriesiems visuomenės interesams, valstybė reguliuoja žemės naudojimą<sup>2</sup>.

**Magistro baigiamojo darbo naujumas ir aktualumas.** Nuo pat Nepriklausomybės atkūrimo įvairiais būdais buvo teikiama valstybės parama žemės ūkiui, nes buvo privalu reformuoti sovietiniu laikotarpiu susiformavusią neefektyvią ūkininkavimo sistemą. Siekiama atkurti nuosavybės teisę į žemę buvusiems žemės savininkams arba jų vaikams ir vaikaičiams, todėl priimami norminiai dokumentai, kuriais vadovaujantis vykdoma žemėtvarka ir tvarkomas žemės kadastras. Taip susiformuoja žemės teisė – savarankiška Lietuvos privatinės teisės sistema, teisės šaka, kuri reguliuoja žemės nuosavybės, naudojimo ir valdymo bei apsaugos santykius, nustato šių santykių subjektų teises ir pareigas, atsakomybę ir žemės ginčų sprendimo tvarką. Nagrinėjant LR Konstituciją, žemė pirmiausiai suprantama kaip suverenios valstybės teritorija ir kaip nuosavybės teisės objektas<sup>3</sup>. Pagal subjektus, nuosavybės teise valdančius žemę, žemė yra skirstoma į valstybinę, privačią, savivaldybių ir bendrąją žemės nuosavybę<sup>4</sup>. Žemės ūkio paskirties žemė ypatinga tuo, jog ji yra pagrindinė žemės ūkio gamybos priemonė, kurios pagrindas ūkininkų ūkiams ir kitoms ūkinėms struktūroms funkcionuoti<sup>5</sup>. Todėl Lietuvoje didėjant žemės ūkio paskirties žemės poreikiui, valstybės institucijos, įgyvendindamos žemės ūkio paskirties žemės perleidimą ją dirbantiems asmenims, skiria lėšų, kad kuo daugiau žemės plotų būtų paversti žemės ūkio naudmenomis. Valstybei svarbu, kam atiteks laisva valstybinė žemės ūkio paskirties žemė, todėl supaprastintos žemės perleidimo procedūros ir valstybės parama žemdirbiams įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę turėtų sustiprinti Lietuvos ūkininkų konkurencingumą, užkertant kelią šiandien įsigalėjusiai spekuliacijai žeme. Magistriniame darbe detaliau aptarsiu žemės ūkio paskirties žemės įgijimo ir perleidimo ypatumus ir aktualijas.

<sup>1</sup> LR Žemės įstatymas// Valstybės žinios. 2004, Nr. 28 – 868.

<sup>2</sup> Aleknavičius P., Čaplinskienė R., Optažienė J. Žemėtvarka. Vadovėlis. Vilnius: Senoja, 1999, P 11.  
<sup>3</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija: Priimta Lietuvos Respublikos piliečių 1992 m. spalio 25 d. referendume. – <http://www3.lrs.lt/home/Konstitucija/Konstitucija.htm>; prisijungimo laikas: 2012-12-30.

<sup>4</sup> LR Žemės įstatymas// Valstybės žinios. 2004, Nr. 28 – 868.

<sup>5</sup> Aleknavičius Pr., Aleknavičius M. ir Tumelionis A. Privačios žemės ūkio paskirties žemės perleidimų priežastys ir tendencijos. Privačios žemės ūkio paskirties žemės perleidimų priežastys ir tendencijos. Kaunas: Lietuvos žemės ūkio universitetas, 2009, P 46.

Magistro baigiamojo darbo teorinis naujumas yra tas, kad dauguma publikacijų žemės ūkio paskirties perleidimo ir įgijimo tema yra išleistos 2006 metais. Per pastaruosius šešerius metus įstatymai ne kartą keitėsi, todėl publikuota informacija neatitinka šiandienos realijų.

Magistro baigiamojo darbo praktinis naujumas yra siekimas, nagrinėjant žemės ūkio paskirties žemės įgijimo ir perleidimo teisinio reguliavimo bei jo įgyvendinimo praktikoje ypatumus, atskleisti respondentų nuomonę ir pateikti lyginamąją analizę.

**Magistro baigiamojo darbo objektas:** žemės ūkio paskirties žemės operatyvaus valdymo įgyvendinimas.

**Magistro baigiamojo darbo dalykas:** žemės ūkio paskirties žemės įgijimo ir perleidimo teisiniai santykiai.

**Magistro baigiamojo darbo tikslas:** atskleisti žemės ūkio paskirties žemės įgijimo ir perleidimo teisinio reguliavimo įgyvendinimo veiksmingumą.

**Magistro baigiamojo darbo uždaviniai:**

- 1) atskleisti žemės ūkio paskirties žemės perleidimo ir įgijimo sampratą;
- 2) išanalizuoti žemės ūkio paskirties žemės įgijimo ir perleidimo būdus;
- 3) atskleisti žemės ūkio paskirties žemės teisinio reglamentavimo ypatumus;
- 4) pateikti žemės ūkio paskirties žemės perleidimo ir įgijimo teisinio reguliavimo ir jo įgyvendinimo praktikoje lyginamąją analizę, pateikti respondentų nuomonę analizuojamu klausimu.

**Magistro baigiamojo darbo tyrimo hipotezės:**

- 1) Ūkinės veiklos susilpnėjimas kaimo vietovėse ir apsunkintas ekonominių tikslų įgyvendinimas yra pagrindinės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo ribojimo pasekmės.
- 2) Žemės pardavimo užsienio subjektams ribojimų būtinumas, siekiant išvengti asmeninės naudos.

**Magistro baigiamojo darbo metodai:** tyrinėjant žemės ūkio paskirties žemės įgijimo ir perleidimo procedūras, buvo remiamasi teoriniais tyrimo metodais: žemės rūšių įgijimą ir perleidimą reglamentuojančių dokumentų analize, metodinės ir mokslinės literatūros analize bei statistine analize ir empiriniu tyrimo metodu – anketine apklausa - klausimynu.

Dokumentų analizė rėmėsi pagrindinių, žemės rūšių įgijimo, perleidimo sistemą reglamentuojančių įstatymų bei kitų teisės aktų visuma.

Anketinei apklausai pasirinkti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus darbuotojai ir interesantai. Duomenų apdorojimas vyko Excel programoje.

Anketinė apklausa - kiekybinis tikslinis, bet ne tikimybinis tyrimas. Šis tyrimas pasirinktas todėl, kad nereikia tikslių duomenų apie respondentą, kadangi tai atima daug laiko.

Anketinė apklausa - tai susistemintas informacijos iš respondentų rinkimas, pateikus anketą. Tai pasiekama užduodant klausimus bei panaudojant pakankamai didelę respondentų atranką, reprezentatyviai atspindinčią respondentų požiūrį nagrinėjamu klausimu. Anketą sudaro 23 klausimai, kurie buvo formuluojami pagal išskirtus kriterijus. Anketoje pateikiami klausimai, į kuriuos respondentai gali atsakyti ne tik iš pasirinktų atsakymų variantų, bet ir pareikšti savo nuomonę. Šio tyrimo tikslas: remiantis teorinėje dalyje išskirtais žemės ūkio paskirties žemės įgijimo ir perleidimo ypatumais ir aktualijomis, atskleisti respondentų požiūrį į žemės ūkio paskirties žemės pardavimą, tyrimą atliekant pasitelkus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus darbuotojus bei interesantus.

Tyrimas atliktas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriuje nagrinėjant subjektyvią darbuotojų ir interesantų nuomonę (prašant pateikti išvadas ir suformuoti pasiūlymus).

# 1. ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS PERLEIDIMO IR IGIJIMO TEISINĖ SAMPRATA. TEORIJS IR PRAKTIKOS PROBLEMAS

## 1.1. Žemės ūkio paskirties žemės teisinė samprata

Pasak Pr. Aleknavičiaus (2008) žemė apibrėžiama kaip žemės plutos dalis, apimanti sausumos plotus bei paviršinius vidaus ir teritorinius vandenis, ir apibrėžiama gamtinėmis bei ūkinėmis charakteristikomis. Žemės teisinių santykių objektas yra konkretus žemės plotas, naudojama žmogaus ir valstybės bei savivaldybių institucijų veiklai<sup>6</sup>. Pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą, žemė įvardijama kaip ilgalaikis materialus turtas.

Atkūrus Lietuvos Nepriklausomybę 1990 m., prasideda septintosios žemės reforma era, kurios pagrindiniai tikslai – atkurti nuosavybės teisę į žemę buvusiems žemės savininkams arba jų vaikams ir vaikaičiams, todėl priimami norminiai dokumentai, kuriais vadovaujantis vykdoma žemėtvarka ir tvarkomas žemės kadastras. Taip susiformuoja žemės teisė, kuri yra savarankiška Lietuvos privatinės teisės sistema, teisės šaka, kuri reguliuoja žemės nuosavybės, naudojimo ir valdymo bei apsaugos santykius, nustato šių santykių subjektų teises ir pareigas, atsakomybę ir žemės ginčų sprendimo tvarką.

Pagal Lietuvos Respublikos Žemės įstatymą<sup>7</sup> žemės nuosavybės teisė skirstoma į privačią, valstybinę ir savivaldybių žemę, kuri sudaro Lietuvos Respublikos žemės fondą. Atkreiptinas dėmesys, kad Lietuvoje sovietinės okupacijos laikotarpiu visa žemė buvo valstybinė. Ilgainiui, vykstant politiniams perversmams, kartu su žmogaus teisių ir laisvių apsauga ir garantijomis, 1992 m. lapkričio 6 d. priimtoje Lietuvos Respublikos Konstitucijoje buvo įtvirtintas privačios žemės nuosavybės institutas.

Lietuvoje, kaip ir daugelyje ES šalių, žemė skirstoma pagal paskirtį. Nagrinėjant LR Žemės įstatymą<sup>8</sup>, jame nurodoma, kad žemės naudojimo tikslinės paskirties nustatymas yra sudėtinė žemės nuosavybės teisinio reguliavimo dalis, savo kilme ir turiniu – planinės, centralizuotos, reguliuojamos ekonomikos elementas. Jis yra nustatomas administraciniu sprendimu, kuris nepriklauso nuo žemės savininko reikalavimo, kaip naudotis savo nuosavybe.

2004 m. spalio 13 d. nutarimu Nr. 1278 patvirtinta „Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo

<sup>6</sup> Aleknavičius Pr. Žemės teisė. - Vilnius: Jandrija, 2005. P. 200.

<sup>7</sup> Valstybės žinios. 2004, Nr. 28 – 868.

<sup>8</sup> Ten pat.

paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo taisyklės<sup>9</sup> klasifikacija pagal žemės paskirtį, žemė yra skirstoma į:

- miškų ūkio paskirties žemė;
- vandens ūkio paskirties žemė;
- konservacinės paskirties žemė;
- laisvosios paskirties žemės fondo žemė;
- kitos paskirties žemė;
- žemės ūkio paskirties žemė.

LR Žemės įstatymo 17 str. 2 dalis<sup>10</sup> numato, kad žemės ūkio paskirties žemei priskiriami žemės plotai, naudojami arba tinkamai naudoti žemės ūkio produktų gamybai, tarp jų žemės naudotojui priklausančiais gyvenamaisiais namais ir ūkiniais statiniais užstatyti plotai, jeigu jie nesuformuoti atskirais sklypais, kiemai, žemė, tinkama paversti žemės ūkio naudmenomis, žemės plotai, užstatyti statiniais, naudojamais veikalai, susijusiai su žemės ūkio produkcijos gamyba, taip pat Vyriausybės nustatyto dydžio miškų plotai, jeigu jie nesuformuoti atskirais sklypais, ir kitos šiuose žemės plotuose įsiterpusios ne žemės ūkio naudmenos.

Žemės ūkio paskirties žemė ypatinga tuo, jog ji yra pagrindinė žemės ūkio gamybos priemonė – pagrindas ūkininkų ūkiams ir kitoms ūkinėms struktūroms funkcionuoti. Šių ūkių efektyviai veiklai būtinas pakankamas žemės ūkio naudmenų plotas su geru vidaus kelių tinklu, išsidėstęs racionaliame atstumu nuo ūkinio centro, ir gamybos priemonės, kurioms reikia didelių investicijų, – pastatai bei žemės ūkio technika. Dėl to reikia, kad žemės naudojimas būtų kuo mažiau keičiamas. Ilgalaiķį ūkininkavimą tuose pačiuose žemės plotuose užtikrina žemės įsigijimas ūkinio subjekto nuosavybėn sukuriant stabilią ūkinę struktūrą. Pradedant nuo 1992 m. įvykdyto žemės ūkio įmonių turto privatizavimo, naujų ūkių kūrimas tebevyksta iki šiol. Iš pradžių tam nebuvo sudarytos palankios sąlygos. Žymi dalis susigražinusių žemę piliečių neturėjo galimybių ūkininkauti, o įsikūrusiems ūkininkams trūko pakankamos valstybės paramos<sup>11</sup>.

Labai svarbu, kad galiojanti teisė, reglamentuojanti žemės teisinius santykius, neatsiliktu nuo ekonominio gyvenimo poreikių. Vertinant žemės ūkio paskirties žemę ekonominiu aspektu, t.y., kad žemė turi duoti pridėtinę vertę, žemės naudotojų ir savininkų nuomonės išsiskiria. Žemės savininkas, atsižvelgdamas į žemės rinkos aktualijas, mano, kad “paskirtis” žemei yra primesta ir užfiksuota, nes įstatymai formaliai priskiria žemei “pagrindinę

<sup>9</sup> Valstybės žinios. 2004, Nr. 152–5545.

<sup>10</sup> Valstybės žinios. 2004, Nr. 28–868.

<sup>11</sup> Aleknavičius Pr., Aleknavičius M., Tumelionis A. Privačios žemės ūkio paskirties žemės perleidimo priežastys ir tendencijos. – Kaunas, LŽŪU mokslo darbai, 2009. P. 46.

tikslinę paskirtį”, pvz., žemės ūkio paskirtį ne dėl to, kad žemė naudojama žemės ūkiui, o atvirkščiai – todėl, kad tokiai žemei priskirta žemės ūkio paskirtis, ji tegali būti naudojama žemės ūkiui“. Žemės savininkų nuomone, žemės naudojimo ypatumai yra susiję su žmonių gyvenimo būdu, gamtos, valstybės išsivystymo lygiu, socialiniais ir ekonominiais ryšiais. Priklausomai nuo žemės rinkos, žemės naudojimo paskirtis gali keistis, gali būti keletas vienodai svarbių žemės panaudojimo paskirčių (pavyzdžiui, kaimo turizmui naudojama žemė tuo pačiu metu yra ir žemės ūkiui naudojama žemė).

Apibendrinant galima daryti išvadą, kad žemės ūkio paskirties žemė ypatinga tuo, jog ji yra pagrindinė žemės ūkio gamybos priemonė – pagrindas ūkininkų ūkiams ir kitoms ūkinėms struktūroms funkcionuoti. Bandytas reglamentuoti ir apriboti žemės naudojimą siaurina veiklos galimybes ir mažina didžiulio turto – žemės panaudojimo efektyvumą. Pateikta informacija yra svarbi valdymo klausimais, kaip pagrindas tęsti nagrinėjimą sprendžiant perleidimo ir įgijimo klausimus.

## **1.2. Žemės ūkio paskirties žemės perleidimo teisinė samprata**

Sąvoka „perleidimas“ yra apibendrinanti. Civilinėje teisėje tai reiškia nuosavybės teisės perdavimą kitam asmeniui, taip pat tai vienas iš būdų įgyvendinti savininkui disponavimo teisę tiek už atlygį, tiek ir neatlygintinai. Valstybinės žemės sklypai fiziniams ir juridiniams asmenims gali būti tik parduodami, o privačios žemės sklypai – parduodami, mainomi į žemę arba į kitokį turtą, perleidžiami pagal dovanojimo sutartis, paliekami testamentu. Reikia akcentuoti, kad žemės sandoriai yra pagrindas įgyti nuosavybės teisę į žemę tik tada, kai jie atitinka juos reglamentuojančių įstatymų ir poįstatyminių aktų reikalavimus. Žemės sandorių formą nustato LR Civilinis kodeksas<sup>12</sup> ir LR Žemės įstatymas<sup>13</sup>. Privaloma sąlyga žemės sklypų ar bendrosios nuosavybės teise turimos jų dalies perleidimui yra notariškai tvirtinama sutartis, pridedant žemės sklypo planą.

Žemės sklypai ar bendrosios nuosavybės teise turimos jų dalys perleidžiami kitų asmenų nuosavybėn turint Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo išduotą atitinkamą pažymą ir žemėtvarkos skyriaus suderintą žemės sklypo planą. Privati žemė perleidžiama pagal notariškai patvirtintas pirkimo – pardavimo, dovanojimo ar mainų sutartis. Teisėtai sudaryta ir galiojanti sutartis jos šalims turi įstatymo galią.

Perleidimo teisė gali būti įgyvendinta sudarant įvairių rūšių sandorius: pirkimo-pardavimo, dovanojimo, mainų ir kt.

<sup>12</sup>

Civilinis kodeksas, 2000 07 18, Nr. VIII 1864 // Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262.

<sup>13</sup>

Valstybės žinios. 2004, Nr. 28 – 868.



### **Pirkimo – pardavimo sutartis**

Pirkimo – pardavimo sutartis – tai tokia sutartis, kai viena šalis (pardavėjas) įsipareigoja perduoti daiktą (prekę) kitai šaliai (pirkėjui) nuosavybės ar patikėjimo teise, o pirkėjas įsipareigoja priimti daiktą (prekę) ir sumokėti už jį nustatytą pinigų sumą (kainą). Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis turi būti notarinės formos<sup>14</sup>.

### **Dovanojimo sutartis**

Pagal dovanojimo sutartį viena šalis (dovanotojas) neatlygintinai perduoda turtą ar turtinę teisę (reikalavimą) kitai šaliai (apdovanotajam) nuosavybės teise arba atleidžia apdovanotąjį nuo turtinės pareigos dovanotojui ar trečiajam asmeniui<sup>15</sup>.

### **Mainų sutartis**

Pagal mainų sutartį viena šalis įsipareigoja perduoti kitai šaliai nuosavybės teise vieną daiktą mainais už kitą daiktą. Mainų sutarčiai taikomos pirkimo – pardavimo sutartis reglamentuojančios normos. Mainų sutarties atveju abi mainų sutarties šalys laikomos ir perduodamos prekės pardavėju, ir gaunamos prekės pirkėju<sup>16</sup>.

---

<sup>14</sup> Civilinis kodeksas, 2000 07 18, Nr. VIII 1864 // Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262.

<sup>15</sup> Ten pat.

<sup>16</sup> Ten pat.

## 2. ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS TEISINIAI ĮGIJIMO IR PERLEIDIMO BŪDAI

### 2.1. Žemės ūkio paskirties žemės teisiniai įgijimo būdai

Nuosavybės institutas žmonijai buvo svarbus nuo seno. Žemės ūkio paskirties žemės turėjimas nuosavybės teise savininkui suteikia galimybę turėti žemę savo žinioje ir daryti jai fizinį bei ūkinį poveikį. Disponuodamas žeme savininkas įgyja teisę keisti žemės teisinę padėtį, tai yra, sudaryti žemės ūkio žemės pirkimo - pardavimo, nuomos, dovanojimo, įkeitimo, išlaikymo iki gyvos galvos ir kitus sandorius. Taigi, žemės ūkio paskirties žemę nuosavybėn galima įgyti įvairių sandorių pagrindu. Norėčiau atkreipti dėmesį, kad asmeniui, siekiančiam įsigyti žemės ūkio paskirties sklypą privačion nuosavybėn, tenka pareiga įsitikinti, kad pagal įstatymą nėra kliūčių žemės sklypui pirkti, ar kad į perkamą sklypą nėra pretendų, siekiančių atkurti nuosavybės teises natūra<sup>17</sup>.

Iš civilinių sandorių norėčiau išskirti paveldėjimą. Asmenys, paveldėję žemę ir turintys paveldėjimo teisės liudijimą, turi kreiptis į Registrų centrą, kad ši žemė Nekilnojamojo turto registre būtų perregistruota jų vardu.

Atkreiptinas dėmesys, kad piliečiai, paveldėję asmens, pateikęsio prašymą atkurti nuosavybės teisę į žemę, jeigu dar nepriimtas sprendimas dėl nuosavybės teisės atkūrimo arba sprendimas priimtas dėl kompensavimo už valstybės išperkamą žemę, tačiau kompensacija neišmokėta, įgyja teisę susigrąžinti žemę arba gauti kompensaciją tokia pat tvarka ir sąlygomis, kaip ir miręs pretendentas. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje pabrėžta, kad „teisė atkurti nuosavybės teises į išlikusį nekilnojamąjį turtą - turtinė teisė ir, mirus tokios teisės turėtojui, ši teisė tampa palikimo dalimi bei paveldima bendra tvarka<sup>18</sup>“.

Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse<sup>19</sup> nustatyta, kad sprendimus parduoti ar išnuomoti žemės ūkio paskirties žemės sklypus, išskyrus valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypus, perduotus patikėjimo teise kitiems subjektams, turintiems teisę juos parduoti ir išnuomoti, priima ir valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartis pasirašo Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas. Sprendimus parduoti ar išnuomoti valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypus, priskirtus privatizuotiems statiniams ir įrenginiams, valstybinės žemės ūkio paskirties žemės

<sup>17</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. sausio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-55/2008.

<sup>18</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. spalio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-470/2008.

<sup>19</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ // Valstybės žinios. 2004, Nr. 175-6483.

sklypus, naudojamus akcinių ir uždaryjū akcinių bendrovių, kurių valstybei nuosavybės teise priklausę kontroliniai akcijų paketai buvo privatizuoti, taip pat sprendimus išnuomoti valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypus, reikalingus įgyvendinti valstybei svarbiems ekonominiams projektams, kurių valstybinę svarbą savo sprendimu pripažino Seimas arba Vyriausybė ir kurių valdymą Seimas arba Vyriausybė pavedė valstybės turto privatizavimo institucijai, priima valstybės įmonė Valstybės turto fondas. Žemės sklypų pardavimą ir nuomą organizuoja Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys, o žemės sklypų, kuriuos parduoda ir išnuomoja valstybės įmonė Valstybės turto fondas – valstybės įmonė Valstybės turto fondas<sup>20</sup>.

Įgyvendinant Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo nuostatas<sup>21</sup>, siekiama užtikrinti, kad Lietuvos nacionalinis turtas – žemės ūkio paskirties žemė - būtų naudojama racionaliai, skatinant žemės rinką ir konkurencingą žemės ūkį, sudarant sąlygas racionaliai tvarkomų žemėvaldų suformavimui bei žemės konsolidacijai taip pat išsaugoti ir pagerinti natūralią aplinką, užtikrinti higienos sąlygų ir gyvūnų gerovės normų laikymąsi.

LR Žemės įsigijimo laikinasis įstatymas<sup>22</sup> numato, kad žemės įsigijimo asmeninė nuosavybės sąlygas apibrėžia: asmenims, susigrąžinantiems žemę - LR Nuosavybės teisių atstatymo įstatymas; asmenims, perkantiems žemę – LR Žemės reformos įstatymas.

Nagrinėjant LR žemės reformos įstatymą<sup>23</sup>, žemės įsigijimo nuosavybės būdai vykdant žemės reformą yra:

1) nuosavybės teisių į žemę atkūrimas grąžinant ją natūra arba perduodant ar suteikiant žemės sklypą nuosavybės neatlygintinai pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą;

- 2) valstybinės žemės suteikimas nuosavybės neatlygintinai;
- 3) valstybinės žemės pardavimas;
- 4) civiliniai sandoriai dėl žemės.

Pagal LR žemės reformos įstatymą<sup>24</sup>, asmenys, pirkdami iš valstybės žemę gali įsigyti ją iš karto arba išsimokėtina, bet ne per ilgesnį kaip 15 metų laikotarpį. Priverstinė hipoteka išsimokėtina parduotiems valstybinės žemės sklypams nustatoma Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu

---

20

<http://www.nzt.lt/nzt/content/news.jsp?docLocator=1C4916733C1011E09C0F746164617373&pathId=&type=NEWS&sortBy=publishDateFromDesc&inlanguage=lt&categoryId.htm> ; prisijungimo laikas: 2013-01-02.

21 Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas // Valstybės žinios. 2004, Nr. 124-4490.

22 Valstybės žinios. 2003, Nr. 15- 600.

23 Valstybės žinios. 2012, Nr. 136 – 6962.

24 Ten pat.

Civilinio kodekso nustatyta tvarka. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 2 straipsnyje nustatyta<sup>25</sup>, kad teisę į valstybės paramą įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę turi:

1) fizinis asmuo, turintis praktinio ūkininkavimo patirties, Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka yra įregistravęs ūkininko ūkį arba turi žemės ūkio išsimokslinimo diplomą arba dokumentą, patvirtinantį profesinį pasirengimą ūkininkauti;

2) juridinis asmuo – žemės ūkio produkcijos gamintojas, kurio metinės įplaukos už realizuotą prekinę žemės ūkio produkciją sudaro daugiau kaip 50 procentų visų gautų pajamų.

Šiems asmenims, valstybės parama įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę teikiama šiomis sąlygomis:

1) valstybinė žemės ūkio paskirties žemė parduodama išsimokėtinai ne daugiau kaip per 15 metų, pradėdant mokėti antraisiais metais ir sumokant iš karto 10 procentų žemės kainos.

2) valstybinę žemės ūkio paskirties žemę jaunieji ūkininkai iki 40 metų gali pirkti išsimokėtinai ne ilgiau kaip per 15 metų, pradėdami mokėti antraisiais metais ir iš karto sumokėdami 5 procentus žemės kainos įsigyjant privačią žemę, jeigu tai leis sustambinti naudojamos žemės sklypus arba suformuoti kompaktišką ūkio žemėnaudą.

3) suteikiama pirmumo teisė be aukciono pirkti parduodamus valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypus už rinkos kainą, kuri apskaičiuojama pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą.

4) jauniems ūkininkams iki 40 metų ne mažiau kaip vienus metus naudojantiems žemės ūkio paskirties žemės sklypus, perkamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo kainai taikomas žemės sklypo rinkos kainą mažinantis koeficientas:

a) kai už perkamą žemės sklypą sumoka iš karto, tokiu būdu nustatytai be aukciono perkamo valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypo rinkos kainai taikomas 0,6 koeficientas.

b) kai perka žemės sklypą išsimokėtinai, tokiu būdu nustatytai be aukciono perkamo valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypo rinkos kainai taikomas 0,75 koeficientas.

Valstybės parama taikoma įsigyjant ne daugiau kaip 300 ha žemės ūkio paskirties žemės.

Lietuvoje vyrauja smulki žemėnaudą, kuri neleidžia efektyviai ūkininkauti. Ekonominė-socialinė šalies situacija lėmė, kad ūkininkų palaipsniui perkami smulkūs žemės sklypai dažniausiai išsidėsto įvairiose vietovėse, priklausomai nuo pasiūlos ir galimybių žemę įsigyti. Todėl pradėtas naujas žemės tvarkymo ir administravimo darbų etapas, susijęs su racionalių žemėnaudų formavimu – žemės konsolidacija. Žemės konsolidacija - žemėnaudų ribų pertvarkymas, siekiant padaryti žemės naudojimą patogesni, taip pat žemėnaudų stambinimas bei

žemės rinkos vystymas<sup>26</sup>. Žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 27 d. nutarimu Nr. 697. Žemės konsolidacijos pagrindinis tikslas yra pertvarkyti smulkias ir konkurencingam ūkiui nepalankias žemėnaudas į stambesnes ir efektyvesnes, geriau tinkančias perspektyviam žemės ūkiui vystyti, taip pat pakeisti esamas nepatogias žemėnaudų ribas į patogesnes, geriau tinkančias ūkininkauti<sup>27</sup>.

Žemės konsolidacijos vyksme yra dvi galimybės stambinti ūkius: tam panaudojant laisvą valstybinę žemę ir išnaudojant pirmenybės teisę pirkti tų, kurie nenori ūkininkauti žmonių žemėvaldas<sup>28</sup>.

Akivaizdu, jog čia daug lemia teisingas žemės įvertinimas. Įvairiose šalyse jis atliekamas savaip: Vokietijoje žemę vertina žemės ūkio ekspertai, Suomijoje ir Švedijoje – žemėtvarkininkas ir du patikėtiniai, Olandijoje – žemės konsolidacijos projekto komitetas.

Lietuvos Respublikos konstitucijoje įtvirtinta nuosavybės prioriteto nuostata nulemia esminį – savanoriškumo – principą žemės konsolidacijoje.

2011 m. vasario 2 d. nutarimu Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“<sup>29</sup> įtvirtinta, kad valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypus, išskyrus atvejus, kai valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypai perduoti patikėjimo teise kitiems subjektams, turintiems teisę juos perduoti ir (ar) išnuomoti, perduoda ir išnuomoja Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba). Žemės sklypų pardavimą organizuoja Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys. Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys (žemės sklypų pardavimo organizatorius) per 30 kalendorinių dienų nuo prašymo perduoti žemės sklypą ir dokumentų, kuriuos privalo pateikti asmuo, pageidaujantis pirkti žemės sklypą, gavimo prašymą perduoti žemės sklypą pateikusį asmenį raštu informuoja, ar bus rengiami dokumentai pirkimo – pardavimo sutarčiai sudaryti. Jeigu atsisakoma rengti dokumentus pirkimo – pardavimo sutarčiai sudaryti, nurodomi atsisakymo motyvai. Sprendimas perduoti žemės sklypą turi būti priimtas ne vėliau kaip per 6 mėnesius nuo žemės valdos projekto ar kito teritorijų planavimo dokumento patvirtinimo dienos“.

Jeigu žemės sklypą perka asmenys, pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą naudodamiesi pirmumo teise pirkti žemės sklypą, valstybinės

---

<sup>26</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 27 d. nutarimas Nr. 697 „Dėl žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“// Valstybės žinios. 2005, Nr. 80 - 2901.

<sup>27</sup> Ten pat.

<sup>28</sup> Ten pat.

<sup>29</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“// Valstybės žinios. 2011, publikacijos Nr. 837.

žemės pirkimo – pardavimo sutarties projekte nurodoma, kad teisę keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį jie įgyja ne anksčiau kaip po 5 metų nuo žemės sklypo įsigijimo dienos. Valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties projekte įrašoma sąlyga, kad nustačius, jog pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą pirmumo teise įsigytas žemės sklypas naudojamas ne pagal paskirtį, valstybė įgyja teisę atpirkti šį žemės sklypą už tokią pat kainą, už kurią jis įsigytas iš valstybės.

Jeigu žemės sklypą perka jaunasis ūkininkas ir jam taikomas Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme nustatytas žemės sklypo kainą mažinantis koeficientas, valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties projekte taip pat įrašoma sąlyga, kad šis asmuo teisę tokiu būdu įsigytą žemės sklypą perleisti kitiems asmenims įgyja ne anksčiau kaip po 5 metų nuo šios žemės įsigijimo dienos.

Jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties projekte nurodoma, kad paskesnis įkeisto žemės sklypo įkeitimas neleidžiamas. Asmuo, visiškai neatsiskaitęs už įsigytą žemės sklypą, neturi teisės jo perleisti kitiems asmenims. Nekilnojamojo turto registre registruojant pirkėjo, įsigijusio išsimokėtinai žemės sklypą, nuosavybės teisę į šį žemės sklypą, daroma žyma apie apribojimus įkeisti ar perleisti tokį žemės sklypą<sup>30</sup>.

Tęsiant žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo būdų tematiką, norėčiau atkreipti dėmesį į Konstitucinio Teismo 2007 m. liepos 5 d. priimtą nutarimą „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punkto, 16 straipsnio 7 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“<sup>31</sup>. Šiuo nutarimu nustatyta, kad Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 16 straipsnio 7 dalis, ta apimtimi, kuria nustatyta, kad nuosavybės teisės gali būti atkurtos perduodant nuosavybėn lygiavertį turėtajam atitinkamai žemės, miško ar vandens telkinio plotą, esantį valstybinio parko, valstybinio draustinio teritorijoje, tiems piliečiams, kuriems nuosavybės teise priklausiusi nacionalizuota ar kitaip neteisėtai nusavinta žemė, miškas iki neteisėtos nacionalizacijos ar kitokio neteisėto nusavinimo buvo ne to valstybinio parko ar valstybinio draustinio teritorijoje, bet kitur, ir tiems piliečiams, kuriems nuosavybės teise priklausiusi nacionalizuota ar kitaip neteisėtai nusavinta žemė, miškas ar vandens telkinys iki neteisėtos nacionalizacijos ar kitokio neteisėto nusavinimo buvo to valstybinio parko ar valstybinio draustinio teritorijoje, tačiau tie piliečiai gyvena ne to valstybinio parko, valstybinio draustinio teritorijoje, bet kitur, prieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijos 54 straipsniui, 128

<sup>30</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ // Valstybės žinios. 2011, publikacijos Nr. 837.

<sup>31</sup> LR konstitucinio teismo sprendimas 2007 m. liepos 5 d. priimtas nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punkto, 16 straipsnio 7 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2008, Nr. 78 - 3080.

straipsnio 2 daliai, konstituciniam teisinės valstybės principui. Taigi Konstitucinis Teismas nurodė, kad asmenys, kurie gali atkurti nuosavybės teises lygiaverčiu sklypu saugomose teritorijose, privalo atitikti tris sąlygas. Pirma - iki nacionalizacijos turėti žemės, miško ar vandens sklypą būtent toje saugomoje teritorijoje, kurioje pretenduoja susigrąžinti lygiavertį plotą. Antra – gyventi būtent toje teritorijoje. Trečia - natūra sugrąžinti žemės turėtoje vietoje piliečiui negalima, kadangi ji jau yra užimta kitų asmenų asmeniniu ūkiu ar kitais pagrindais priskirta valstybės išperkamai žemei<sup>32</sup>.

## 2.2. Valstybės teisinė parama įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę

Valstybė suinteresuota, kad žemės ūkio paskirties žemę dirbtų ir nuosavybės teise turėtų Lietuvos ūkininkai. Nuo pat Nepriklausomybės atkūrimo įvairiais būdais buvo teikiama valstybės parama žemės ūkiui, siekiant reformuoti Sovietiniu laikotarpiu susiformavusią neefektyvią ūkininkavimo sistemą. Pr. Aleknavičius (2008) savo monografijoje nagrinėjo žemės santykių pertvarkymą ir teigia, kad „Sąjūdžio teoretikų dokumentuose šeimos ūkis buvo laikomas pažangesne ūkininkavimo forma nei žemės ūkio įmonės, kuriose dirba samdomi darbuotojai, specializavęsi atlikti tam tikras funkcijas“<sup>33</sup>. Noriu atkreipti dėmesį, kad užsienio subjektams leidus nevaržomai įgyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemę, samdomi darbuotojai nebus suinteresuoti našiai dirbti. Tai bus žingsnis į praeitį, vergovės laikus. Socialiniu aspektu vertinant tokią situaciją, teigiamas dalykas - naujų darbo vietų sukūrimas moderniuose ūkiuose.

Dabartiniai įstatymai negali būti suprasti, neišnagrinėjus buvusių įstatymų, nes jie yra esamų visuomeninių santykių padarinys. Taigi 1989 m. rugpjūčio 1 dieną įsigaliojus Valstiečio ūkio įstatymui<sup>34</sup> pradėjo kurtis private nuosavybe paremti ūkiai. Šio įstatymo pagrindu piliečiams, norintiems steigti ūkį, žemė buvo skiriama nemokamai iš valstybinio rezervo, tarybinių ūkių, kolūkių. Taip pat šiuo Įstatymu nustatyta, kad ūkis pirmuosius penkerius metus yra atleidžiamas nuo žemės mokesčio. Tačiau valstybė kontroliavo, kad ūkininkavimui skirta žemė būtų naudojama tik savo šeimos jėgomis, neleidžiant išnuomoti kitiems asmenims ar parduoti; iš ūkininko, kuris žemės nenaudoja pagal paskirtį ar ją apleidžia, žemė turėjo būti paaimama.

Žemės ūkio paskirties žemės apleidimo problema ypač aktuali šiandienai Teisės aktai nepakankamai reglamentuoja apleistos žemės apskaitos tvarkymą. Lietuvoje nemažai apleistų

<sup>32</sup> Ten pat.

<sup>33</sup> Aleknavičius Pr. Lietuvos žemėtvarkos istorijos chrestomatija. - Vilnius: Jandrija, 2008. P. 122.

<sup>34</sup> Valstybės žinios. 1989, Nr. 20 - 243.

žemių, todėl neišnaudojama galimybė kurti žemės ūkio pridėjamąją vertę. Galiojantys teisės aktai nepakankamai reglamentuoja apleistos žemės apskaitos tvarkymą.

Taigi, nors Valstiečio ūkio įstatymas galiojo tik 2 metus tačiau tenka pripažinti, kad tai buvo pažangus reiškinys. Tačiau kad ir kokias pastangas valstybė įdėjo skatindama žemės ūkio paskirties žemės įgijimą ir naudojimą praktikoje išryškėjo ir kai kurie neigiami momentai. Kadangi žemė buvo dalijama veltui, ūkininkai, dažniausiai ignoruodami valstybės interesus, siekė gauti geriausią sklypą kuo arčiau turėtos privačios žemės valdos.

Vykstant Lietuvoje žemės reformai (1990 - 2000 m.), greta ūkininko ūkio ir žemės ūkio bendrovės buvo sukurtas naujas savitas ūkinis darinys, teisiniuose aktuose vadinamas asmeniniu ūkiu. Žemės sklypai asmeniniam ūkiui piliečiams iki 1994 m. liepos 1 d. buvo suteikiami apylinkės tarybos sprendimu. Iš pradžių asmeninio ūkio žemės buvo priskirtos valstybės išperkamų žemių kategorijai. Šių ūkių šeimininkai ir naudotojai tapo valstybinės žemės nuomininkais. Vėliau buvo nustatyta, kad šią žemę galima privatizuoti, tačiau pirmumo teisė buvo suteikta esamiems naudotojams, bet ne šios žemės paveldėtojams.

Dešimtojo dešimtmečio pabaigoje Lietuvos žemės ūkyje dominavo šios žemės ūkio produkcijos gamintojų grupės: ūkininkų ūkiai, asmeniniai ūkiai ir žemės ūkio bendrovės.

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir kaimo verslo registras yra valstybės registras, kurio paskirtis – registruoti žemės ūkio valdas. Prašymus susigražinti nuosavybėn, gauti nuosavybėn neatlygintinai ir pirkti valstybinę žemę, mišką ir vandens telkinius nagrinėja ir sprendimus priima Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Prašymus išsinuomoti valstybinę žemę ir naudotis valstybine žeme nagrinėja ir sprendimus priima Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, savivaldybių institucijos ar kita įstatymų nustatyta institucija Civilinio kodekso<sup>35</sup> ir Žemės įstatymo nustatyta tvarka<sup>36</sup>.

LR Vyriausybės nutarime Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo metodikos“<sup>37</sup> įtvirtinta, kad aukcione parduodamų ar išnuomojamų valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertė apskaičiuojama pagal žemės verčių žemėlapius, parengtus pagal Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisykles, patvirtintas žemės ūkio ministro įsakymu. Tai yra, pradinę šių žemės sklypų pardavimo kainą sudaro žemės sklypo vertė, apskaičiuota pagal žemės verčių organizavimo žemėlapius, ir aukciono išlaidos. Šių žemės sklypų pradinis metinis žemės nuomos mokestis apskaičiuojamas pagal savivaldybių tarybų nustatytą valstybinės žemės nuomos mokesčio tarifą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimu Nr. 1798, ir žemės sklypų vertę, kuri lygi šių žemės sklypų pradinei pardavimo kainai.

<sup>35</sup> Civilinis kodeksas, 2000 07 18, Nr. VIII 1864 // Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262.

<sup>36</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas nutarimu Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ // Valstybės žinios. 2011, publikacijos Nr. 837.

<sup>37</sup> Valstybės žinios. 2002, Nr. 102– 4574.



Vyriausybė 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1530 pakeitė 1999 m. vasario 24 d. nutarimą Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“. Įsigaliojus naujai Žemės įvertinimo metodikai nuo 2013 m. kovo 1 d. be aukciono parduodamų asmeninio ūkio žemės sklypų vertė apskaičiuojama vadovaujantis žemės verčių zonų žemėlapiams, parengtais laikantis Masinio žemės vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“<sup>38</sup>.

Pagal Civilinį kodeksą<sup>39</sup> ir LR Ūkininko ūkio įstatymą<sup>40</sup>, ūkininkas yra fizinis asmuo, kuris vienas arba su partneriais verčiasi žemės ūkio veikla, o jo ūkis yra įregistruotas Ūkininkų ūkių registre. Pagal teisinį statusą jis prilyginamas verslininkui. Ūkininkas žemės ūkio veiklai naudoja nuosavybės teise turimą ir (arba) nuomos, panaudos ar kitais pagrindais valdomą žemės ūkio paskirties žemę.

LR Ūkininko ūkio įstatymu nustatyta parama ūkininkui. Ūkininkui ir jo partneriams, kurių pajamos iš žemės ūkio veiklos per kalendorinius metus buvo ne mažesnės kaip 50 procentų visų gautų pajamų, taikomi lengvatiniai apmokestinimo tarifai. Be to, Vyriausybė, teikia prioritetą jauniems (iki 40 metų) ūkininkams. Nors, pavyzdžiui, Airijoje dauguma ūkininkų yra vyresnio amžiaus: 22 proc. vyresni negu 65 metų, vos 12 proc. – jaunesni negu 35 metų. Tai apsunkina ūkių produktyvumo didinimą.

Pirmoji LR Žemės reformos įstatymo<sup>41</sup> redakcija numatė, kad steigiantys privatų ūkį piliečiai, kurie neturėjo žemės privačios nuosavybės teise arba yra jos gavę pagal Valstiečio ūkio įstatymą daugiau negu turėjo nuosavybės teise, perka ją išmokėdami per 25 metus. Lietuvos Respublikos piliečiai gali įgyti iki 50 ha žemės ūkio naudmenų, iki 10 ha – miško, ir iki 5 ha vandens telkinių. Žemės ūkio veiklai įsigyta žemė (miškas) penkerius metus nuo jos įsigijimo negali būti parduodama, dovanojama ir mainoma. Išimtis pardavimui ar nuomai gali būti tik žemės savininkui netekus darbingumo.

Žemės ūkio veiklai (žemės ūkio produktų gamybai) privatizuota žemė, ilgiau kaip vienerius metus (pavasariį arba rudenį) nenaudojama pagal paskirtį, paimama į valstybinės žemės fondą kompensuojant žemės savininkui žemės išpirkimo įmokas ir išlaidas žemės vertei padidinti.

1993 m. liepos 15 d. priimtas įstatymas „Dėl Lietuvos Respublikos Žemės reformos įstatymo papildymo ir pakeitimo“<sup>42</sup>, kuriuo leista asmeninio ūkio žemę įsigyti privačiai

<sup>38</sup> Valstybės žinios. 2012, Nr. 146-7536.

<sup>39</sup> Civilinis kodeksas, 2000 07 18, Nr. VIII 1864 // Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262.

<sup>40</sup> Valstybės žinios. 2012, Nr. 57-2827.

<sup>41</sup> Valstybės žinios. 1991, Nr. 24 - 635.

<sup>42</sup> Valstybės žinios. 1993, Nr. 18- 882.

nuosavybei. Lengvatinėmis sąlygomis žemę galėjo pirkti žemės ūkio įmonių darbuotojai arba pensininkai, išdirbę ūkyje ne mažiau kaip penkerius metus ir gyvenantys kaime.

Nagrinėjant LR žemės reformos įstatymą (senos redakcijos)<sup>43</sup> žemė galėjo būti įsigyjama tik šiems tikslams: „privačiam ūkiui steigti, kitai žemės ūkio veiklai, individualioms (personalinėms) įmonėms, privačių namų valdoms, sodininkų bendrijų narių sodų sklypeliams bei kitai įstatymų neuždraustai veiklai„. Ši nuostata nesudarė galimybių ir išimčių žemės ūkio paskirties žemę įsigyti asmenims, nenumatantiems joje vykdyti žemės ūkio veiklos.

1997 m. liepos 2 d. priimtame naujos redakcijos Žemės reformos įstatyme (Nr. VI-II-370)<sup>44</sup> numatyta galimybė parduotą žemės naudotojams žemę valstybei atpirkti: „Jeigu piliečiai įsigiję žemę pagal Valstiečio ūkio įstatymą ar asmeniniam ūkiui už valstybės vienkartinės išmokas, ją parduoda, pirmumo teisę ją išpirkti turi valstybė, Vyriausybės nustatyta tvarka“.

LR Žemės reformos įstatyme<sup>45</sup> iškeltas tikslas, užtikrinant gamtos išteklių apsaugą, įgyvendinti asmenų teisę į žemės nuosavybę bei naudojimą, grąžinant neteisėtai nusavintą žemę, perduodant ar suteikiant neatlygintinai nuosavybėn bei parduodant pageidaujantiems ją pirkti; išnuomojant ar suteikiant naudotis valstybinę žemę; sudaryti teisinės ir ekonominės prielaidas žemės rinkai plėtotis, įgyvendinti socialinį teisingumą privatizuojant valstybinę žemę.

Išanalizavus Žemės reformos įstatymą<sup>46</sup>, akivaizdu, kad ignoruojami žemdirbių interesai, nes įstatyme nėra tikslo suformuoti efektyviam ūkininkavimui pritaikytas žemės ūkio paskirties žemėnaudas. Asmenims, nukentėjusiems nuo represinės sistemos ar prieš ją kovojusiems, suteikiama didžiausia privilegija. Po jų žemę gali pasirinkti asmenys, kurių žemės negalima grąžinti natūra; įstatymas nenumatė jokios sąlygos ar pirmumo žemę naudojantiems asmenims.

Pagal LR Žemės reformos įstatymą,<sup>47</sup> privatizuotini valstybinėje žemėje esantys miškai ir vandens telkiniai, įsiterpę į žemės ūkio paskirties žemės sklypus, gali būti parduodami šių žemės sklypų savininkams, o besiribojantys su žemės ūkio paskirties žemės sklypais valstybinėje žemėje esantys miškai ir vandens telkiniai gali būti parduodami šių žemės sklypų savininkams, jeigu miškai sudaro atskirus, ne didesnius kaip 10 ha masyvus, o vandens telkiniai yra iki 3 ha.

Asmenims, įsigyjantiems žemę (įskaitant miškus ir vandens telkinius), žemės reformos metu galima perleisti pirkimo–pardavimo būdu tiek valstybinės žemės, kad bendras vienam piliečiui žemės, sugrąžintos natūra, perduotos, suteiktos nuosavybėn neatlygintinai ir pirktos, o

---

43 Valstybės žinios. 1991, Nr. 24 - 635.

44 Valstybės žinios. 1997, Nr. 69 - 1735.

45 Valstybės žinios. 2002, Nr. 112-4974.

46 Valstybės žinios. 1997, Nr. 69 - 1735.

47 Valstybės žinios. 2012, Nr. 102-808.

kitam asmeniui – suteiktos nuosavybės neatlygintinai ir pirktos iš valstybės, išskyrus žemės ūkio paskirties žemę, plotas sudarytų ne daugiau kaip 150 ha.<sup>48</sup>

Apibendrinant skyrių galima daryti išvadą, kad tikslinga įstatymuose ar poįstatyminiuose teisės aktuose numatyti efektyvesnes valstybės paramos priemones, skatinančias žemės ūkio veiklos subjektus įsigyti nuosavybės jų ūkio veiklai reikalingą žemę.

### **2.3. Žemės ūkio paskirties žemės teisiniai perleidimo būdai**

Nagrinėjant žemės ūkio paskirties žemės perleidimo galimybes, norėčiau plačiau apžvelgti žemės ūkio paskirties žemės nuomą ir laikinąjį naudojimą. Civilinio kodekso XXIX skyriuje reglamentuoti žemės nuomos teisiniai santykiai<sup>49</sup>. Pagal žemės nuomos sutartį viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja perduoti už užmokestį kitai šaliai (nuomininkui) sutartyje nurodytą žemės sklypą laikinai valdyti ir naudotis pagal sutartyje numatytą paskirtį ir naudojimo sąlygas, o nuomininkas įsipareigoja mokėti sutartyje nustatytą žemės nuomos mokesťį.

Žemės nuoma – tai sandoris, kai viena šalis įsipareigoja perduoti už mokesťį kitai šaliai sutartyje nurodytą žemės sklypą laikinai valdyti ir naudotis pagal sutartyje numatytą paskirtį ir naudojimo sąlygas, o nuomininkas įsipareigoja mokėti sutartyje nustatytą žemės nuomos mokesťį. Žemės nuomos sutartis turi būti rašytinė. Prie žemės nuomos sutarties turi būti pridėtas nuomojamo sklypo planas, o kai žemė nuomojama iki trijų metų – žemės sklypo schema. Išnuomojant žemės ūkio paskirties žemę, žemės nuomos terminas negali būti ilgesnis kaip 25 metai<sup>50</sup>.

Norėčiau atkreipti dėmesį į Lietuvos Aukščiausiojo Teismo sprendimą, kokia apimtimi turi būti nutraukiama žemės ūkio paskirties žemės sklypo nuomos sutartis. Ji gali būti nutraukiama tuo atveju, kai atkuriamos nuosavybės teisės į dalį išnuomos valstybinės žemės sklypo, o kita sklypo dalis lieka valstybės išnuomotas žemės ūkio paskirties žemės sklypas. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nurodė, kad nuomos sutartis prieš terminą gali būti nutraukiama, kai į išnuomotą žemės sklypą atkuriamos nuosavybės teisės. Nors Žemės įstatyme<sup>51</sup> nėra aiškiai išdėstoma, kuriai išnuomotas žemės sklypo daliai nutraukiama žemės sklypo nuoma, tačiau darytina išvada, kad nuomos sutarties nutraukimas prieš terminą nuomotojo reikalavimu įstatyme siejamas būtent tik su nuosavybės teisių į neužstatytą žemę atkūrimu. Todėl Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, kad dalies nuomos sutarties nutraukimas, atsiradus įstatymuose nustatytai ir šalių sutartai sąlygai (nuosavybės teisių

<sup>48</sup> Ten pat.

<sup>49</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74 - 2262.

<sup>50</sup> Aleknavičius Pr. Teritorijų administravimas ir teisė. - Vilnius: Jandrija, 2012. P. 54.

<sup>51</sup> Valstybės žinios. 2004, Nr. 28 – 868.

atkūrimui), negali lemti kitos žemės sklypo dalies (į kurią neatkurtos nuosavybės teisės) nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą<sup>52</sup>.

Valstybinė žemės ūkio paskirties žemė kaimo vietovėje žemės reformos metu išnuomojama be aukciono Vyriausybės nustatyta tvarka. Vyriausybės nustatyta, kad valstybinė žemės ūkio paskirties žemė pirmumo teise nuomojami fiziniams asmenims, įregistravusiems ūkininko ūkį arba turintiems kvalifikacinį pasirengimo ūkininkauti pažymėjimą ir juridiniams asmenims – žemės ūkio produkcijos gamintojams, kurių metinės įplaukos iš prekinės žemės ūkio produkcijos realizavimo sudaro daugiau kaip 50 procentų visų gaunamų pajamų. Antrąja eile žemės sklypai nuomojami kitiems asmenims. Tačiau, jeigu keli vienodą pirmumo teisę turintys asmenys pageidauja išsinuomoti tą patį žemės sklypą, žemės sklypas išnuomojamas tam asmeniui, kuris pastarųjų trejų metų laikotarpiu ne mažiau kaip dvejus metus iš eilės naudojo išnuomojamą žemės sklypą. Jeigu išnuomojamas žemės sklypas nebuvo naudojamas, žemės sklypas išnuomojamas tam asmeniui, kurio naudojamas žemės sklypas ribojasi su išnuomojamu žemės sklypu. Jei tokių asmenų yra daugiau kaip vienas, žemės sklypas išnuomojamas tam asmeniui, kuris anksčiau už kitus pateikė prašymą išnuomoti žemės sklypą. Jeigu keli žemės sklypo, kuris ribojasi su išnuomojamu žemės sklypu, naudotojai prašymus išnuomoti žemės sklypą pateikė tą pačią dieną, žemės sklypas šiems asmenims išnuomojamas aukcione<sup>53</sup>.

Nagrinėjant LRV nutarimą Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ galima daryti išvadą, kad jeigu nė vieno iš vienodą pirmumo teisę turinčių asmenų žemės sklypas nesiriboja su išnuomojamu žemės sklypu ir nė vienas asmuo išnuomojamo žemės sklypo nenaudojo pastarųjų trejų metų laikotarpiu ne mažiau kaip dvejus metus iš eilės, žemės sklypas išnuomojamas tam asmeniui, kuris anksčiau už kitus pateikė prašymą. Jeigu šie asmenys pateikė prašymus tą pačią dieną, žemės sklypas išnuomojamas aukcione. Todėl pasibaigus nuomos sutarties terminui, nuomininkas, tvarkingai vykdęs nuomos sutarties sąlygas ir pageidaujantis atnaujinti nuomos sutartį, prieš tris mėnesius iki sutarties termino pabaigos pateikęs prašymą atnaujinti sutartį, turi teisę ją atnaujinti, nesilaikant nurodyto eiliškumo<sup>54</sup>.

Valstybinė žemės ūkio paskirties žemė gali būti grąžintina pagal įstatymus, reglamentuojančius piliečių nuosavybės teisės į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimą, išnuomojama iki sprendimo atkurti nuosavybės teises priėmimo. Žemės nuomos sutarties dalykas yra valstybinės žemės arba privačios žemės sklypas (jo dalis), suformuotas pagal

---

<sup>52</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis 2013 m. vasario mėn. 13 d. civilinėje byloje Nr. 3K-3-16/2013.

<sup>53</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 385 „Dėl žemės reformos vykdymo kaimo gyvenamojoje vietovėje“ // Valstybės žinios. 2005, Nr. 66 - 2359

<sup>54</sup> Valstybės žinios. 2004, Nr. 175 - 6483.

žemėtvarkos projektą ar kitą detalų teritorijų planavimo dokumentą ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas viešame registre. Žemės sklypai išnuomojami, juos suprojektavus žemės reformos žemėtvarkos projektuose ir įregistravus Nekilnojamojo turto registre. Žemės nuomos sutartis turi būti rašytinė, ją tvirtinti notariškai nebūtina. Šalys gali panaudoti žemės nuomos sutartį prieš trečiuosius asmenis tik įregistravusios ją viešame registre įstatymų nustatyta tvarka. Prie žemės nuomos sutarties turi būti pridėtas nuomojamo žemės sklypo planas, o kai žemė nuomojama iki trejų metų, – žemės sklypo schema. Šie dokumentai yra žemės nuomos sutarties neatskiriama dalis. Išnuomojami žemės ūkio paskirties žemės sklypai ženklinami, dokumentacija, rengiama ir žemės sklypai įregistruojami Nekilnojamojo turto registre iš žemės reformai skiriamų lėšų, o nuomininkams sutikus žemės ūkio paskirties žemės sklypai ženklinami ir dokumentacija rengiama šių asmenų lėšomis<sup>55</sup>.

Nagrinęjant LRV nutarimą Nr. 385 „Dėl žemės reformos vykdymo kaimo gyvenamojoje vietovėje“ žemės ūkio paskirties žemės nuomos terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu. Išnuomojant valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypus ne aukciono būdu, žemės vertė apskaičiuojama pagal Žemės įvertinimo metodiką, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės<sup>56</sup>.

---

55

Ten pat.

56

Valstybės žinios. 2005, Nr. 66 - 2359.

### **3. ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS ADMINISTRACINIŲ TEISINIŲ REŽIMŲ ĮGYVENDINIMO YPATUMAI**

Teisinis režimas yra labai plati sąvoka. Nežiūrint į tai, kad mokslininkai, tarp jų ir administracinės teisės, pakankamai seniai sprendžia teisinio režimo problemas, vieningos nuomonės dėl teisinio režimo esmės administracinės teisės bei praktinėje veikloje nėra.

Profesorius S.S. Aleksejevas, kuris vienas iš pirmųjų ėmėsi bandymų atskleisti teisinių režimų prigimtį, pažymi, kad šis terminas bendrąja prasme reiškia reguliavimo tvarką, išreikštą kompleksu teisinių priemonių, parodančių išskirtinį tarpusavyje sąveikaujančių leidimų, draudimų, pozityvių įpareigojimų derinimą ir sudarančių reguliavimo kryptingumą. Administraciniai teisiniai režimai - tai įstatymais apibrėžtų taisyklių visuma, kurių savo veikloje turi laikytis piliečiai ir juridiniai asmenys, taip pat specifinė teisės subjektų veiklos tvarka įvairiose valstybinio gyvenimo srityse. Visiems administraciniams teisiniams režimams būdingas teisės subjektų teisių ir pareigų balanso išsiderinimas – sustiprinant vykdomosios valdžios institucijų įgaliojimus, o kitų administracinės teisės subjektų teises suvaržant ar net nustatant jiems papildomas pareigas. Administracinio teisinio režimo charakteristika padeda atsakyti į klausimą, ar valstybinės valdžios įtvirtinti apribojimai padeda apsaugoti pilietį, visuomenę ir pačią valstybę.

#### **3.1. Galiojančių teisinių apribojimų įsigyti žemės ūkio paskirties žemę įgyvendinimo ypatumai**

Administruojant žemės naudojimą, būtina sugebėti tinkamai derinti privačius ir viešuosius interesus.

1996 m. birželio 20 d. Konstituciniu įstatymu<sup>57</sup> buvo nustatyta žemės sklypų įsigijimo nuosavybės tvarka, sąlygos ir apribojimai. Šio įstatymo 12 str. 3 dalis nustatė, kad savivaldybių funkcijoms vykdyti reikalingų žemės sklypų įsigijimo ir perleidimo ypatumus nustato įstatymas, tačiau jis buvo priimtas tik 1999 m. gruodžio 14 d. Šio įstatymo priėmimas leido savivaldybėms pradėti formuoti nuosavos žemės fondą ir netgi nustatė, kad žemės sklypai, kuriuose yra pastatai ar įrenginiai, savivaldybių įsigyti nuosavybės pagal Valstybės turto pardavimo savivaldybių nuosavybės įstatymą ir Įstatymą “Dėl dalies valstybės turto priskyrimo ir perdavimo savivaldybių nuosavybės“, turėjo būti perduoti iki 2001 m. gruodžio 31 d., o sklypai, kurie pagal teritorijų planavimo dokumentus numatyti savivaldybių funkcijoms vykdyti reikalingų pastatų ir

<sup>57</sup>

Valstybės žinios. 1996, Nr. 64 -1503.

įrenginių statybai ir eksploatacijai – per du mėnesius po savivaldybės prašymo įteikimo Vyriausybei, jeigu planavimo dokumentai atitinka nustatytus reikalavimus. Nors šis įstatymas ir nustatė tam tikrus ribojimus savivaldybėms įsigyjant žemės sklypus nuosavybėn, tačiau galima teigti, kad savivaldybės didelio noro turėti sklypus, reikalingus funkcijoms vykdyti nuosavybės teise, neparodė. Taip pat ir įstatymo reikalavimai dėl maksimalaus galimo įsigyti nuosavybėn žemės ūkio paskirties žemės ploto buvo pagrįsti funkcionuojančių gyvybingų ūkių vidutinio dydžio statistiniais duomenimis bei ekspertų nuomone.

Nagrinėjant Valstybės paramą įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę, negalime neapžvelgti ir tam tikrų ribojimų. Nagrinėjant LR Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą Nr. IX-1314<sup>58</sup>, nustatytas maksimalus įsigyjamą nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės plotas. Asmenys gali įsigyti tiek žemės, kad bendras iš valstybės įgytos žemės ūkio paskirties žemės plotas būtų ne didesnis kaip 300 ha., o bendras vienam asmeniui priklausantis iš valstybės ir kitų asmenų įgytos žemės ūkio paskirties žemės plotas būtų ne didesnis kaip 500 ha. Taip pat bendras vienam asmeniui priklausantis žemės ūkio paskirties žemės plotas turi būti ne didesnis kaip:

- 1) žemės ūkio bendrovei - 2000 hektarų (kooperatinei bendrovei),
- 2) kitam juridiniam asmeniui, kuris verčiasi žemės ūkio veikla,- 1000 hektarų.

Nagrinėjant 2003 m. sausio 28 d. priimtą Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą Nr. IX-1314<sup>59</sup>, nustatyta, kad pirmumo teisę pirkti parduodamą valstybinę žemės ūkio paskirties žemę turi:

- 1) asmeninio ūkio žemės naudotojai;
- 2) ūkininkai;
- 3) daugiau kaip 5 metus iš eilės žemę naudojančios žemės ūkio bendrovės.

Šiems asmenims valstybinės žemės sklypai parduodami ne didesne kaina kaip vidutinė toje vietovėje parduotų žemės sklypų kaina (žemės rinkos kaina). Kitiems asmenims žemės ūkio paskirties žemės sklypai turi būti parduodami aukciono būdu Vyriausybės nustatyta tvarka.

LR Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme priimtame 2003 m. sausio 28 d.<sup>60</sup>, nustatyta, kad pirmumo teisę pirkti privačią žemės ūkio paskirties žemę ta kaina, kuria ji parduodama, ir kitomis tomis pačiomis sąlygomis, išskyrus atvejus, kai parduodama iš viešųjų varžytinių, turi:

- 1) valstybė - kai pagal parengtą detalųjį planą ar kitą teritorijų planavimo dokumentą ši žemė numatoma panaudoti: krašto ir valstybės sienos apsaugai; valstybiniam aerodromams, uostams ir jų įrenginiams ir kt.;

<sup>58</sup> Valstybės žinios. 2004, Nr. 124 – 4490.

<sup>59</sup> Valstybės žinios. 2004, Nr. 124 – 4490.

<sup>60</sup> Ten pat.

2) parduodamo žemės sklypo bendraturtis – kai parduodama bendrosios nuosavybės teise valdoma žemės sklypo dalis;

3) kaimyninio žemės sklypo savininkas, jeigu jis verčiasi žemės ūkio veikla;

4) ūkininkas, jei parduodamas žemės sklypas įeina į žemėtvarkos projekte suformuotos racionalios šiam asmeniui priklausančio ūkio žemėvaldos perspektyvines ribas;

5) parduodamo žemės sklypo naudotojas, naudojęs žemę žemės ūkio veiklai ne mažiau kaip 2 metus iš eilės;

6) institucija, įstatymų arba Vyriausybės įgaliota priimti sprendimus dėl žemės sklypų pertvarkymo pagal žemėtvarkos projektus,- jeigu įsigijami žemės sklypai reikalingi žemės sklypams konsoliduoti bei žemės savininkams kompensuoti lygiaverčiu valstybinės žemės plotu, kai žemė paimama visuomenės poreikiams.

Šio įstatymo nuostatos parengtos atsižvelgiant į atitinkamų Vokietijos, Danijos, Lenkijos įstatymų reikalavimus. Be žemės ūkio veiklos subjektams suteiktų prioritetų, įstatymas (LR Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas priimtas 2003 m. sausio 28 d.<sup>61</sup>) turėjo tikslą apsaugoti žemdirbius nuo jiems reikalingos žemės supirkinėjimo spekuliaciniais tikslais. Nors įstatymo įgyvendinimui buvo parengti reikiami norminiai teisės aktai, tačiau valstybinės žemės pardavimas lengvatinėmis sąlygomis nepradėtas. Žemės savininkas apie sprendimą parduoti žemės sklypą prieš kreipdamasis į notarą privalo registruotu laišku su įteikimu pranešti Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniiui pagal parduodamo žemės sklypo buvimo vietą.

Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas per 15 darbo dienų nuo žemės savininko pranešimo gavimo priima sprendimą dėl teisės pasinaudoti pirmumo teise išpirkti žemės sklypą, įsigytą pagal Valstiečio ūkio įstatymą ar asmeniniam ūkiui už valstybės vienkartinės išmokas, nurodydamas, ar ketina išpirkti privačios žemės sklypą, ar atsisako jį išpirkti ir šį sprendimą per 5 darbo dienas nuo jo priėmimo įteikia (pasirašytinai arba registruotu laišku su įteikimu) žemės savininkui.

Nuosavybės teisė į žemės sklypą valstybei pereina nuo žemės sklypo perdavimo, o tai įforminama pasirašytu žemės sklypo perdavimo ir priėmimo aktu, kuris pasirašomas per 3 darbo dienas nuo žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo. Jeigu žemės sklypas parduotas pažeidžiant valstybės pirmumo teisę jį išpirkti, sužinojusi tai, Nacionalinė žemės tarnyba kreipiasi į teismą dėl žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties pripažinimo negaliojančia.

<sup>61</sup>

Valstybės žinios. 2003, Nr. 74 3538.



2011 rugpjūčio 24 d. redakcijos Vyriausybės nutarimas “Dėl žemės reformos vykdymo kaimo gyvenamosiose vietovėse” (Nr. 915)<sup>62</sup> numato, kad prašymai pirkti valstybinę žemės ūkio paskirties žemę nepriimami, kol bus suformuoti sklypai ir sudarytos pirkimo - pardavimo sutartys su tais asmenimis, kurie pateikė prašymus iki šio nutarimo įsigaliojimo. Taip padaryta dėl to, kad anksčiau pateiktuose prašymuose nurodytas pageidaujamas įsigyti žemės plotas yra didesnis už valstybės turimą laisvos žemės plotą.

2004 m. liepos 15 d. Laikinojo įstatymo nauja redakcija (Nr. IX-2406)<sup>63</sup> atsisakyta kai kurių apribojimų žemę įsigyjantiems asmenims. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme įtvirtinta valstybės parama perkant laisvus valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypus yra teikiama:

1) kompensuojant dalį palūkanų, t. y. įsigyjant privačią žemę, jeigu tai leis sustambinti naudojamus žemės sklypus arba suformuoti kompaktišką ūkio žemėvaldą, kompensuojama paskolos žemės ūkio paskirties žemei įsigyti palūkanų dalis: jauniems ūkininkams iki 40 metų, įregistravusiems ūkininko ūkį Ūkininko įstatymo nustatyta tvarka – 100 procentų, kitiems asmenims – 50 procentų;

2) suteikiant pirmumo teisę, t. y. ši teisė suteikiama be aukciono pirkti parduodamus valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypus: 1) asmenims, turintiems žemės ūkio veiklai naudojamus statinius ir įrenginius; 2) asmeninio ūkio žemės naudotojams; 3) jauniems ūkininkams iki 40 metų ir fiziniams asmenims, naudojusiems ne mažesnę kaip 1 ha. žemės sklypą žemės ūkio veiklai ne mažiau kaip metus; Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 2 str. nurodyta, jog asmenys norimą pirkti žemės ūkio paskirties žemės sklypą turi naudoti ne mažiau kaip metus. Noriu atkreipti dėmesį, kad Vyriausybės nutarimu, reglamentuojančiu valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pardavimą, nustatyta, jog dokumentais, patvirtinančiais žemės sklypo naudojimą, gali būti ne tik valstybinės žemės sklypo nuomos sutartys, bet ir paraiškos tiesioginėms išmokoms už žemės ūkio naudmenų ir pasėlių plotus gauti. Kitaip tariant, jei ūkininkas yra deklaravęs norimą pirkti valstybinę žemę ir ją naudoja daugiau kaip vienerius metus, jis pagal Žemės reformos įstatymu nustatytą eiliškumą turi būti įrašytas pirmiau negu kiti ūkininkai (tarp jų ir jaunieji ūkininkai), pageidaujantys įsigyti valstybinės žemės ūkio paskirties žemės. Pirmenybę turi ir asmenys, perkantys valstybinės žemės sklypus, besiribojančius su jų nuosavybės teise turimais žemės sklypais. Jei du piliečiai pageidauja pirkti tą patį valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypą, pirmumo teisę į jį turi tą žemę dirbantis ūkininkas, nepaisant siūlomos aukštesnės kainos ar prašymo pirkti žemę pateikimo datos pirmumo. Įstatymai numato, kad valstybė remia žemės ūkio veiklos subjektus,

<sup>62</sup> Valstybės žinios. 2011, Nr. 88 – 377.

<sup>63</sup> Valstybės žinios. 2003, Nr. 74 3538.

perkančius žemę, - žemės naudotojai turi pirmumo teisę. Visais atvejais ūkininkas turi pirmenybę prieš kitus potencialius pirkėjus pirkti valstybinę žemės ūkio paskirties žemę, jei jis ją dirba, deklaruoja joje esančias žemės ūkio naudmenas ir jei jos nenumatoma grąžinti įstatymų nustatyta tvarka nuosavybėn;

3) žemė parduodama išsimokėtinai ne ilgiau kaip per 15 metų, o mokėjimas gali būti atidedamas, t.y. pradedama mokėti antraisiais metais ir iš karto sumokama 10 procentų žemės kainos, o jaunieji ūkininkai iš karto sumoka 5 procentus žemės kainos. Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pirkimo-pardavimo sutartyje įrašoma sąlyga, kad valstybinės žemės pirkėjas, įgijęs šią žemę išsimokėtinai, teisę ją perleisti kitiems asmenims įgyja tik po to, kai sumoka visą šios žemės kainą.

LR Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas buvo vėl tikslinamas 2006 m. liepos 13 d. įstatymu Nr. X-762.<sup>64</sup> Šiuo įstatymu nustatyti papildomi reikalavimai asmenims, turintiems teisę į valstybės paramą įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę, pakeistas sąrašas asmenų, turinčių teisę į valstybės paramą, sugriežtintos valstybės paramos teikimo sąlygos ir maksimalus įsigyjamos žemės ūkio paskirties žemės plotas (fizinio asmens iš valstybės įsigytos žemės plotas negali būti didesnis kaip 300 ha). Parduodamos valstybinės žemės ploto ribojimas gali pabloginti daugelio stambių žemės ūkio bendrovių ir atskirų rajonų ūkininkų padėtį, kur jų veikla daugiausiai remiasi nuomojama valstybine žeme. Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pirkimo – pardavimo sutartyje įrašoma sąlyga, kad nustačius, jog pirmumo teise įgyta valstybinė žemės ūkio paskirties žemė naudojama ne pagal paskirtį, valstybė įgyja teisę atpirkti šią žemę už tą pačią kainą, už kurią ji buvo įsigyta iš valstybės. Teisės aktų nuostatos užtikrina, kad iš valstybės įsigyta žemės ūkio paskirties žemė naudojama tik pagal jos tikslinę paskirtį – žemės ūkio veiklai.

2006 m. liepos 13 d. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme<sup>65</sup> nurodyta, kad valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypai parduodami rinkos kaina, kuri apskaičiuojama pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą. Pakeista parduodamos valstybinės žemės ūkio paskirties žemės kainos nustatymo tvarka padidino šios žemės vertę, o tai sumažino asmenų, pageidaujančių įsigyti valstybinę žemės ūkio paskirties žemę, skaičių. Valstybinės žemės pardavimas rinkos kaina užtikrina pardavimo rezultatyvumą, nes dalis pageidaujančių pirkti laisvą valstybinės žemės ūkio paskirties žemę neatitinka teisės aktuose nustatytų papildomų reikalavimų asmenims, turintiems teisę į valstybės paramą įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę.

<sup>64</sup> Valstybės Žinios. 2006, Nr. 82 – 3259.

<sup>65</sup> Valstybės Žinios. 2006, Nr. 82 – 3259.

2006 m. liepos 13 d. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinuoju įstatymu<sup>66</sup> buvo atsisakyta ribojimo įsigyti žemę pagal gyvenamąją vietą. Toks ribojimas nepagrįstai apriboja dalies piliečių, pageidaujančių pirkti valstybinę žemės ūkio paskirties žemę, teises. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 32 str. 1 dalyje<sup>67</sup> įtvirtinta konstitucinė teisė laisvai kilnotis, pasirinkti gyvenamąją vietą Lietuvoje ir laisvai išvykti iš Lietuvos. Pavyzdžiui, Danijoje žemės ūkio paskirties žemės sklypą įsigijęs asmuo (įgijėjas) privalo ne vėliau kaip per 6 mėnesius nuo žemės įsigijimo persikelti nuolat gyventi pagal žemės sklypo buvimo vietą. Taigi šis įstatymas panaikino svarbiausius saugiklius, kurie iki tol neleido įsigyti žemės asmenims nesirengiantiems jos dirbti ir šia pataisa pakenkta žemės ūkio bendrovėms ir atskirų rajonų ūkininkams, kurie turi brangiai nuomotis žemę iš spekuliantų ar atsisakyti verstis žemės ūkiu. Išvada tokia, kad perdėtas formalizmas, kaip nepagrįstas valstybės kišimasis į privačių šalių santykius, neatitinka šiuolaikinės civilinės apyvartos poreikių. Kita vertus, formalizmas retkarčiais gali būti pateisinamas, nes tam tikrais atvejais tai yra patikimas būdas apsaugoti viešąjį interesą.

Palankios sąlygos ūkininkavimui valstybinėje žemėje sudarė 2009 m. gruodžio 28 d. pakeistos žemės gražinimą reglamentuojančios įstatyminės nuostatos. Numatyta, jog kai nuosavybės teisės atkuriamos perduodant ūkininkų nuomojamą žemę neatlygintinai nuosavybėn lygiaverčiu žemės sklypu kitam asmeniui, valstybinės žemės nuomos sutartis nenutraukiama – pasikeičia tik nuomotojas: vietoj valstybės – žemės savininkas. Taip pat įtvirtinta nuostata, kad laisva žemės fondo žemė, kurią nuo 2004 m. rugpjūčio 7 d. naudoja ūkininkai, gali būti perduodama nuosavybėn neatlygintinai tik šią žemę dirbantiems piliečiams.

Nagrinęjant 2010 m. gruodžio 15 d. Vyriausybė priėmė nutarimą Nr. 1787<sup>68</sup> dėl žemės, įsigytos pagal Lietuvos Respublikos valstiečio ūkio įstatymą ar asmeniniam ūkiui, pardavimo, kuriuo nustatė, kad piliečių parduodamos žemės, įsigytos pagal Lietuvos Respublikos valstiečio ūkio įstatymą<sup>69</sup> (toliau – Valstiečio ūkio įstatymas) ar asmeniniam ūkiui už valstybės vienkartinės išmokas, valstybės pirmumo teisės pirkti įgyvendinimo tvarką. Jeigu žemės sklypas susideda iš žemės, pirkto už išmokas, ir žemės, pirkto už pinigus ar įsigytos atkuriant nuosavybės teises, valstybė turi teisę įsigyti tik tą parduodamo žemės sklypo dalį, kuri buvo piršta už išmokas. Tokiu atveju turi būti parengtas teritorijų planavimo dokumentas, kuriuo atidalijama žemės sklypo dalis, piršta už išmokas. Šio dokumento parengimo ir žemės sklypų įregistravimo Nekilnojamojo turto registre išlaidas padengia Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba). Sprendimus išpirkti piliečių parduodamus žemės sklypus, kurie įsigyti pagal Valstiečio ūkio įstatymą ar asmeniniam ūkiui už

<sup>66</sup> Ten pat.

<sup>67</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija: Priimta Lietuvos Respublikos piliečių 1992 m. spalio 25 d. referendume. – <http://www3.lrs.lt/home/Konstitucija/Konstitucija.htm>; prisijungimo laikas: 2013-01-02.

<sup>68</sup> Valstybės žinios. 1998, Nr. 57 - 1602.

<sup>69</sup> Valstybės žinios. 1989, Nr. 20 – 242.

išmokas, priima Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas. Valstybei pirmumo teise išperkant žemės sklypą, jo savininkui atlyginama pinigais. Žemės sklypo kaina nustatoma pagal Žemės įvertinimo metodiką, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205<sup>70</sup>.

Apibendrinant skyrių galima daryti išvadą, kad kliūčių prekiauti žeme sumažinimas sudarytų galimybes laisvam kapitalo judėjimui ir intensyvesnei verslo plėtrai, tačiau kad tai būtų tikslinga ir turėtų teigiamą makroekonominį poveikį, šie pokyčiai turi atitikti šalies strategines programas. Ribojimai lemia tai, kad parduota žemė tam tikrą laiką bus naudojama pagal pirminę paskirtį. Todėl norint pasiekti teigiamą makroekonominį poveikį, reikia sumažinti kliūtis prekiauti žeme.

### **3.2. Užsienio subjektams siekiantiems įsigyti žemės ūkio paskirties žemę Lietuvoje galiojančių teisinių apribojimų įgyvendinimo ypatumai**

Lietuvai stojant į Europos Sąjungą viena iš sąlygų buvo įsipareigojimas leisti parduoti žemę užsieniečiams. Pagal LR Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinį įstatymą<sup>71</sup> nuo 2004 m. gegužės 1 d. užsienio juridiniai asmenys, atitinkantys europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus, turi teisę įsigyti žemę, miškus ir vidaus vandenį ta pačia tvarka ir sąlygomis kaip ir Lietuvos piliečiai bei juridiniai asmenys. E. Monkevičius (2006) teigia, kad „bet kokia diskriminacija, Lietuvai tapus Europos Sąjungos nare, kitų ES valstybių piliečių atžvilgiu yra negalima“<sup>72</sup>.

Užsienio juridiniai asmenys ir užsienio organizacijos laikomi atitinkančiais europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus, jei jie yra įsteigti vienoje iš šių valstybių: valstybėse Europos Sąjungos narėse; arba valstybėse, sudariusiose Europos sutartį (Asociacijos sutartį) su Europos bendrijomis bei jų šalimis narėmis; arba valstybėse nuo Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos narėse; arba valstybėse Šiaurės Atlanto Sutarties Organizacijos (NATO) narėse; arba valstybėse Europos ekonominės erdvės susitarimo dalyvėse.

Užsienio valstybių fizinių ir juridinių asmenų, atitinkančių Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus, žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo privačion nuosavybėn sąlygas ir tvarką reguliuoja Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47

<sup>70</sup> Valstybės žinios. 1999, Nr. 21 – 597.

<sup>71</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija: Priimta Lietuvos Respublikos piliečių 1992 m. spalio 25 d. referendume. – <http://www3.lrs.lt/home/Konstitucija/Konstitucija.htm>; prisijungimo laikas: 2013-01-02.

<sup>72</sup> Monkevičius E. Žemės teisė: monografija. - Vilnius: Justitia, 2006. P. 178.

straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas<sup>73</sup>. Pagal šio įstatymo 17 straipsnį teisę įgyti nuosavybės teisę į žemės ūkio paskirties žemę turi: užsienio valstybių fiziniai asmenys, kurie ne mažiau kaip trejus metus nuolat gyveno Lietuvoje ir vertėsi žemės ūkio veikla. Taigi, Konstituciniu įstatymu nustatyti apribojimai užsieniečiams pirkti žemės ūkio ir miško ūkio paskirties žemę netaikomi užsieniečiams, kurie ne mažiau kaip trejus metus Lietuvoje nuolat gyveno ir vertėsi žemės ūkio veikla. Užsieniečiui nebūtina visą tą laikotarpį būti ar gyventi Lietuvoje, užtenka turėti leidimą čia nuolat gyventi ir įrodyti, kad vertėsi žemės ūkio veikla.

Net atitinkantys europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus užsienio juridiniai asmenys negalėjo įsigyti žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės iki Lietuvos Respublikos stojimo į Europos Sąjungą sutartyje apibrėžto 7 metų pereinamojo laikotarpio pabaigos, t.y. iki 2011 m. gegužės 1 d., išskyrus užsienio juridinius asmenis bei kitas organizacijas, įsteigusias Lietuvoje atstovybes ar filialus. Užsieniečiui Lietuvoje registruojant užsienio kapitalo įmonę (juridinį asmenį) tokie nustatyti ribojimai netaikomi. Kol kas užsieniečiai oficialiai pirkti žemės negali, todėl tenka apgailestauti, kad pasitaiko nesąžiningų asmenų, sudarančių įgaliojimus su mūsų šalies piliečiais, nepaisant nustatytų apribojimų. Surandami žmonės, kurie sutinka už tam tikrą atlygį supirkti žemę, po to pasirašomas vekselis ar paskolos sutartis, kad būtų garantija, jog ta žemė niekam kitam neatiteks. Tokie procesai tikrai vyksta.

Užsienio valstybių fiziniams ir juridiniams asmenims, perkantiems miškų ūkio paskirties žemę, nustatyti tokie patys apribojimai kaip ir perkant žemės ūkio paskirties žemę.

2009 m. lapkričio 26 d. Seimas priėmė rezoliuciją „Dėl žemės ūkio ir miškų paskirties žemės pardavimo užsieniečiams draudimo pratęsimo“, kuria Seimas pasiūlė Vyriausybei argumentuotai derėtis su Europos Komisija ir įrodyti pereinamojo laikotarpio, draudžiančio įsigyti žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemę užsienio subjektams, pratęsimo iki 2013 metų būtinybę.

Lietuvos Respublikos Seimas 2011 m. birželio 30 d. priėmė rezoliuciją „Dėl draudimo užsienio subjektams įsigyti žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemę“ (projekto Nr. XIP-3396(2) ), kuria pareiškama, jog Lietuvos Respublikos stojimo į Europos Sąjungą (ES) sutarties (toliau – Sutartis) dokumentuose ir Konstitucinio įstatymo 17 straipsnio 2 dalyje nustatytas 7 metų pereinamasis laikotarpis (kurio metu draudžiama užsieniečiams įsigyti žemės ūkio paskirties ir miško žemę) Europos Komisijos 2011 m. balandžio 14 d. sprendimu yra pratęstas iki 2014 m. balandžio 30 d. Iki šio laikotarpio pabaigos sandoriai su nustatytais užsienio

---

<sup>73</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija: Priimta Lietuvos Respublikos piliečių 1992 m. spalio 25 d. referendume. – <http://www3.lrs.lt/home/Konstitucija/Konstitucija.htm>; prisijungimo laikas: 2013-01-02.

subjektais dėl žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės įsigijimo negali būti sudaromi.

Remiantis Lietuvos Respublikos Konstitucijos 138 straipsnio nuostata<sup>74</sup>, kad tarptautinės sutartys, kurias ratifikavo Lietuvos Respublikos Seimas, yra sudedamoji Lietuvos Respublikos teisinės sistemos dalis, aišku, kad Sutarties akte ir Konstitucinio įstatymo 17 straipsnio 2 dalyje nustatytas 7 metų pereinamasis laikotarpis Europos Komisijos 2011 m. balandžio 14 d. sprendimu Nr. 2011/240/ES yra pratęstas iki 2014 m. balandžio 30 d. ir iki šio laikotarpio pabaigos sandoriai su užsienio subjektais dėl žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės įsigijimo negali būti sudaromi.

Esamas žemės pirkimo reguliavimas ir taikomi apribojimai bei jų taikymui Lietuvos išreikalautas septynerių metų pereinamasis laikotarpis, per kurį Lietuvoje turėjo susiklostyti žemės rinka, išsilyginti žemės kainų skirtumas Lietuvoje ir Europos Sąjungos valstybėse, sustiprėti Lietuvos ūkininkai, – tokių rezultatų, kokių buvo laukiama, nedavė. Krizė neaplenkė žemės rinkos, dirbami sklypai tebėra per brangūs mažesnes pajamas gaunantiems žemdirbiams. Tik pusė Lietuvos žemdirbių dirbamų laukų yra nuosava žemė. Kita pusė nuomojama iš valstybės ar privačių asmenų. Pastarieji atsiradus galimybei neabejotinai nutrauktų nuomos sutartis ir parduotų savo žemę daugiau už ją mokantiems investuotojams. Šiuo metu daug atskirų bendrovių ar pavienių asmenų yra supirkę didelius žemės plotus ne žemės ūkio gamybos veiklai, o spekuliaciniais tikslais. Ir jiems visiškai nesvarbu, kiek žemdirbys yra investavęs, kokius ir kokiam laikui prisiėmęs įsipareigojimus už gautą ES paramą, kas jam atsitiks, jei bus sumažinti jo dirbami žemės plotai. Nesvarbu, kokį vidaus produktą žemdirbys tą žemę dirbdamas sukuria ir koks tai indėlis į bendrą Lietuvos ekonomiką.

Naujausia Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika šioje srityje žada tam tikras kardinalias ir daug žadančias permainas. 2012 m. vasario 24 d. priimtoje nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-57/2012 Teismas ištyrė visas sandorių sudarymo aplinkybės ir konstatavo, kad sandorio tikrasis tikslas – parduoti žemę užsienio subjektui (nors ir per Lietuvoje įsteigtą įmonę), - prieštarauja imperatyvioms įstatymo nuostatom<sup>75</sup>.

Lietuvos žemdirbiai, gaudami vienas mažiausių ES išmokų, netapo konkurencingi senųjų ES šalių žemdirbių atžvilgiu. Lietuvos ūkininkų gaunamos tiesioginės išmokos yra gerokai mažesnės nei ES senbuvėse, todėl Lietuvos ūkininkai turi nevienodas konkurencines sąlygas, palyginti su vakariečiais, ir nėra sukaupę kapitalo, kad galėtų įsigyti žemės. Žemės ūkio rūmai jau ne kartą pateikė siūlymus leisti užsieniečiams pirkti žemės ūkio paskirties žemę tik

<sup>74</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija: Priimta Lietuvos Respublikos piliečių 1992 m. spalio 25 d. referendume. – <http://www3.lrs.lt/home/Konstitucija/Konstitucija.htm>; prisijungimo laikas: 2013-01-02.

<sup>75</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutarimas 2012 m. vasario 24 d. civilinėje byloje Nr. 3K-3-57/2012.

tada, kai bus gaunamos vienodos išmokos ir susivienodins pragyvenimo lygis su kitų ES šalių piliečiais.

Žemės kaina Lietuvoje pagal mūsų piliečių perkamąją galią yra gan brangi, o lyginant su senųjų ES šalių perkamąja galia, - labai pigi. Lietuvos žemės užsieniečiams patrauklios ir tuo, jog yra bent 5 kartus pigesnės negu kitose Europos Sąjungos šalyse. Be to šiuo metu valstybinės žemės kainą išpučia nauji reikalavimai, už kuriuos turi susimokėti patys ūkininkai: už žemės vertinimą, už projektavimą, matavimus, pažymas. Todėl argumentas, kad draudimo pratęsimas, kuriam prašymą pateikė LR Vyriausybė, pagerins Lietuvos ūkininkų finansines galimybes, nėra rimtas, nes treji metai Lietuvos ūkininkams praturtėti ir tapti turtingesniais yra per mažas laikotarpis. Užsieniečiai vis vien gaus palyginti didesnes išmokas, liks turtingesni ir galės daugiau mokėti už žemę. Tad draudimo pratęsimas tėra politinis triukas. Šalies ūkis efektyvumo rodikliu negali lygintis su užsienio ūkiais.

Remiantis Bulgarijos ir Rumunijos pavyzdžiu, 2005 m. su Bulgarija ir Rumunija pasirašytoje Stojimo į ES sutartyje<sup>76</sup> nustatytas septynerių metų pereinamasis laikotarpis (nuo 2007 iki 2014 m.), kuriuo šioms valstybėms narėms leidžiama toliau taikyti galiojančius apribojimus, nustatytus kitų ES (EEE) šalių fizinių ir juridinių asmenų galimybei įsigyti žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės. Joje taip pat nustatyta, kad Komisija trečiaisiais metais nuo įstojimo dienos turėtų atlikti šių pereinamojo laikotarpio priemonių peržiūrą<sup>77</sup>. Taip pat atkreipčiau dėmesį į tai, kad įsigyti žemės naudmenų Bulgarijoje ir Rumunijoje nėra visiškai uždrausta. Todėl, nepaisant laikinų apribojimų, šiame sektoriuje užsienio subjektai jau aktyviai veikia ir tai nesukėlė jokių matomų sistemos sukrėtimų. Atsižvelgiant į ribotas galimybes gauti kapitalo ir į tai, kad žemė dviejose aptariamose valstybėse narėse išskaidyta, šias užsienio investicijas net būtų galima vertinti kaip pagalbą, sprendžiant su kai kuriais instituciniais suvaržymais susijusius klausimus. Užsienio investuotojų veikla gali daryti teigiamą poveikį Bulgarijos ir Rumunijos žemės ūkio reformai, nes diegiamos naujos technologijos, parūpinamas gamybai labai reikalingas kapitalas, racionalizuojamas žemės naudojimas ir didinama žemės vertė. Pajamų ir žemės pardavimo kainų Bulgarijoje ir Rumunijoje atotrūkis nuo kitų ES valstybių narių laikui bėgant mažėja, bet tebėra didelis ir iki visiškos konvergencijos dar toli. Tačiau šio atotrūkio mažėjimo nebuvo laukiama ir jis nebuvo laikomas būtina sąlyga panaikinti leidžiančioms nukrypti nuostatoms. Taip pat gerėja su žemės ūkio gamyba susiję socialiniai ir ekonominiai rodikliai. Manoma, kad ši teigiama tendencija vyraus ir toliau. Tačiau tarp šių dviejų naujųjų valstybių narių ir kitų ES valstybių narių tebėra didelis atotrūkis našumo ir viso

<sup>76</sup> OL L 157, 2005 m. birželio 21 d., p. 11.

<sup>77</sup> Stojimo protokolo VI ir VII priedų 3 skirsnio 2 dalyje nustatyta: „Šiuo tikslu Komisija pateikia pranešimą Tarybai. Komisijos pasiūlymu Taryba gali vieningai nuspręsti sutrumpinti ar nutraukti <...> pereinamąjį laikotarpį“.

užimtumo, kuri tenka užimtumui žemės ūkio sektoriuje, atžvilgiu. Nors rengiant šį darbą, apžvelgtas laikotarpis neišvengiamai yra trumpas, remiamasi padėtimi Bulgarijoje ir Rumunijoje, kaip nustatyta laikotarpio vidurio peržiūroje<sup>78</sup>.

Apskritai Lietuvos laisvos rinkos atsiradimas ir liberalizmas sąlygojo tai, kad užsienio piliečiams sudarytos palankios sąlygos Lietuvoje įsigyti žemės. Lietuvos žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio žemės kaina yra viena mažiausių ES. Kai kuriose ES šalyse nustatyti gana sudėtingi kriterijai, pagal kuriuos leidžiama įsigyti žemės ūkio paskirties žemės (pvz., Olandijoje, Belgijoje). Vadinasi, Lietuvos žemė bus labai patraukli investicijai siekiantiems ne ją dirbti, o tik pasipelnyti. Lietuviška žemė turėtų būti ypač patraukli Skandinavijos šalių gyventojams, taip pat olandams bei Didžiosios Britanijos piliečiams. Tai, kad užsieniečiai įsigyja vis daugiau žemės ar miškų, gali atvesti prie mūsų tautos suvereniteto praradimo.

Anksčiau ar vėliau Lietuvoje turės atsirasti žemės rinka, kurioje lygiomis teisėmis dalyvaus ir užsieniečiai, kurie savo darbu ir mokamais mokesčiais padės kurti mūsų pačių valstybės gerovę.

Formalus pereinamojo laikotarpio pratęsimas neužtikrins žemės kainų skirtumų suvienodinimo Lietuvoje ir ES valstybėse, nesukurs Lietuvoje sveika konkurencija grįstos žemės rinkos, galų gale neišspręs jau dabar susiklosčiusios situacijos dėl užsieniečių neteisėtai įgytos žemės. Noras neleisti pirkti lietuviškos žemės užsieniečiams - politinis, ne ekonominis sprendimas. Atidėjimas parduoti žemės ūkio paskirties žemę užsieniečiams tiesiogiai trukdo Lietuvos ekonomikos vystymuisi, užkerta kelią investicijoms, daro nepatrauklią Lietuvą ir skatina dar vieną skaudulį – emigraciją. Tačiau negalima leisti, kad užsieniečių neteisėtais būdais įgyta žemė būtų paprastai legalizuota iš karto, vos pasibaigus pereinamajam laikotarpiui. Pereinamojo laikotarpio pratęsimas turėtų būti siejamas su žemės reformos pabaiga. Žemės rinkos liberalizavimas užsieniečiams negali prasidėti tol, kol nebus baigta esminė žemės reformos dalis - nuosavybės atkūrimas. Be to, būtina spausti Vyriausybę dėl papildomų saugiklių, kad po 3 metams pratęsto draudimo Lietuvoje parduoti žemės ūkio paskirties ir miško žemę nebebūtų taip paprasta įsigyti mūsų žemės spekuliaciniais tikslais. Pavyzdžiui, Olandijoje, Danijoje, Vokietijoje norintiesiems įsigyti žemės keliami dideli reikalavimai. Manau, mums reikėtų daryti tą patį. Jei draudimas parduoti ūkio ar miško paskirties žemę ne Lietuvos piliečiams būtų panaikintas, tai neabejotinai atsilieptų situacijai rinkoje - pirkimai suaktyvėtų. Draudimo panaikinimas pakoreguotų žemių kainas, tačiau kainos nežemėtų. Užsieniečiams sklypelio kaina vaizdingoje vietoje yra menkas dalykas, todėl žemės pardavimas užsieniečiams gali iškreipti rinką, dėl to išsaugus kainos. Žemės pardavimo užsieniečiams ribojimas sumažina

---

78

Ten pat.



legalią lietuviškos žemės paklausą, o tai reiškia, kad yra mažesnė kaina tiems žmonėms, kurie bet koku atveju nori žemę parduoti.

Apibendrinant, galima daryti išvadą, kad palengvinus žemės pardavimą užsieniečiams, liktų mažiau apleistų žemės plotų, juose dirbtų Lietuvos žmonės, kurie gautų geresnį atlygį nei dabartinis. Todėl turėtų būti svarstomas mokesčio už nedirbamą žemę didinimas, kas tikrai leistų drausminti lengvo pelno besivaikančius žemės perpirkėjus. Be to, reikia nuosekliai tobulinti įstatyminę bazę, kad savo ūkius plėsti būtų skatinami aktyviausiai ūkininkaujantys asmenys.

Pratęstas pereinamasis laikotarpis turėtų tapti paskutiniu šansu Lietuvai susitvarkyti šioje srityje. Valstybė turėtų aktyviau panaudoti laisvus ir dirvonuojančius žemės plotus, sudarydama palankias sąlygas juos įsigyti ar nuomoti vietos ūkininkams. Būtina skatinti Lietuvos ūkininkus įsigyti naudojamą žemę, nedaryti kliūčių nuomos sutartims. Kol kas tik maždaug pusę žemės ūkio veiklai naudojamų naudmenų ūkio subjektai Lietuvoje nuomoja (statistikos duomenimis, iš 2,6 mln. ha deklaruojamų plotų, tik 1,3 mln. ha yra nuosavos). Buvusio Lietuvos Respublikos žemės ūkio viceministro A. Macijausko nuomone, Lietuvos ūkininkai kol kas nuosavybės teise valdo tik apie 20 proc. savo dirbamos žemės. Kita yra nuomojama. Vakaruose atvirkščiai: 80 proc. nuosavos, 20 nuomojamos. Sudarius prielaidą užsieniečiams jau nuo 2011 m. gegužės 1 d. Lietuvoje pirkti žemę, dalis nuomojamos žemės būtų buvę nupirkta, todėl ją nuomojusiems ūkininkams būtų kilusi rimta ekonominio stabilumo ir pajamų palaikymo grėsmė.

Neribojama prekyba žeme būtų naudinga kaimo gyventojams, nes būtų sukurtos prielaidos intensyvesnei veiklai kaime, naujų veiklos rūšių plėtrai ir žemės ūkio modernizavimui. Lietuvoje yra daug nedirbamos žemės, tad kodėl jos neparduoti galintiems ir norintiems ūkininkauti Lietuvoje užsieniečiams? Dažnai baiminamasi, kad užsieniečiai ims ir išpirks Lietuvos žemes. Kaimyninių šalių (Estija, Suomija) patirtis parodė, kad, liberalizavus žemės pardavimą, užsieniečiai įsigyja nedidelius žemės plotus. Be to, gamybos priemonės paprastai įsigyjamoms tam, kad būtų produktyviai naudojamos ir atneštų naudą jų savininkams, o tuo pačiu ir visai šaliai, kurioje yra kuriama pridėtinė vertė. Žemės pardavėjai turėtų galimybę rinktis pirkėjus – tautiečius ar brangiau mokančius užsieniečius. Juk žemės pardavimo ribojimas automatiškai sumažina Lietuvos konkurencines galimybes žemės ūkio sektoriuje. Dirbtinis kainos sumažinimas ar pardavimo ribojimas galiausiai kainuoja visam šalies ūkiui, nes neleidžia efektyviau pasiskirstyti ištekliams. Būtent šiuo metu galiojantys apribojimai yra viena iš pagrindinių prastos ekonominės būklės kaime priežasčių. Žemės pardavimas pagyvintų žemės rinką, o norintys ją parduoti galėtų tai padaryti pelningiau, o gautus pinigus investuoti į naujo verslo pradžią. Tikėtina, kad ūkininkams palengvėtų sąlygos skolinantis lėšas iš bankų, nes žemė taptų realiu turtu ir patrauklesniu užstatu. Laisvesnis žemės pardavimas prisidėtų prie investicijų

ir užimtumo augimo. Norėčiau atkreipti dėmesį, kad įstatymo leidėjo principinė pozicija buvo leisti žemę pirkti užsieniečiams tik tų šalių, kurios atitinka Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus. Taigi, užsienio subjektai ribojimus įgyti žemės Lietuvoje apeina registruodami įmonę LR arba sudarydami įgaliojimus su LR piliečiais, kurie sutinka už tam tikra atlygį supirkti žemę. Tokiu atveju surašomas vekselis arba paskolos sutartis, kad būtų garantija, jog ta žemė niekam kitam neatiteks. Registrų centro duomenimis, procesai kai užsieniečiai per Lietuvos piliečius įsigijo žemės ūkio bei miško paskirties žemės, vyksta, tačiau to identifikuoti be specialiųjų tarnybų pagalbos neįmanoma. Taigi, pasitaiko atvejų, kai užsieniečiai de facto valdo žemę, nors teisiniuose dokumentuose ar viešuose registruose to nematyti. Kai kuriose ES šalyse nustatyti gana skirtingi kriterijai, pagal kuriuos leidžiama įsigyti žemės ūkio paskirties žemės. Todėl valstybės institucijos turi priimti atsakomybę ir garantuoti, kad valstybinė žemė būtų išimtinai naudojama tik žmonių labui.

Žemės pardavimą konservatyviai mąstantys asmenys laiko grėsme nacionaliniam saugumui: „Lietuviai ilgiausiai Europoje išsaugojo žemės, o ne ideologijos valstybę“. Nedirbamos žemės Lietuvoje daug, reikia sudaryti palankias sąlygas norintiesiems ją įsigyti ir dirbti. Kaina turi būti mažesnė už rinkos, nereikalauti tiek daug biurokratinių procedūrų: gauti Valstybinės maisto ir veterinarijos tarnybos, regiono aplinkos apsaugos departamento pažymas, buhalterinės apskaitos dokumentus, parengti sklypo projektą. Tai trunka iki 3 metų. Įstatymais galima numatyti paprastesnius saugiklius nei dabartinės procedūros.

### **3.3. Valstybės institucijų, dalyvaujančių žemės ūkio paskirties žemės perleidimo procese struktūra ir kompetencija**

Valstybinio žemės valdymo institucijos yra: Lietuvos Respublikos Seimas, Vyriausybė ir jos įgaliotos institucijos - Nacionalinė žemės tarnyba ir Žemės ūkio ministerija, savivaldybės.

#### ***Lietuvos Respublikos Seimas***

Lietuvos Respublikos Seimas leidžia ir tikslina įstatymus, kuriuose atsispindi aiškūs politikos tikslai ir prioritetai; tvirtina administracinių vietovių ribų pakeitimus; tvirtina planavimo dokumentus, numatančius šalies teritorijos tvarkymo ir naudojimo strategines kryptis<sup>79</sup>.

#### ***Lietuvos Respublikos Vyriausybė***

Lietuvos Respublikos Vyriausybė<sup>80</sup>: priima nutarimus, kurie detalizuoja įstatymų nuostatas valstybinės žemės nuosavybės, žemės valdymo, naudojimo, disponavimo ja ir kitais

<sup>79</sup>

<http://www.lrs.lt/>; prisijungimo laikas: 2012-12-20.

<sup>80</sup>

<http://www.lrv.lt/lt/>; prisijungimo laikas: 2012-12-21.

žemės santykių reguliavimo klausimais; nustato licencijų rengti žemėtvarkos planavimo dokumentus išdavimo tvarką; nustato žemėtvarkos planavimo dokumentų valstybinės priežiūros tvarką; priima sprendimus dėl valstybinės žemės perdavimo patikėjimo teise; tvirtina gyvenamųjų vietovių ribų pakeitimus; tvirtina apskričių teritorijų bendruosius planus ir valstybinių parkų planavimo schemas; tvirtina programas, numatančias šalies ir regionų ūkinės veiklos plėtojimą ir žemės naudojimo reguliavimą.

2010 m. Lietuvos Respublikos vietos valdyme įvyko esminių pokyčių, nes 2010 m. liepos 1 d., buvo panaikinta Apskritis viršininko institucija. Valdymą apskrityse Vyriausybė organizuoja per ministerijas, Vyriausybės įstaigas, įstaigas prie ministerijų, kitus viešojo administravimo subjektus, t.y. vietos valdymas įgyvendinamas tik per centrinių vykdomosios valdžios institucijų teritorines (vietines) struktūras (įstaigas, padalinius). Žemės tvarkymo departamentų teritoriniai žemėtvarkos skyriai buvo reorganizuoti, įkuriant 48 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinius padalinius. Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniai žemėtvarkos skyriai įgyvendina valstybės politiką žemės tvarkymo ir administravimo, žemės reformos, žemėtvarkos planavimo ir kitose srityse.

Teisės aktų analizės pagrindu galima daryti išvadą, jog panaikinus apskričių viršininkų institucijas valstybės žemės ūkio valdymas tapo centralizuotas. Centrinė institucija Nacionalinė žemės tarnyba savo funkcijas savivaldybėse ir apskrityse įgyvendina per pavaldžius teritorinius žemėtvarkos skyrius.

Darytina išvada kad centrinės vykdomosios valdžios institucijos Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniai (vietiniai) padaliniai – žemėtvarkos skyriai – yra specialiosios vykdomosios valdžios institucijos, įgyvendinančios šakinį – žemės ūkio – valdymą.

### ***Žemės ūkio ministerija***

Žemės ūkio ministerija<sup>81</sup>: formuoja valstybės politiką žemės tvarkymo ir administravimo, žemės reformos, nekilnojamojo turto kadastro, žemės apskaitos, geodezijos, kartografijos ir georeferencinių duomenų bazių kūrimo srityje; nustato valstybinio geodezinio pagrindo, krašto kartografavimo ir georeferencinių duomenų bazių strategiją; metodiškai vadovauja žemės tvarkymo ir administravimo, žemės reformos, žemėtvarkos projektavimo, krašto kartografavimo, valstybinio geodezinio pagrindo tvarkymo, georeferencinių duomenų bazių kūrimo ir atnaujinimo, nekilnojamojo turto objektų ribų pažymėjimo kadastro žemėlapyje darbų vykdymui ir kontroliuoja šiuos darbus; planuoja valstybės biudžeto lėšomis vykdomus žemėtvarkos, žemės informacinės sistemos kūrimo, nekilnojamojo turto kadastro, žemės valstybinės apskaitos darbus ir kontroliuoja, kaip jie vykdomi; administruoja valstybės biudžeto ir specialiųjų programų, įskaitant Europos Sąjungos, lėšas, skiriamas nurodytiems darbams bei

<sup>81</sup>

<http://www.zum.lt/>; prisijungimo laikas: 2012-12-23.

kontroliuoja, kaip jos naudojamos; organizuoja šalies žemės fondo būklės ir dirvožemio savybių tyrimus; koordinuoja valstybinę žemės naudojimo kontrolę; įstatymų nustatytais atvejais atlieka žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo valstybinę priežiūrą; atstovauja valstybei bylose dėl sprendimų, susijusių su valstybinės žemės perleidimu, nuoma ar perdavimu naudotis neatlygintinai, priimtų pažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus, panaikinimo, šių sprendimų pagrindu sudarytų žemės sandorių pripažinimo negaliojančiais bei sandorių dėl valstybinės žemės, kai kita šalis nevykdo sandorio sąlygų, pripažinimo negaliojančiais ar nutraukimo prieš terminą; kaupia informaciją žemės tvarkymo ir administravimo bei žemės reformos klausimais; išduoda licencijas rengti žemėtvarkos planavimo dokumentus; teikia pasiūlymus ir rengia medžiagą Vyriausybei dėl žemės santykius reguliuojančių norminių dokumentų tvirtinimo ar tikslinimo.

### ***Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos***

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos<sup>82</sup> (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) perėmė apskričių viršininkų administracijose veikusią žemėtvarkos skyrių funkcijas. Be to, Nacionalinė žemės tarnyba įsteigta užtikrinti valstybės politikos įgyvendinimą žemės tvarkymo ir administravimo ir nekilnojamojo turto kadastro srityse. Ši institucija atsakinga už žemės reformos šalyje vykdymą bei kitas priemones, leidžiančias formuoti racionalias žemės valdas. Ši institucija jau baiginėja nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesus, todėl pagrindine jos misija tampa žemės rinkos kūrimas.

Nacionalinės žemės tarnybos struktūrą sudaro: Žemės tvarkymo departamentas, Kadastrų ir GIS departamentas, Teisės skyrius, Finansų ir ekonomikos skyrius ir Bendrųjų reikalų skyrius. Tarnybai vadovauja generalinis direktorius. Žemės tvarkymo departamente yra Žemės reformos, Žemės reformos kontrolės ir Žemėtvarkos skyriai. Kadastrų ir GIS departamente yra Nekilnojamojo turto kadastro, GIS ir kartografijos, Geodezijos ir Fondų skyriai.

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos turi 50 teritorinių skyrių.

Baigiamajame darbe nagrinėsiu Panevėžio skyrių.

Nacionalinės žemės tarnybos vizija – efektyvus žemės naudojimas, užtikrinantis darnų šalies vystymąsi. Nacionalinės žemės tarnybos misija – būdami modernūs ir skaidrūs teikiame kokybiškas žemės tvarkymo ir administravimo, erdvinių duomenų naudojimo paslaugas. Pagrindiniai skyriaus uždaviniai yra:

- įgyvendinti savivaldybės žemėtvarkos, žemės ūkio ir geodezijos srityje funkcijas;

<sup>82</sup>

<http://www.nzt.lt/nzt/>; 2012 12 24.

- tvarkyti miesto savivaldybės naudojamų (suteiktų) panaudos, patikėjimo ir nuosavybės teise valdomų žemės sklypų apskaitą, vykdyti jų naudojimo kontrolę.

Skvrius, įgyvendindamas jam pavestus uždavinius, vykdo šias funkcijas:

- kaupia informaciją apie neužstatytas ir investuotojams patrauklias teritorijas;
- rengia suprojektuotų ir detaliuosiuose planuose nurodytų laisvos valstybinės žemės sklypų atranką ir apskaitą;

- tvarko savivaldybės naudojamų žemės sklypų duomenų apskaitą ir apskaitą pagal klasifikaciją;

- užsako valstybinės žemės sklypų kadastrinius matavimus bei žemės sklypų planus pagal teritorinio planavimo dokumentus;

- kai nėra parengtų teritorijų planavimo dokumentų, nustato žemės sklypo specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, tikrina dokumentų, susijusių su žemės sklypais, teisėtumą, užsako naudojamų žemės sklypų kadastrinius matavimus bei ribų planus;

- užsako žemės sklypų bei teritorijų geodezinių matavimų vietovėje darbus, numato tiems darbams reikalingas lėšas;

- apskaičiuoja ir nustato (užsako) aukcione parduodamų ar išnuomojamų žemės sklypų pradinę kainą;

- nagrinėja savivaldybės ir gyventojų, kitų fizinių ir juridinių asmenų pasiūlymus, prašymus ar pareiškimus skvriaus kompetencijos klausimais;

- teikia prognozes dėl metinio aukcione parduodamų (išnuomojamų) sklypų plano ir lėšų, analizuoja ekonomines pasekmes, susumuoja rezultatus;

- derina gretimų žemės sklypų ribų planus, kurie ribojasi su miesto savivaldybės naudojamais (panaudos, patikėjimo bei nuosavybės teise) žemės sklypais;

- rengia savivaldybės tarybos sprendimų projektus dėl atleidimo nuo žemės ir žemės nuomos mokesčių mokėjimo ir tvarko jų apskaitą;

- rengia tarybos sprendimų projektus dėl žemės sklypų panaudos suteikimo pastatų naudotojams;

- nagrinėja ir rengia duomenis valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo, nuomos, subnuomos, panaudos klausimais, rengia atsakymus į institucijų raštus ir piliečių pareiškimus šiais klausimais;

- koordinuoja lėšų, gautų už parduotus žemės sklypus, apskaitą;

- kontroliuoja savivaldybės žemės, žemės nuomos sutarčių vykdymą, teikia pasiūlymus dėl sutarčių nutraukimo ar sklypų paėmimo savivaldybės reikmėms;

- pateikia įregistruoti VI Registrų centre savivaldybės žemės valdymo teisę (panaudos, patikėjimo ir nuosavybės) bei jos pakitimus, dalyvauja savivaldybės žemės kadastro kūrimo darbuose;

- tvarko miesto žemės sklypų adresų duomenų bazę bei jos pakitimus perduoda suinteresuotoms institucijoms;

- pagal kompetenciją dalyvauja rengiant, koordinuojant ir įgyvendinant atitinkamas savivaldybės programas;

- dalyvauja rengiant žemės paėmimo visuomenės poreikiams dokumentus;

- pagal kompetenciją kaupia informaciją žemės tvarkymo, administravimo ir kitais su žemės apskaita susijusiais klausimais bei teikia šią informaciją;

- numato lėšų poreikį įgyvendinant žemės reformos darbus savivaldybės teritorijoje;

- kaupia ir sistemina miesto valstybinio geodezinio pagrindo kartografinius duomenis ir georeferencinę skaitmeninę duomenų bazę, nustatyta tvarka aprūpina vartotojus geodeziniais atramos tinklais (planimetriniais, aukščių, gravimetriniais) ir kartografiniais duomenimis, pagal užsakymus rengia ir teikia specialiuosius geodezinius ir kartografinius duomenis;

- rengia ir vykdo miesto geodezinio pagrindo atkūrimo, plėtros bei atnaujinimo programas, numato tiems darbams reikalingas lėšas. Kaupia informaciją apie geodezinių ženklų būklę, rūpinasi jų priežiūra, tikrina, kaip saugomi statybos objekte esantys valstybinio geodezinio pagrindo punktai. Nesant galimybės išsaugoti ženklų, statytojo lėšomis užtikrina ženklų atstatymą;

- koordinuoja įstatymų nustatyta tvarka patikėjimo teise savivaldybei parduoto valstybės turto, kurį sudaro geodeziniai bei kartografiniai duomenys, ir kito, susijusio su geodezija, turto valdymą ir disponavimo juo klausimus;

- išduoda leidimus vykdyti geodezinių inžinerinių tyrinėjimų darbus savivaldybės teritorijoje;

- pagal skyriaus kompetenciją rengia projektavimo specialiąsias sąlygas;

- rengia žemės nuomos mokesčio deklaracijas, išsiunčia jas mokėtojams, tvarko jų apskaitą;

- sprendžia žemės ūkio klausimus:

- nustatyta tvarka tvarko skyriaus archyvinės bylas ir perduoda jas į savivaldybės archyvą;

- pagal kompetenciją inicijuoja ir dalyvauja rengiant investicinius projektus;

- atlieka kitas įstatymais ir kitais teisės aktais, savivaldybės tarybos, kolegijos sprendimais, mero potvarkiais, administracijos direktoriaus įsakymais pavestas funkcijas pagal skyriaus kompetenciją.

Nacionalinės žemės tarnybos būstinėje Vilniuje ir 50 teritorinių skyrių dirba daugiau nei 900 darbuotojų. Nacionalinė žemės tarnyba siekia būti kuo lengviau pasiekama gyventojams – sprendimai dėl žemės privatizavimo ar įteisinimo naudotis neatlygintinai priimami savivaldybių teritorijose esančiuose Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniuose padaliniuose. Siekiama, kad nuo asmens prašymo įsigyti žemės nuosavybėn ar nuomoti pateikimo iki sprendimo priėmimo praeitų kuo mažiau laiko.

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyrius yra Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos struktūrinis padalinys, tiesiogiai pavaldus Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus pavaduotojui, kuriojamam Bendrųjų reikalų departamentui, Veiklos koordinavimo ir teritorinių skyrių veiklą. Skyrius savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos Konstitucija, Lietuvos Respublikos įstatymais, Lietuvos Respublikos Prezidento dekretais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, Lietuvos Respublikos Ministro Pirmininko potvarkiais, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymais, Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus įsakymais bei šiais nuostatais, taip pat kitais teisės aktais, reglamentuojančiais Skyriaus veiklą.

Panevėžio skyriaus uždaviniai:

- įgyvendinti valstybės politiką žemės tvarkymo ir administravimo bei nuosavybės teisių į žemę, mišką, vandens telkinius atkūrimo, valstybinės žemės perleidimo, perdavimo naudotis ir kitose žemės reformos srityse, žemėtvarkos planavimo, nekilnojamojo turto kadastro, žemės apskaitos, geodezijos, kartografijos ir valstybinių georeferencinių erdvinių duomenų rinkinių rengimo, Lietuvos erdvinės informacijos infrastruktūros kūrimo srityse;

- atlikti valstybinės žemės patikėjimo teisės subjekto (patikėtinio) funkcijas;
- organizuoti ir vykdyti žemės naudojimo valstybinę kontrolę;
- prižiūrėti nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo darbus;
- užtikrinti žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimą (tvirtinimą), teritorijų planavimo dokumentų derinimą.

Panevėžio skyriaus valstybės tarnautojai ir darbuotojai, dirbantys pagal darbo sutartis, įgyvendindami jiems pavestus uždavinius ir atlikdami priskirtas funkcijas, turi teisę:

- laiku gauti iš Nacionalinės žemės tarnybos struktūrinių padalinių, informaciją ir dokumentus, reikalingus Skyriaus uždaviniams ir funkcijoms, Nacionalinės žemės tarnybos vadovybės pavedimams ar kitoms pareigoms bei užduotims vykdyti;
- gauti darbui reikalingas priemones ir įrangą;

- reikalauti, kad darbo vieta atitiktų higienos ir saugos darbe reikalavimus;
- naudotis kitomis teisėmis, neprieštaraujančiomis Lietuvos Respublikos įstatymams ir kitiems teisės aktams.

Skyriaus darbu vadovauja Skyriaus vedėjas, kurį skiria į pareigas ir iš jų atleidžia Nacionalinės žemės tarnybos direktorius. Skyriaus vedėjas tiesiogiai pavaldus Direktorius pavaduotojui. Skyriaus vedėjas turi vieną pavaduotoją.

Nagrinėjant valstybės institucijų, dalyvaujančių žemės ūkio paskirties žemės perleidimo proceso struktūroje norėčiau atkreipti dėmesį į Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir kaimo verslo registrą. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir kaimo verslo registras yra valstybės registras, kurio paskirtis – registruoti žemės ūkio valdas.

Nagrinėjant Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir kaimo verslo registras yra integruotos administravimo ir kontrolės sistemos dalis. Registro tikslas – dalyvauti užtikrinant veiksmingą Europos Sąjungos ir nacionalinės paramos žemės ūkiui ir kaimo plėtrai administravimą, operatyviai teikti išsamią ir tikslią informaciją apie žemės ūkio struktūrinius pokyčius valdžios institucijoms ir visuomenei. Registre sukaupta visapusiška statistinė informacija apie žemės ūkio valdų struktūrą leidžia tiksliau prognozuoti žemės ūkio vystymosi tendencijas, rengti ilgalaikes žemės ūkio plėtros strategijas.

Remiantis Registro duomenimis buvo parengta Lietuvos kaimo plėtros 2007–2013 metų programa. Šiuo metu Registras prisideda prie Lietuvos kaimo plėtros 2007–2013 metų programos valdymo, priežiūros ir kontrolės priemonių įgyvendinimo, t. y. prie kompiuterizuotos programos priemonių valdymo, stebėsenos ir vertinimo informacinės sistemos funkcionavimo užtikrinimo, duomenų teikimo projektų vertinimui, atrankai, priežiūrai bei kontrolei.

Apibendrinant skyrių galima daryti išvadą, kad žemės teisė yra specifinė. Ji negali būti priskiriama nei išimtinai viešajai teisei, nei privačiai. Valstybinio žemės valdymo institucijos yra Lietuvos Respublikos Seimas, Vyriausybė ir jos įgaliotos institucijos - Nacionalinė žemės tarnyba ir Žemės ūkio ministerija, savivaldybės. Dėl specifinės šios teisės prigimties kyla didelė įtampa tarp vykdomosios valdžios atstovų, kurie turi siekti veikti išimtinai viešosios teisės ribose, ir piliečio, kuris iš savo pozicijų atstovauja privatinei teisei. Gali būti, kad nuo pat pradžių susikalbėti valdžios įstaigoms ir piliečiams trukdo išankstinis įsitikinimas, jog tik viešojo teisė tarnauja viešiesiems tikslams, o privatinė gina tik savanaudiškus individų interesus.

### **3.4. Žemės ūkio paskirties žemės administracinių teisinių režimų įgyvendinimo veiksmingumo vertinimų lyginamoji analizė**



### 3.4.1. Tyrimo organizavimo metodika

Tam, kad tyrimas vyktų nuosekliai, sklandžiai ir gauti rezultatai patenkintų lūkesčius, pirmiausia suformuluotas tyrimo tikslas, tyrimo uždaviniai, tyrimo hipotezė ir parinktas tyrimo metodas.

Magistro baigiamojo darbo tyrimo tikslas – remiantis teorinėje dalyje išskirtais žemės ūkio paskirties žemės perleidimo ir įgijimo teisinio reguliavimo ypatumais ir aktualijomis, atskleisti respondentų subjektyvų požiūrį ir pateikti lyginamąją analizę.

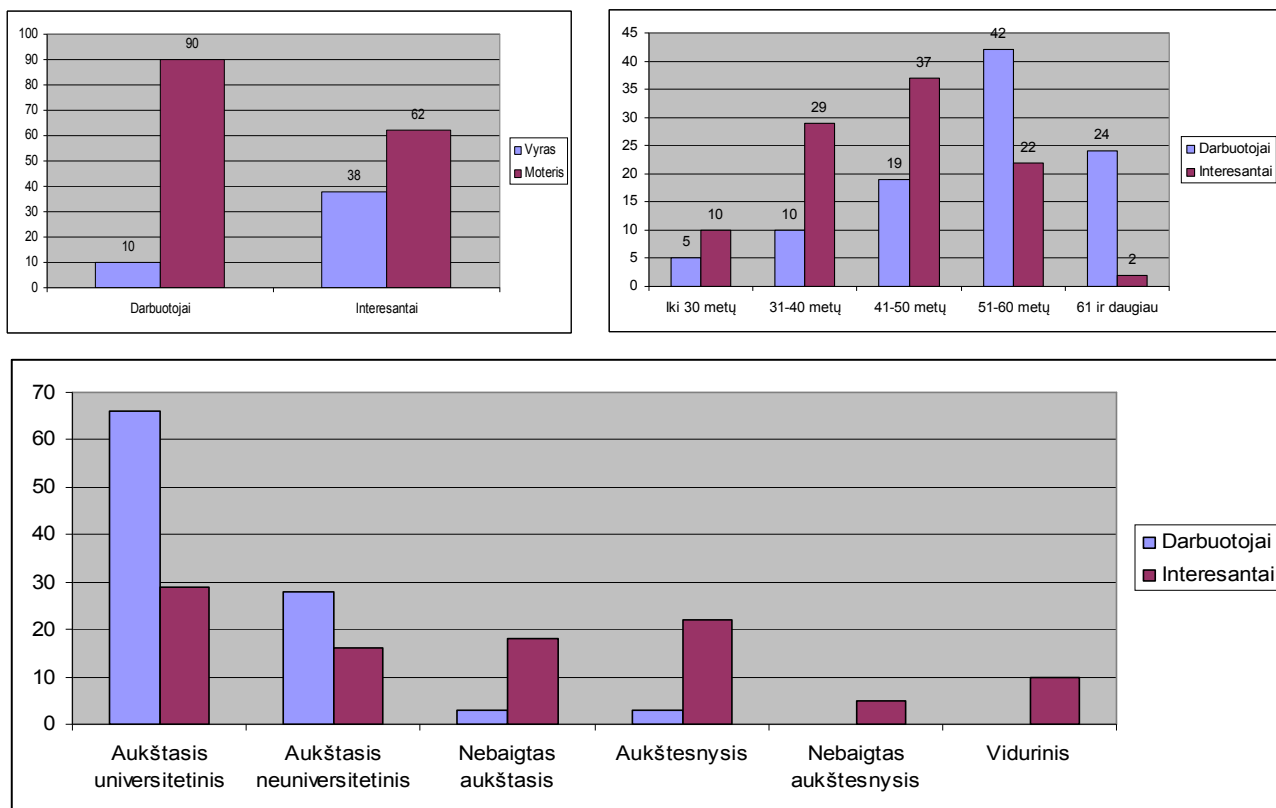
Magistro baigiamojo darbo tyrimas yra atliekamas iškeltoms hipotezėms patikrinti:

- 1) ūkinės veiklos susilpnėjimas kaimo vietovėse ir apsunkintas ekonominių tikslų įgyvendinimas yra pagrindinės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo ribojimo pasekmės;
- 2) žemės pardavimo užsienio subjektams ribojimų būtinumas, siekiant išvengti asmeninės naudos.

Hipotezei patikrinti bus naudojamas empirinis tyrimo metodas. Magistro baigiamojo darbo tiriamoji aibė (populiacija) – anketinei apklausai pasirinkti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus darbuotojai ir interesantai. Siekiant pagrįsti arba paneigti teorinėje darbo dalyje iškeltus teiginius, buvo atliktas anketinis tyrimas. Anketinė apklausa - tai susistemintas informacijos iš respondentų rinkimas, pateikus anketą. Tyrime dalyvavo ir buvo apklausti 249 respondentai: 25 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus darbuotojai ir 199 įstaigos interesantai.

Respondentai pagal demografinius duomenis pasiskirstę taip:

(žr. 1 pav.).

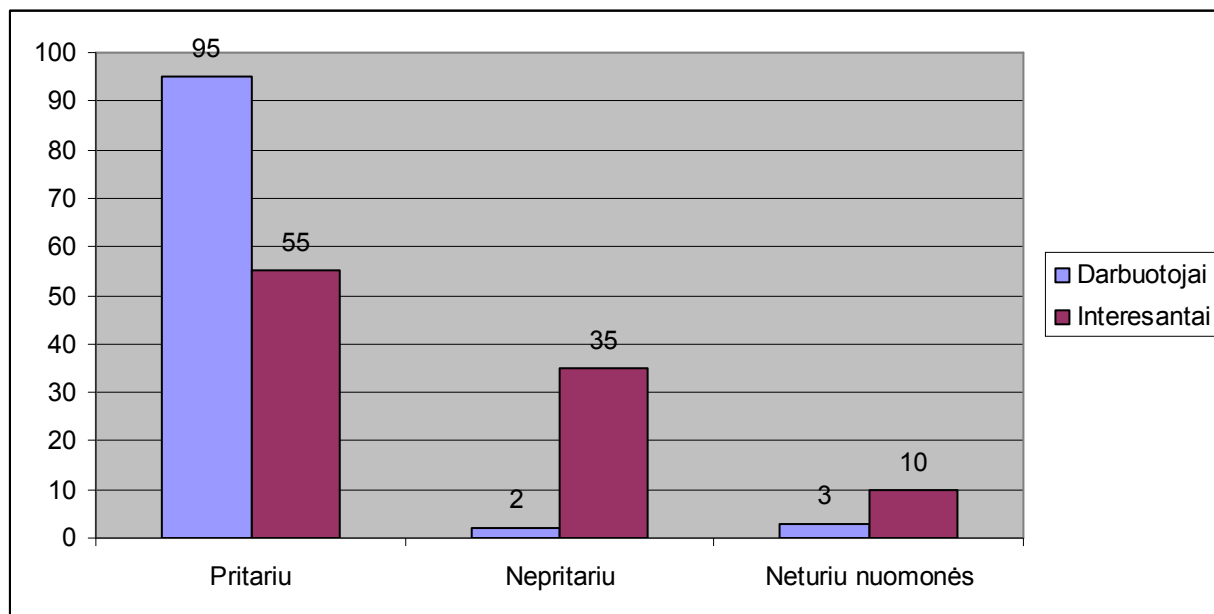


**1 pav. Respondentų pasiskirstymas pagal demografinius duomenis.**

Šis tyrimas pasirinktas todėl, kad nereikia tikslių duomenų apie respondentą, nes tai atima daug laiko. Tikslas pasiekiamas užduodant klausimus bei panaudojant pakankamai didelę respondentų atranką, reprezentatyviai atspindinčią požiūrį nagrinėjamu klausimu. Anketą sudaro 23 klausimai (1 priedas), kurie buvo formuluojami pagal išskirtus kriterijus.

### **3.4.2. Tyrimo duomenų analizė ir interpretacijos**

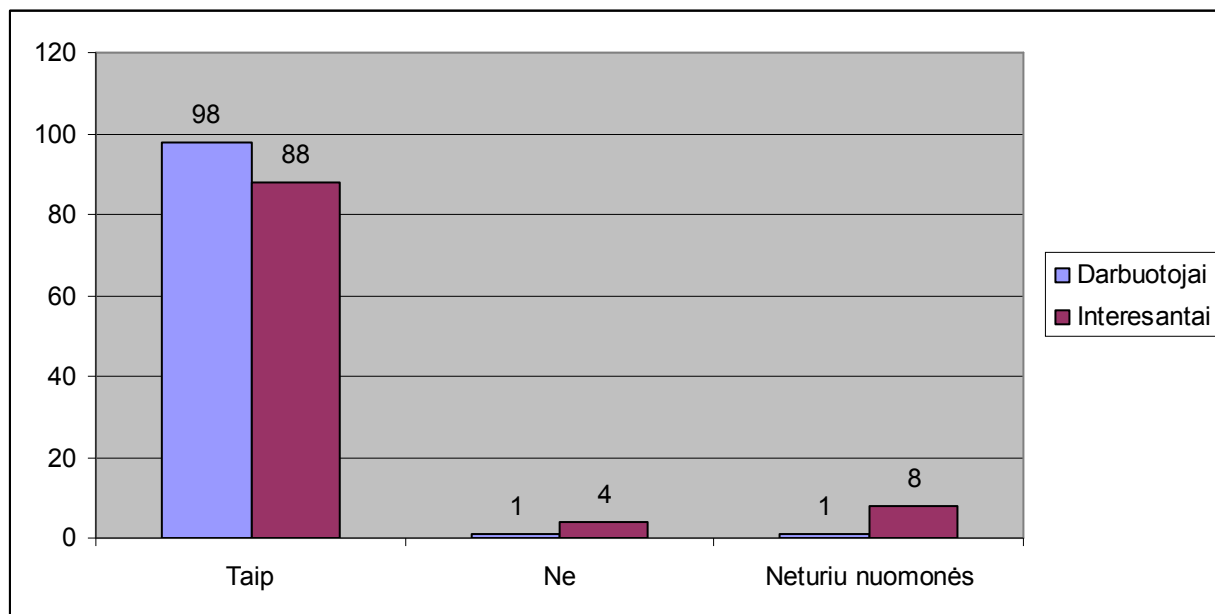
Siekiant sužinoti respondentų nuomonę ir įvertinti, ar ji sutampa su LR Prezidentės pozicija, respondentams buvo užduotas klausimas: ar pritartumėte centralizuotam valstybės žemės valdymui ir siūlymui perskirstyti funkcijas, kad visus žemės grąžinimo klausimus spręstų Nacionalinė Žemės Tarnyba, o Panevėžio savivaldybei palikti tik žemės paskirties nustatymą? (žr. 2 pav.).



**2 pav. Pritarimas siūlymui dėl persikirstymo funkcijos, kad visus žemės gražinimo klausimus spręstų Nacionalinė Žemės Tarnyba, o savivaldybei palikti tik žemės paskirties nustatymą: tyrime dalyvavusių respondentų nuomone (proc.)**

Tyrimo metu buvo apklausti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus darbuotojai ir interesantai atskleidė, kad respondantai tai pat pasisako už centralizuotą valstybės žemės valdymą, kad už valstybinę žemę mieste ir kaime turi būti atsakinga viena valstybės institucija, o savivaldybėms palikti tik žemės paskirties nustatymą.

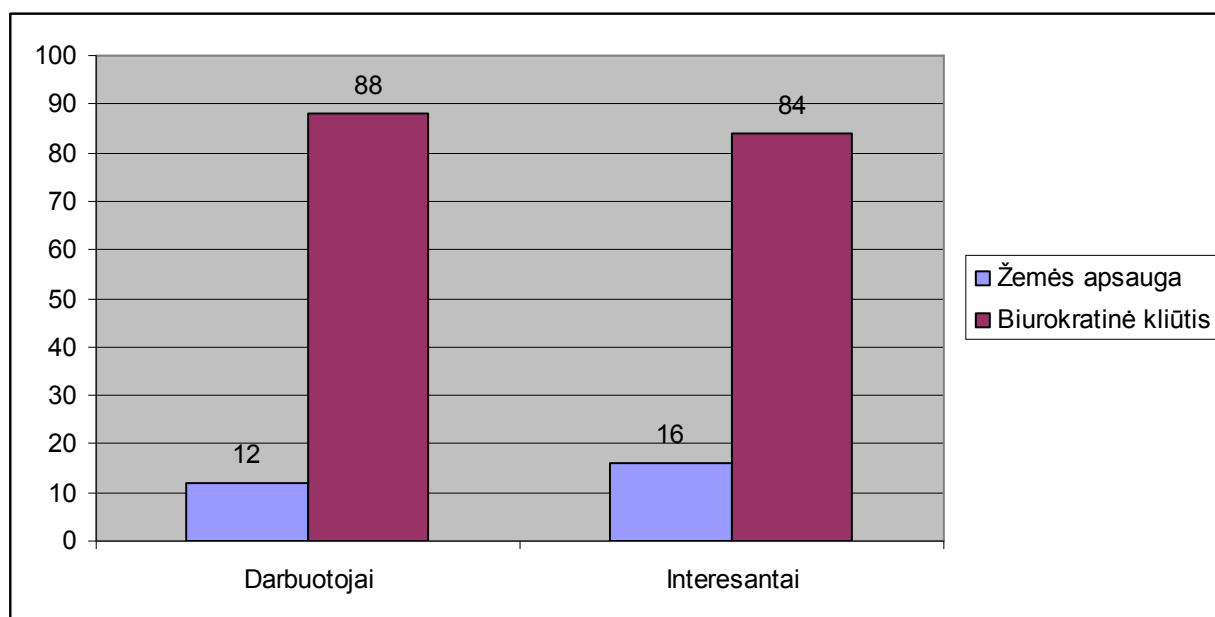
Atlikto anketinio tyrimo metu, respondentų buvo prašoma atsakyti į klausimą: „Ar, Jūsų manymu, žemės rinkos reglamentavimas yra Lietuvos valdžios institucijų kompetencijoje?“ Anketavimo metu buvo apklausti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus darbuotojai ir interesantai. Dauguma atsakiusių mano, kad žemės rinkos reglamentavimas yra Lietuvos valdžios institucijų kompetencijoje: 98 proc. atsakiusių - darbuotojai ir 88 proc. atsakiusių - interesantai (žiūr. 3 pav.).



**3 pav. Žemės rinkos reglamentavimas yra Lietuvos valdžios institucijų kompetencija: tyrime dalyvavusių respondentų nuomonė (proc.)**

Galima daryti išvadą, kad apklausiami respondentai sutinka, jog žemės rinkos reglamentavimas yra Lietuvos valdžios institucijų kompetencija ir valstybės institucijos privalo būti įpareigojamos skirti lėšų, materialinių išteklių bei įgyvendinti priemones, siekiant kuo daugiau žemės plotų paversti žemės ūkio naudmenomis, nes vis labiau didėja šios kategorijos žemių poreikis, o laisvos valstybinės žemės ūkio paskirties žemės trūksta.

Siekiant išaiškinti respondentų nuomonę žemės skirstymo klausimu, buvo atliktas anketinis tyrimas ir respondentams užduotas klausimas: „Pagal žemės paskirtį žemė yra skirstoma į žemės ūkio, miškų, vandens, konservacinės, laisvosios ir kitos paskirties žemę. Kam, Jūsų manymu, yra naudingas žemės skirstymas pagal tikslinę žemės paskirtį?“ Anketavime buvo apklausti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus darbuotojai ir interesantai. Atsakymai parodė, kad žemės klasifikacija yra tik dar viena biurokratinė (susiduriant su žemės paskirties keitimu) kliūtis, taip mano atitinkamai - 88 proc. (darbuotojų) ir 84 proc. (interesantų) atsakiusių respondentų (žr. 4 pav.).

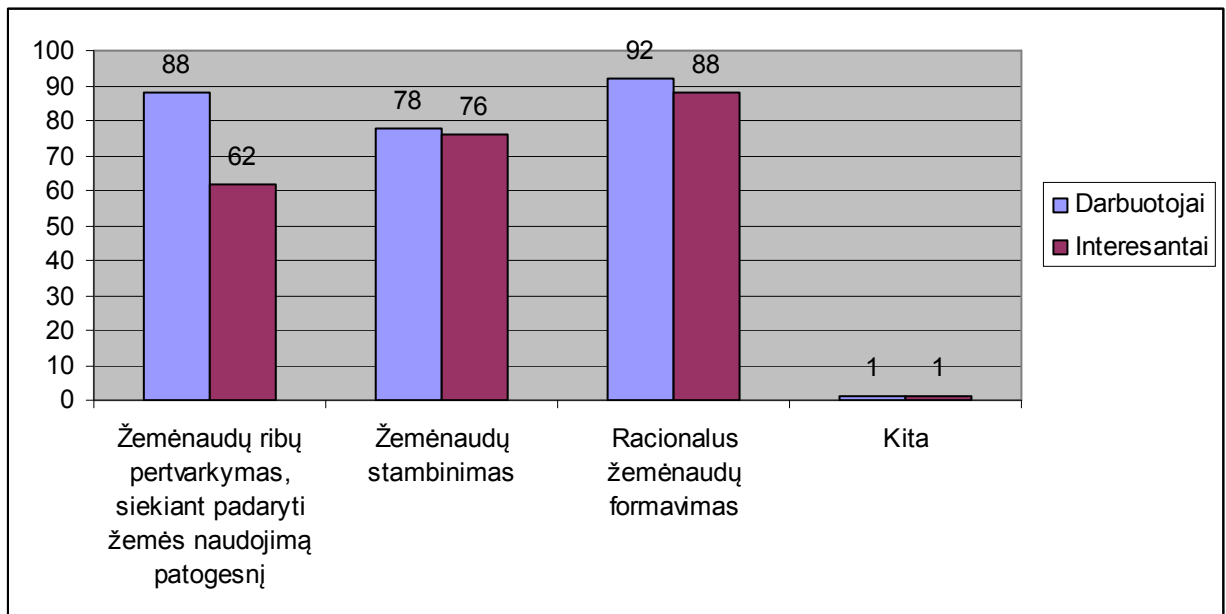


**4 pav. Žemės skirstymo pagal tikslią žemės paskirtį nauda: tyrime dalyvavusių respondentų nuomonė (proc.)**

Išanalizavus žemės skirstymą pagal tikslią naudojimo paskirtį pastebima, kad dažniausiai savininkai susiduria su žemės paskirties keitimo – biurokratine kliūtimi (problema), kai norima vykdyti kitokią veiklą nei priskirta žemės naudojimo paskirtimi, nes nustatyti griežti žemės paskirties keitimo apribojimai. Todėl turėtų būti atsisakyta žemės skirstymo į kategorijas pagal tikslią paskirtį ir atitinkamų žemės naudojimo apribojimų.

Atsigaunant ekonomikai, atsigauna ir žemės pardavimai. Žemės ūkio žemė tampa puikiu „masalu“ pirkėjams ir perpardavinėtojams. Siekiant sužinoti respondentų nuomonę, anketinio tyrimo metu respondentams buvo užduotas klausimas: „Kaip paaiškintumėte, kodėl rinkoje pagyvėjimas jaučiamas būtent žemės ūkio paskirties žemės pardavimuose?“ Atlikus anketinę apklausą ir įvertinus rezultatus dauguma respondentų atkreipė dėmesį į pagyvėjimą, jaučiamą žemės ūkio paskirties žemės pardavimuose. Dauguma atsakiusiųjų nurodė, kad, jų manymu, žemės ūkio paskirties žemė yra puiki investicija, žemė mažiausiai nuvertėja, žemės kaina turėtų dar labiau kilti (užsieniečiams atsiradus galimybei pirkti žemė be apribojimų Lietuvoje).

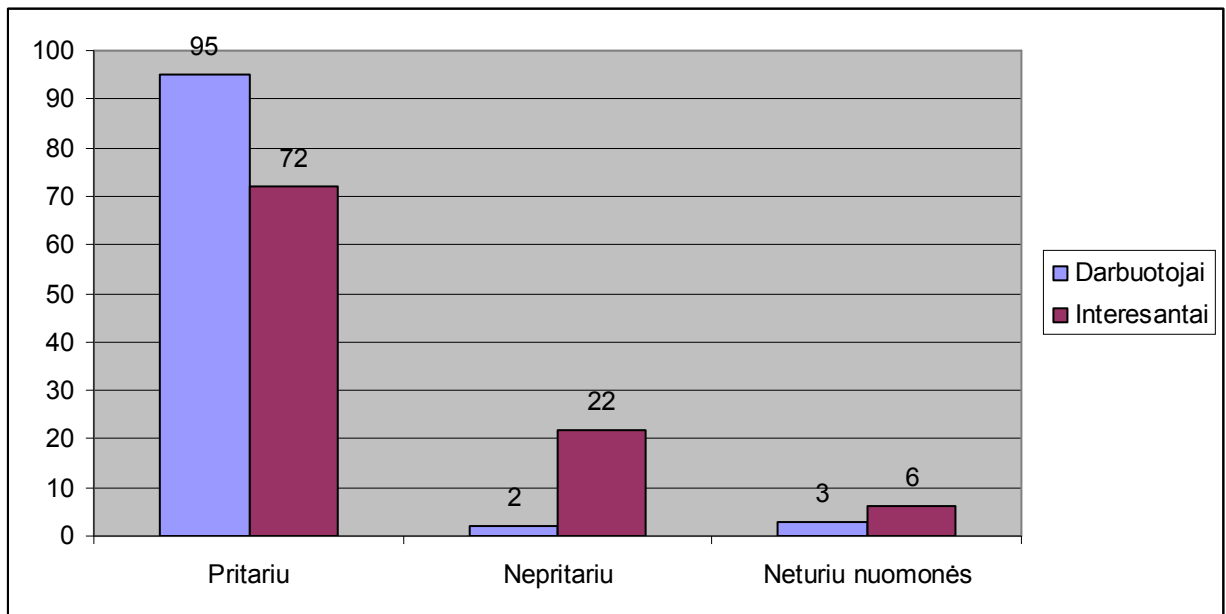
Siekiant išsiaiškinti respondentų nuomonę žemės konsolidacijos klausimu respondentams buvo užduotas klausimas: „Kas, Jūsų manymu, yra žemės konsolidacija?“ Atlikus anketinį tyrimą, kuriame buvo apklausti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus darbuotojai ir interesantai, paaiškėjo, kad žemės konsolidaciją respondantai supranta kaip žemėnaudų ribų pertvarkymą, siekiant padaryti žemės naudojimą patogesnę, žemėnaudų stambinimą ir racionalų žemės formavimą (žr. 5 pav.).



**5 pav. Žemės konsolidacijos reikšmė: tyrime dalyvavusių respondentų nuomone (proc.)**

Apibendrinant galima teigti, kad įgyvendinus žemės konsolidacijos projektą, sudaromos prielaidos formuoti konkurencingą prekybą žemės ūkio produkciją gaminančių ūkių žemėvaldas, teikiant žemės ūkio veiklos subjektams valstybės paramą įsigyti žemės ūkio paskirties žemės, pertvarkyti žemės naudojimą, suformuoti privažiavimo kelius prie žemės sklypų, siekiant sustambinti žemės sklypus, atliekamas žemės sklypų pertvarkymas, keičiamos jų ribos ir vieta, siekiama sukurti reikiamą infrastruktūrą ir įgyvendinti kitus žemės ūkio ir kaimo plėtros bei aplinkos apsaugos politikos tikslus ir uždavinius.

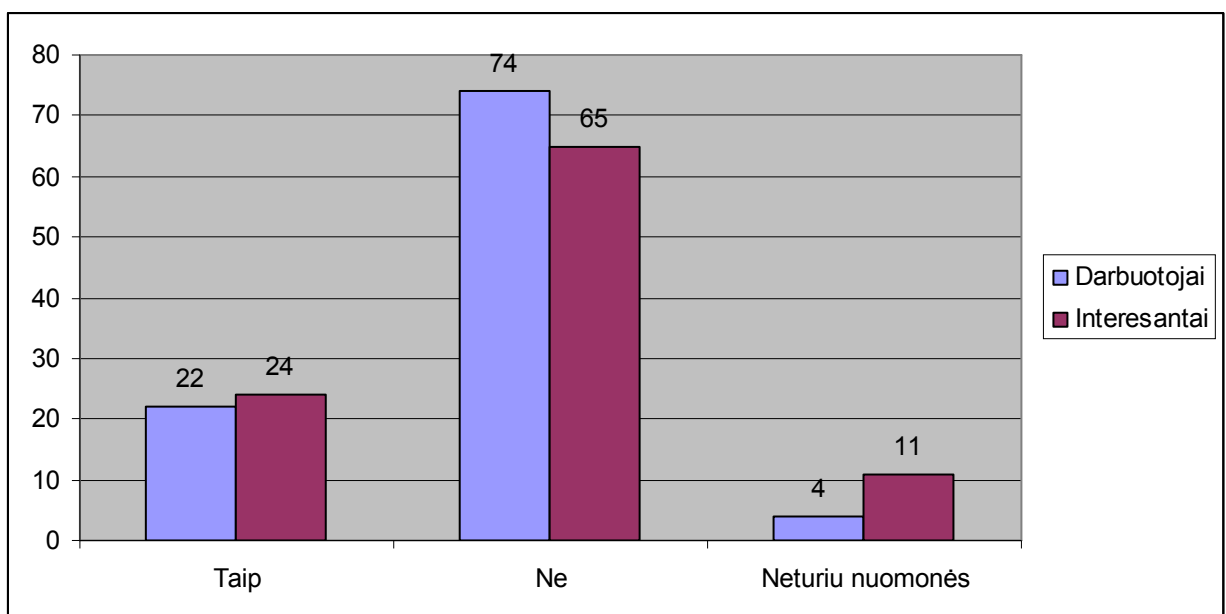
Respondentų tyrimo metu buvo klausiama: Ar pritariate žemės konsolidacijai? Atliktas anketinis tyrimas, kuriame buvo apklausti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus darbuotojai ir interesantai parodė, kad konsolidacijai pritaria net 95 proc. atsakiusių Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus darbuotojų ir 72 proc. interesantų (žr. 6 pav.).



**6 pav. Pritarimas žemės konsolidacijai: tyrime dalyvavusių respondentų nuomone (proc.)**

Galime daryti išvadą, kad respondentai pritaria konsolidacijai, kurios vienas kertinių žemės konsolidacijos principų yra tas, kad žemės mainai turi būti lygiaverčiai ir nė vienas iš mainų dalyvių neturi patirti ekonominės skriaudos.

Siekiant pagrįsti arba paneigti teorinėje darbo dalyje iškeltus teiginius, respondentams anketinio tyrimo metu buvo užduotas klausimas: „Ar, Jūsų manymu, teisinga vykdyti konsolidaciją neįgyvendinus restitucijos (t.y. kompensacija mokama tik išskirtiniais atvejais, kai negalima žemės grąžinti natūra)?“ Respondentų nuomone, pirmiausia yra įvykdoma restitucija, - taip mano atitinkamai 74 proc. ir 65 proc. atsakiusių respondentų (žr. 7 pav.).



## **7 pav. Galimybė vykdyti konsolidaciją neįgyvendinus restitucijos: tyrime dalyvavusių respondentų nuomone (proc.)**

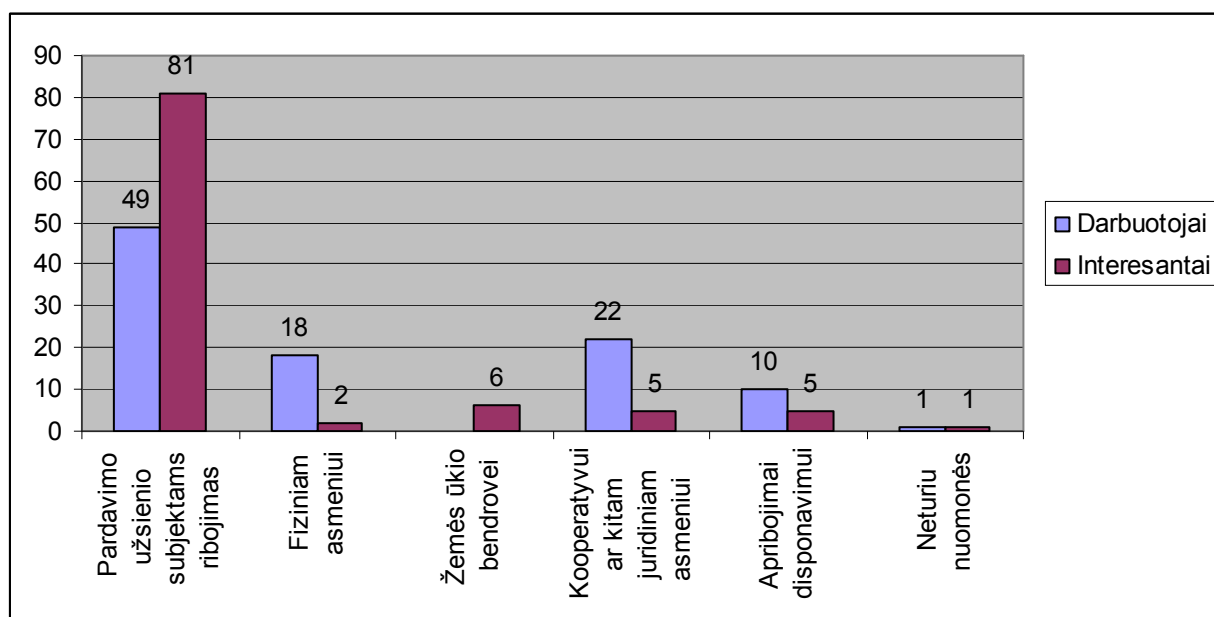
Apibendrinant galima daryti išvadą, kad Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo nutarimas turėtų būti pripažintas nepakankamu, nes juo sustabdomas tikrai saugomose teritorijose negyvenančių piliečių skverbimasis į jiems niekada nepriklausiusią šių teritorijų žemę. Lieka neišspręstas esminis klausimas - apskritai sustabdyti žemės „kilnojimo“ iš vienos vietovės į kitą praktiką ir grąžinti pasaulyje visuotinai pripažintą žemės, kaip svarbiausiojo nekilnojamojo turto, teisinę normą. Lietuvos Respublikos Seimas ir Vyriausybė turėtų parodyti iniciatyvą šiuos klausimus papildomai nagrinėti Lietuvos Respublikos Konstituciniame Teisme.

Siekiant pagrįsti arba paneigti teorinėje darbo dalyje iškeltus teiginius, atlikto anketinio tyrimo metu siekta išsiaiškinti: „Ar yra skatinami Lietuvos ūkininkai, norintys įsigyti žemės ūkio paskirties žemę?“ Anketinio tyrimo metu didžioji dauguma respondentų darbuotojų nurodė, kad norintys įsigyti žemės ūkio paskirties žemę Lietuvos ūkininkai yra skatinami – taip mano 88 proc. atsakiusių darbuotojų. Tuo tarpu dauguma interesantų mano priešingai, – kad yra arba neskatinami, arba skatinami tik teoriškai ir kad tai yra deklaruojama kaip geri politikų norai, labai dažnai prasilenkiantys su tikrove, – taip mano 92 proc. atsakiusių interesantų.

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus darbuotojai nurodo, kad Lietuvos ūkininkai yra skatinami: kompensuojant dalį palūkanų, suteikiant pirmumo teisę, žemė parduodama išsimokėtinai.

Atliekant anketinį tyrimą siekta išsiaiškinti, kurie iš nustatytų ribojimų įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę yra naudingi. Buvo pateikti atsakymų variantai respondentams: pardavimo užsienio subjektams ribojimas; fiziniam asmeniui, įregistravusiam ūkininko ūkį arba turinčiam kvalifikacinį pasirengimo ūkininkauti pažymėjimą - 300 hektarų; žemės ūkio bendrovei- 2000 hektarų; kooperatyvui ar kitam juridiniam asmeniui - 1000 hektarų; apribojimai disponavimui; neturiu nuomonės. Daugiau nei pusė respondentų išskiria žemės pardavimą užsienio subjektams ribojimą (49 proc. darbuotojų ir 81 proc. atsakiusių interesantų). Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Panevėžio skyriaus darbuotojai išskiria ir žemės pardavimą kooperatyvui ar kitam juridiniam asmeniui ribojimą, - taip atsakė 22 proc. darbuotojų (žr. 8 pav.).

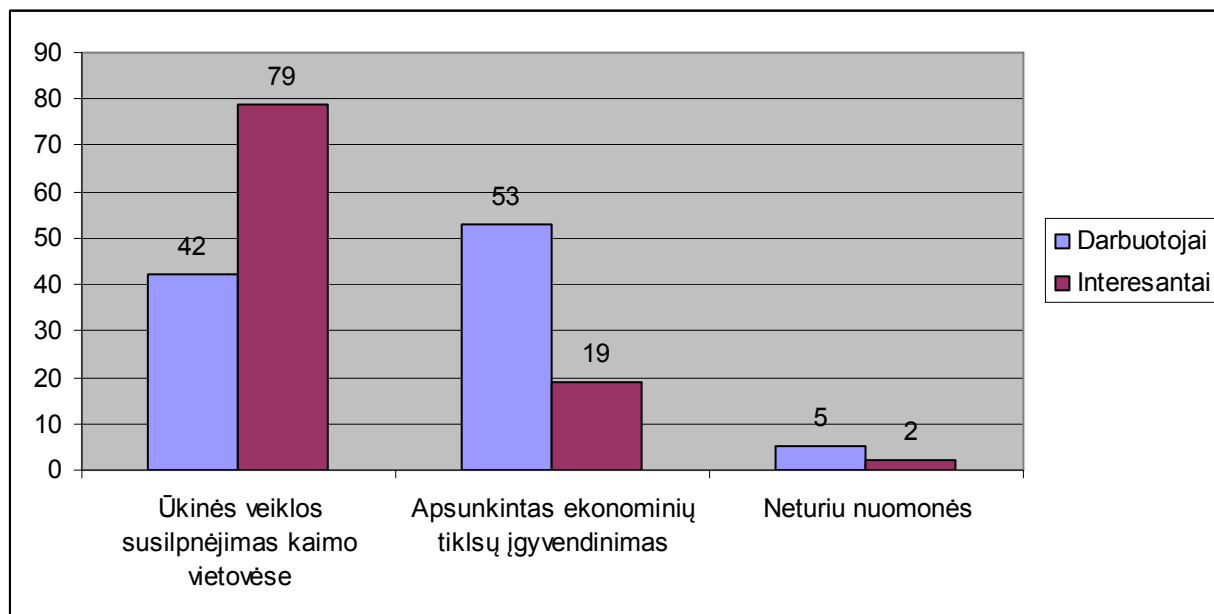




**8 pav. Atskirų ribojimų naudingumas įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę: tyrime dalyvavusių respondentų nuomone (proc.)**

Siekiant pagrįsti arba paneigti teorinėje darbo dalyje iškeltus teiginius dėl žemės pirkimo reguliavimo, respondentų buvo klausiama: „Ar, Jūsų manymu, esamas žemės pirkimo reguliavimas ir taikomi apribojimai davė lauktą rezultatą?“ Didžioji dauguma mano, kad apčiuopiamos naudos tai nedavė – taip mano 71 proc. atsakiusių respondentų. Tuo tarpu respondentai, manantys, kad esamas žemės pirkimo reguliavimas ir taikomi apribojimai davė lauktą rezultatą, išskiria privalumus, kad susiformavo žemės rinka, sustiprėjo Lietuvos ūkininkai.

Siekiant pagrįsti arba paneigti teorinėje darbo dalyje iškeltus teiginius, kitas klausimas užduotas respondentams: „Kokios, Jūsų manymu, yra ribojimų, taikomų siekiant įsigyti žemės ūkio paskirties žemę pasekmės?“ Darbuotojų ir interesantų nuomonės išsiskyrė: didžioji dauguma interesantų mano, kad ribojimai lemia ūkinės veiklos susilpnėjimą kaimo vietovėse – 79 proc. atsakiusių respondentų, o didžioji dalis darbuotojų mano, kad ribojimai apsunkina ekonominių tikslų įgyvendinimą – 53 proc. atsakiusių apklaustųjų (žr. 9 pav.).



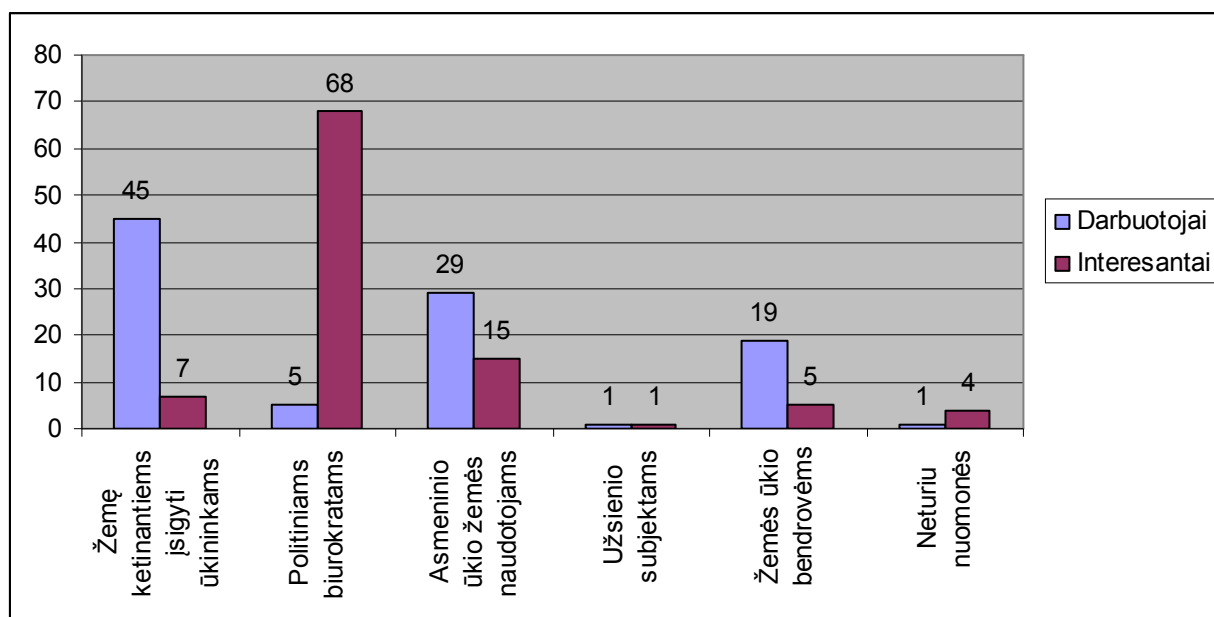
**9 pav. Žemės ūkio paskirties žemės ribojimo pasekmės: tyrime dalyvavusių respondentų nuomone (proc.)**

Apibendrinant galima daryti išvadą, kad kliūčių prekiauti žeme sumažinimas sudarytų galimybes laisvam kapitalo judėjimui ir intensyvesnei verslo plėtrai, tačiau kad tai būtų tikslinga ir turėtų teigiamą makroekonominį poveikį, šie pokyčiai turi atitikti šalies strategines programas. Ribojimai lemia tai, kad parduota žemė tam tikrą laiką bus naudojama pagal pirminę paskirtį. Todėl norint pasiekti teigiamą makroekonominį poveikį, reikia sumažinti kliūtis prekiauti žeme, - tai sudarytų galimybes laisvam kapitalo judėjimui ir intensyvesnei verslo plėtrai.

Siekiant pagrįsti arba paneigti teorinėje darbo dalyje suformuotus teiginius ir siekiant išsiaiškinti respondentų nuomonę žemės pardavimo užsienio piliečiams klausimu, respondentams buvo užduotas klausimas: „Kokia, Jūsų nuomonė dėl rezoliucijos žemės ūkio ir miškų paskirties žemės pardavimo užsieniečiams draudimo pratęsimo dar ilgesniam terminui nei 2014 m. balandžio 30 d.“ Didžioji dauguma atsakiusių darbuotojų respondentų pasisako už tai, kad žemė būtų parduojama užsienio piliečiams po 2014 m. balandžio 30 d. - taip mano 79 proc. atsakiusių darbuotojų respondentų, o didžioji dauguma interesantų respondentų mano, kad niekas nepasikeistų Lietuvos ūkininkų gyvenime ir po 2014 m. balandžio 30 d. – 69 proc. atsakiusių interesantų respondentų.

Natūraliai iškyla klausimas: kam yra naudinga vykdoma žemės ūkio politika? Respondentai atsakė taip: didžioji dauguma tyrime dalyvavusių darbuotojų respondentų mano, kad žemės ūkio politika naudinga žemę ketinantiems įsigyti ūkininkams - 45 proc. atsakiusių; taip pat asmeninio žemės ūkio naudotojams - 29 proc. atsakiusių. Tuo tarpu didžioji dauguma

atsakiusių interesantų mano, kad žemės ūkio politika naudinga tik politiniams biurokratams – 68 proc. atsakiusių respondentų ( žr. 10 pav.).



10 pav. Žemės ūkio politikos nauda: tyrime dalyvavusių respondentų nuomone (proc.)

Respondentams buvo užduotas klausimas: „Kokia šiuo metu vykdoma žemės ūkio žemės politika?“ Įdomi atsakiusiųjų respondentų interesantų nuomonė, kad šiuo metu vykdoma žemės ūkio politika yra tarsi noras palaikyti Lietuvos ūkininkus, draudžiant žemės ūkio žemės pardavimą užsieniečiams, bet vertinant realiai - žemės dirvonuoja. Manoma, kad užsienio subjektai galėtų naudoti žemę pagal jos tikslinę paskirtį, įdarbintų Lietuvos žmones dirbti žemę ir mokėtų mokesčius Lietuvos valstybei.

Tęsiant žemės ūkio paskirties žemės pardavimo užsienio piliečiams temą, respondentams buvo užduotas klausimas: „Kokią naudą, Jūsų nuomone, gautų valstybė parduodama žemę užsienio subjektams?“ Respondentai darbuotojai išskyrė, kad didėtų į biudžetą surenkamos pajamos ir būtų kuriamos naujos darbo vietos – iš 40 proc. atsakiusių darbuotojų 38 proc. mano, kad būtų mažiau dirvonuojančių plotų. Didžioji dauguma respondentų interesantų realios naudos neįžvelgia.

Anketiniame tyrime respondentų buvo klausama: „Kokią žalą, Jūsų nuomone, patirs valstybė, parduodama žemę užsienio subjektams?“ Respondentai darbuotojai ir interesantai atsakė labai panašiai, kad tai didintų konkurenciją, atsirastų begalės žemės perpardavinėtojų, „pasipinigautojų“ ir mūsų šalies ūkininkams su esamomis lėšomis būtų sunku konkuruoti.

Todėl apibendrinant galima daryti išvadą, kad lengviau parduodant žemę užsieniečiams, mažiau matytume dirvonuojančių plotų, juose dirbtų Lietuvos žmonės (jie dirbs svetimą žemę) ir gautų geresnį atlygį nei dabartinis. Todėl turėtų būti svarstomas mokesčio už nedarbiamą žemę didinimas, kas tikrai leistų drausminti lengvo pelno besivaikančius žemės perpirkėjus. Be to, reikia nuosekliai tobulinti įstatyminę bazę, kad savo ūkius plėsti būtų skatinami pirmiausiai aktyviai ūkininkaujantys asmenys.

Siekiant išsiaiškinti respondentų nuomonę žemės pardavimo užsienio piliečiams klausimu, respondentams buvo užduotas klausimas: „Kada būtų galima pradėti pardavinėti žemę užsienio subjektams?“ Atsakymų variantai pasiskirstė taip: kad atsirastų galimybė pardavinėti žemę, būtina suvienodinti išmokas – 31 proc.; kai suvienodės pragyvenimo lygis – 29 proc. ir baigsis žemės reforma - 38 proc. atsakusių darbuotojų respondentų. Interesantų atsakymų variantai pasiskirstė taip: didžioji dauguma išskiria suvienodėjusį pragyvenimo lygį – 44 proc. ir suvienodintas išmokas – 48 proc. atsakusių interesantų respondentų.

Atliekant anketinį tyrimą respondentų buvo klausama: „Kas, Jūsų manymu, drausmintų pelno besivaikančius žemės perpirkėjus?“ Respondentai darbuotojai ir respondantai interesantai pirmiausia išskyrė mokesčius už nedarbiamą žemę, atitinkamai 79 proc. ir 69 proc.

Apibendrinant galima daryti išvadą, kad norint užkirsti kelią neskaidriems sprendimams valstybinės žemės disponavimo srityje, būtina įgalinti vieną atsakingą valstybės instituciją kontroliuoti valstybinę žemę visoje valstybės teritorijoje. Tokiu būdu ši valstybės institucija galėtų užtikrinti tinkamą, skaidrią, vieningą ir labiausiai valstybės ir visuomenės interesus atitinkančią visos valstybinės žemės tvarkymo, naudojimo, valdymo ir disponavimo žeme priežiūrą.

Galima daryti išvadą, kad žemės pardavimą konservatyviai mąstantys asmenys laiko grėsme nacionaliniam saugumui: „Lietuviai ilgiausiai Europoje išsaugojo žemės, o ne ideologijos valstybę“. Nedarbamos žemės Lietuvoje daug, reikia sudaryti palankias sąlygas norintiesiems ją įsigyti ir dirbti: kaina turi būti mažesnė už rinkos, nereikalauti tiek daug biurokratinių procedūrų: gauti Valstybinės maisto ir veterinarijos tarnybos, regiono aplinkos apsaugos departamento pažymą, buhalterinės apskaitos dokumentus, parengti sklypo projektą. Tai trunka iki 3 metų. Įstatymais galima numatyti paprastesnių saugiklių nei dabartinės procedūros.

## IŠVADOS IR PASIŪLYMAI

Apibendrinus žemės ūkio paskirties žemės perleidimo ir įgijimo ypatumus bei aktualijas teisiniu požiūriu, darome tokias išvadas:

1. Žemės teisė yra specifinė. Ji negali būti priskiriama nei išimtinai viešajai teisei, nei privačiajai. Valstybinio žemės valdymo institucijos yra Lietuvos Respublikos Seimas, Vyriausybė ir jos įgaliotos institucijos - Nacionalinė žemės tarnyba ir Žemės ūkio ministerija bei savivaldybės. Dėl specifinės šios teisės prigimties tarp vykdomosios valdžios atstovų, turinčių siekį veikti išimtinai viešosios teisės ribose, ir piliečio, kuris atstovauja privatinei teisei, kyla didelė įtampa. Gali būti, kad susikalbėti valdžios įstaigoms ir piliečiams trukdo išankstinis įsitikinimas, jog tik viešoji teisė tarnauja viešiesiems tikslams, o privatinė gina tik savanaudiškus individų interesus.
2. Nagrinėjant žemės skirstymo pagal tikslinę žemės naudojimo paskirtį būtinumą, jo turėtų būti atsisakyta, nes bandymai reglamentuoti ir apriboti žemės naudojimą siaurina veiklos galimybes ir mažina didžiulio turto – žemės panaudojimo efektyvumą. Ribojimai lemia tai, kad parduota žemė tam tikrą laiką bus naudojama pagal pirminę paskirtį, todėl, norint pasiekti teigiamą makroekonominį poveikį, reikia sumažinti kliūtis prekiauti žeme, - tai sudarytų galimybę laisvam kapitalo judėjimui ir intensyvesnei verslo plėtrai.
3. Tyrime dalyvavę respondentai, kaip ir šalies Prezidentė, pasisakė už centralizuotą valstybinės žemės valdymą, - kad už valstybinę žemę ir mieste, ir kaime turi būti atsakinga viena valstybės institucija, savivaldybėms paliekant tik žemės paskirties nustatymą. Todėl žemės rinkos reglamentavimas yra Lietuvos valdžios institucijų kompetencija. Valstybinės institucijos privalo būti įpareigosos skirti lėšų, materialinių išteklių ir įgyvendinti priemones, siekiant kuo daugiau žemės plotų paversti žemės ūkio naudmenomis, nes vis labiau didėja šios kategorijos žemių poreikis, o laisvos valstybinės žemės ūkio paskirties žemės – trūksta.
4. Teorinėje ir tyrimo dalyse atsiskleidė, kad pirmumo teisė ir valstybės parama žemdirbiams įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę sustiprins Lietuvos ūkininkų konkurencingumą ir išsaugos šalies gyventojų galimybes įsigyti žemės ateityje, užkertant kelią šiandien įsigalėjusiai spekuliacijai žeme.
5. Teorinėje dalyje įvertinę, kad įgyvendinus žemės konsolidacijos projektą sudaromos prielaidos formuoti konkurencingą prekinę žemės ūkio produkciją gaminančių ūkių

žemėvaldas, teikiant žemės ūkio veiklos subjektams valstybės paramą įsigyti žemės ūkio paskirties žemės, pertvarkyti žemės naudojimą, suformuoti privažiavimo kelius prie žemės sklypų, siekiant sustambinti žemės sklypus, - atliekamas žemės sklypų pertvarkymas, keičiamos jų ribos, vieta, siekiama sukurti reikiamą infrastruktūrą ir įgyvendinti kitus žemės ūkio, kaimo plėtros bei aplinkos apsaugos politikos tikslus ir uždavinius. Praktinėje dalyje respondentai pritaria konsolidacijai, kurios vienas kertinių principų - žemės mainai turi būti lygiaverčiai, ir nė vienas mainų dalyvis neturi patirti ekonominės skriaudos.

6. Atlikus teorinės ir praktinės dalių analizę paaiškėjo, kad apribojimai ES užsienio subjektų galimybei įsigyti žemės naudmenų yra riboto pobūdžio. Galima teigti, kad sudaryti veiksmingus su žemės naudmenomis susijusius sandorius trukdo įvairūs veiksniai: kapitalo rinkų suvaržymai ir trūkumai, dėl kurių ūkininkams neišvengiamai būtina žemės pirkimą finansuoti iš nuosavų santaupų; žemės išskaidymas, dėl kurio ribojamas žemės naudmenų pardavimas, nes pirkėjai labiau suinteresuoti pirkti sujungtus plotus; didelės administracinės išlaidos, susijusios su žemės sandoriais ir nuosavybės teisių apsauga. ES užsienio subjektai gali nevaržomai nuomotis žemės ūkio paskirties žemę.
7. Atlikus tyrimą paaiškėjo, kad žemės pardavimą konservatyviai mąstantys asmenys laiko grėsme nacionaliniam saugumui. Būtų galima lengviau parduoti žemę užsieniečiams, - mažiau matytume dirvonuojančių plotų, juose dirbtų Lietuvos ūkininkai ir gautų geresnį atlygį nei dabartinis.

## PASIŪLYMAI

1. Siekiant racialesnio žemės naudojimo, tikslinga įstatymuose ar poįstatyminiuose teisės aktuose numatyti efektyvesnes valstybės paramos priemones, skatinančias žemės ūkio veiklos subjektus įsigyti nuosavybės ūkio veiklai reikalingą žemę.
2. Užsienio subjektams įsigyjant nustatyto dydžio žemės naudmenų plotus, tikslinga įstatymuose įtvirtinti reikalavimą atlikti tam tikras investicines bei technologines inovacijas. Manau, tai leistų drausminti lengvo pelno besivaikančius žemės perpirkėjus.
3. Turėtų būti svarstomas mokesčio už nedarbamą žemę didinimas ir lengvatinės sąlygos apleistos valstybinės žemės pirkimui.
4. Turėtų būti svarstoma galimybė žemės ūkio veiklos subjektams lengvatinėmis sąlygomis įsigyti žemę, jei tai leistų pagerinti žemės valdų kompaktiškumą.

5. Būtina nuosekliai tobulinti įstatyminę bazę, kad atsirastų galimybė plėsti savo ūkius, taip skatinant aktyviai ūkininkaujančius asmenis.

Baigiamajame darbe buvo iškeltos dvi hipotezės.

Pirmoji, - kad ūkinės veiklos susilpnėjimas kaimo vietovėse ir apsunkintas ekonominių tikslų įgyvendinimas yra pagrindinės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo ribojimo pasekmės, - pasitvirtino.

Antroji, - kad būtinas įstatymais įtvirtintas žemės pardavimo užsienio subjektams ribojimas, siekiant išvengti asmeninės naudos, - taip pat pasitvirtino.

Manau, kad visos problemos turėtų būti sprendžiamos remiantis teismų praktikos analize.

# LITERATŪROS SĄRAŠAS

## NORMINĖ LITERATŪRA

### Lietuvos Respublikos įstatymai:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija // Valstybės žinios. 1992, Nr. 33 - 1014.
2. Administracinių teisės pažeidimų kodeksas // Valstybės žinios. 2004, Nr. 115–4275.
3. Civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74–2262; Nr. 77; Nr. 80; Nr. 82.
4. Apskritis valdymo įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 101 – 2015.
5. Geodezijos ir kartografijos įstatymas // Valstybės žinios. 2001, Nr. 62–2226.
6. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 64–1503.
7. Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 58–1707; 2003, Nr. 57–2530; 2007, Nr. 4 159.
8. Nekilnojamojo turto registro įstatymas // Valstybės žinios, 1996, Nr. 100–2261.
9. Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas // Valstybės žinios. 1997, Nr. 65–1558.
10. Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo 21 įstatymas // Valstybės žinios, 1996, Nr. 82–1965.
11. Teritorijų planavimo įstatymas // Valstybės žinios. 1995, Nr. 107–2391.
12. Žemės įstatymas // Valstybės žinios. 2004, Nr. 28 – 868.
13. Žemės gelmių įstatymas // Valstybės žinios. 1995, Nr. 63-1582.
14. Žemės reformos įstatymas // Valstybės žinios. 1991, Nr. 24–635.
15. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas // Valstybės žinios, 2003, Nr. 15 – 600.

### Pojstatyminiai teisės aktai:

16. 1992 m. gegužės 12 d. nutarimas Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 1992, Nr. 22–652.
17. 1994 m. gruodžio 12 d. nutarimas Nr. 1244 „Dėl Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatų patvirtinimo“ (2004 10 20 nutarimo Nr. 1303 redakcija) // Valstybės žinios. Nr. 97 – 1919; 2004, Nr. 155 5642.
18. 1995 m. rugpjūčio 14 d. nutarimas Nr. 1116 „Dėl pažeistos žemės rekultivavimo ir derlingojo dirvožemio sluoksnio išsaugojimo“ // Valstybės žinios. 1995, Nr. 68–1656.



19. 1995 m. lapkričio 13 d. nutarimas Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės suteikimo naudotis tvarkos“ // Valstybės žinios. 1995, Nr. 94–2104.
20. 1997 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1057 „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo įgyvendinimo tvarkos ir sąlygų“ // Valstybės žinios. 1997, Nr. 90–2256.
21. 1998 m. balandžio 1 d. nutarimas Nr. 385 „Dėl žemės reformos vykdymo kaimo vietovėje“ // Valstybės žinios, 1998, Nr. 33–882; 2002, Nr. 41–1532.
22. 1999 m. vasario 24 d. nutarimas Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ // Valstybės žinios, 2010, Nr. 153–7826.
23. 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ // Valstybės žinios. 1999, Nr. 25–706.
24. 2012 m. kovo 27 d. nutarimas Nr. 3D - 213 „Dėl valstybinės žemės ir miško sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimo išlaidų apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2012, Nr. 37–1851.
25. 2002 m. liepos 12 d. nutarimas Nr. 1129 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2002, Nr. 72–3077.
26. 2002 m. rugsėjo 10 d. nutarimas Nr. 1418 „Dėl Valstybinės žemės sklypų perdavimo valdyti patikėjimo teise savivaldybėms tvarkos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 106–3369.
27. 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ // Valstybės žinios. 2003, Nr. 18–780.
28. 2003 m. liepos 8 d. nutarimas Nr. 889 „Dėl valstybės paramos įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę“ // Valstybės žinios. 2006, Nr. 140–5347.
29. 2004 m. spalio 4 d. įsakymas Nr. 3D42/D1513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2004, Nr. 149–5420.

#### **Žemės ūkio ministro įsakymai:**

30. 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymas Nr. 302 „Dėl žemės valstybinės apskaitos tvarkos patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2002, Nr. 80–3472.
31. 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 515 „Dėl žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2003, Nr. 5–221.
32. 2004 m. liepos 16 d. įsakymas Nr. 3D – 446 „Dėl žemėtvarkos planavimo dokumentų valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančių specialistų kvalifikacinių

reikalavimų ir atestavimo taisyklių patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2004, Nr. 118 – 4403.

33. 1998 m. balandžio 23 d. įsakymas Nr. 207 „Dėl Žemės reformos žemėtvarkos projektų kaimo vietovėje rengimo metodikos patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2006, Nr. 45 – 1638.

#### **Konstitucinio Teismo nutarimai:**

34. LR konstitucinio teismo sprendimas 2006 m. kovo 30 d. priimtas nutarimas “Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įgijimo laikinojo įstatymo (2004 m. liepos 15 d. redakcija) 4 straipsnio atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl pareiškėjo – Lietuvos Respublikos Seimo narių grupės prašymo ištirti, ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (2003 m. sausio 28 d. redakcija) 4 straipsnis neprieštaruja Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2006, Nr. 37 - 1319.
35. LR konstitucinio teismo sprendimas 2007 m. liepos 5 d. priimtas nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punkto, 16 straipsnio 7 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2008, Nr. 78 - 3080.

#### **SPECIALIOJI LITERATŪRA**

36. Aleknavičius Pr. Lietuvos žemėtvarkos istorijos chrestomatija. Vilnius: Jandrija, 2008.
37. Aleknavičius Pr. Žemės teisė. Vilnius: Jandrija, 2005.
38. Dambrauskienė G., Marcijonas A., Monkevičius E. Lietuvos teisės pagrindai. Vilnius: Justitia, 2004.
39. Kiršienė J., Pakalniškis V., Ruškytė R., Vitkevičius P. Civilinė teisė. Bendroji dalis. I tomas. Vilnius: Lietuvos teisės universiteto Leidybos centras, 2004.
40. Lietuvos administracinė teisė. Vilnius, Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2005.
41. Marcijonas A., Sudavičius Br. Ekologinė teisė. Vilnius: Eugrimas, 1996.
42. Monkevičius E. Žemės teisė: monografija. Vilnius: Justitia, 2006.
43. Papirtis L. V., Baranauskas E., Kiršienė J., Kerulaitytė – Vainauskienė I., Petrauskaitė D. Civilinė teisė. Bendroji dalis. II tomas. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2005.
44. Ragulskytė – Markovienė R.. Aplinkos teisė: Lietuvos teisės derinimas su Europos Sąjungos reikalavimais. Vilnius: Eugrimas, 2005.

45. Vadapalas V. Tarptautinė teisė. Vilnius: Eugrimas, 1988.
46. Vitkevičius P., Vėlyvis S., Mikelėnas V., Vileita A., Staskonis V., Taminskas A., Rasimavičius P. Civilinė teisė. Kaunas: Vija, 1997.
47. Žemėtvarka Lietuvoje. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Vilnius: Valstybės įmonė Valstybinis žemėtvarkos institutas: UAB „Tygelis“, 2004.

## ANNOTATION

Key words: land, agricultural land, agricultural land transfer, agricultural land rentals, agricultural land purchase, land consolidation.

Master's thesis consists of three parts. In the first description of the agricultural land transfer and acquisition of a legal concept, theory and practice problems: an overview of the agricultural land and the legal concept of agricultural land transfer legal concept. The second part identifies the agricultural land acquisition and legal disposal methods: summary of agricultural land acquisition legal ways disclosed the legal support the acquisition of agricultural land and provided agricultural land legal disposal methods. The third part identifies agricultural land administrative legal regimes peculiarities of implementation: describe the existing legal restrictions on the acquisition of agricultural land in the implementation of features presented by foreign entities seeking to acquire agricultural land in Lithuania with applicable legal restrictions may be implemented features distinguishable state institutions involved in agricultural the land transfer process, the structure and competence of the land for agricultural purposes administrative legal regimes implementing performance evaluations comparative analysis.

## SANTRAUKA

Raktiniai žodžiai: žemė, žemės ūkio paskirties žemė, žemės ūkio paskirties žemės perleidimas, žemės nuoma, žemės ūkio paskirties žemės įgijimas, žemės konsolidacija.

Žemė - žmogaus veiklos požiūriu yra nekilnojamas turtas, pagrindinė gamybos priemonė žemės ūkyje, teritorija gyvenamųjų vietovių, urbanistikos, infrastruktūros, rekreacijos, ir kitiems objektams išdėstyti. Žemės nuosavybės teisė skirstoma į privačią, valstybinę ir savivaldybių žemę, kuri sudaro Lietuvos Respublikos žemės fondą.

Žemės teisė – savarankiška Lietuvos privatinės teisės sistema, teisės šaka, kuri reguliuoja žemės nuosavybės, naudojimo ir valdymo bei apsaugos santykius, nustato šių santykių subjektų teises ir pareigas, atsakomybę ir žemės ginčų sprendimo tvarką.

Lietuvoje, kaip ir daugelyje ES šalių, žemė skirstoma pagal paskirtį į: miškų ūkio paskirties žemė; vandens ūkio paskirties žemė; konservacinės paskirties žemė; laisvosios paskirties žemės fondo žemė; kitos paskirties žemė ir žemės ūkio paskirties žemė.

Lietuvoje vyrauja smulki žemėnauda, kuri neleidžia efektyviai ūkininkauti. Todėl pradėtas naujas žemės tvarkymo ir administravimo darbų etapas, susijęs su racionalių žemėnaudų formavimu – žemės konsolidacija. Žemės konsolidacija - žemėnaudų ribų pertvarkymas, siekiant padaryti žemės naudojimą patogesnę, taip pat žemėnaudų stambinimas bei žemės rinkos vystymas.

LR Žemės įsigijimo laikinasis įstatymas numato, kad žemės įsigijimo privatinėn nuosavybėn sąlygas: asmenims, susigražinantiems žemę - LR Nuosavybės teisių atstatymo įstatymas; asmenims, perkantiems žemę – LR Žemės reformos įstatymas.

Žemės ūkio paskirties žemės perleidimo teisė gali būti įgyvendinta sudarant įvairių rūšių sandorius: pirkimo- pardavimo, dovanojimo, mainų ir kt.

Žemės įgijimo nuosavybėn būdai vykdant žemės reformą yra:

1) nuosavybės teisių į žemę atkūrimas gražinant ją natūra arba perduodant ar suteikiant žemės sklypą nuosavybėn neatlygintinai pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą;

2) valstybinės žemės suteikimas nuosavybėn neatlygintinai;

3) valstybinės žemės pardavimas;

4) civiliniai sandoriai dėl žemės.

Žemės nuomą – tai sandoris, kai viena šalis įsipareigoja perduoti už mokesčių kitai šaliai sutartyje nurodytą žemės sklypą laikinai valdyti ir naudotis pagal sutartyje numatytą paskirtį ir naudojimo sąlygas.

Europos Komisijos 2011 m. balandžio 14 d. sprendimu yra patęstas pereinamasis laikotarpis iki 2014 m balandžio 30 d. ir iki šio laikotarpio pabaigos sandoriai su nustatytais užsienio subjektais dėl žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės įsigijimo negali būti sudaromi, nes Lietuvos žemdirbiai, gaudami vienas mažiausių ES išmokas, netapo konkurencingi senųjų ES šalių žemdirbių atžvilgiu. Lietuvos ūkininkų gaunamos tiesioginės išmokos yra gerokai mažesnės nei ES senbuvėse, todėl Lietuvos ūkininkai turi nevienodas konkurencines sąlygas, palyginti su vakariečiais, ir nėra sukaupę kapitalo, kad galėtų įsigyti žemės. Žemės ūkio rūmai jau ne kartą yra pateikę siūlymus leisti užsieniečiams pirkti žemės ūkio paskirties žemę tik tada, kai bus gaunamos vienodos išmokos ir susivienodins pragyvenimo lygis su kitų ES šalių piliečių.

Valstybinio žemės valdymo institucijos yra: Lietuvos Respublikos Seimas, Vyriausybė ir jos įgaliotos institucijos - Nacionalinė žemės tarnyba ir Žemės ūkio ministerija, savivaldybės.

# **AGRICULTURAL LAND ACQUISITION AND TRANSFER NEWS AND FEATURES**

**(JUSTÈ SAVICKAITÈ)**

## **SUMMARY**

Key words: land, agricultural land, agricultural land transfer, agricultural land rentals, agricultural land purchase, land consolidation.

Earth - human activities in terms of the property is the main means of production in agriculture, the area of residential areas, urban planning, infrastructure, recreation, and other objects arranged. Land ownership is divided into private, state and municipal land, which consists of the Lithuanian Land Fund.

Land law - an independent Lithuanian legal system, the branch of law that governs land ownership, use and management, and security relations, these relations determine subjects rights and duties, responsibilities and land dispute settlement procedures.

Lithuania, like in most EU countries, the land is divided by purpose: forest land, aquaculture land, conservation land, free land in trust land, other land and agricultural land. Lithuania is dominated by small land use, which prevents efficient farming. Therefore, launched a new land management and administration stage of work related to the rational use of land - land consolidation. Land consolidation - reorganization of land use boundaries, to make land use more convenient, as well as land use consolidation and land market development.

Ministry of Land acquisition temporary law provides that the acquisition of land for private ownership conditions: persons recovering land - Ministry of Ownership Rights Restoration Act, persons buying land - Ministry of Land Reform Act.

Agricultural land transfer law can be implemented through different types of transactions: sale and purchase, donation, exchange, and so on.

Land acquisition means the ownership of the land reform are:

- 1) the ownership of the land restoration returning it in kind, or transfer or ownership of land donated by citizens property rights to the Restoration Act;
- 2) the grant of state land ownership free of charge;
- 3) the sale of state-owned land;
- 4) civil transactions on the ground.

Land lease - is a contract whereby one party undertakes to transfer the fee to the other party to the contract the land temporarily manage, and used in accordance with the contract and intended conditions of use.

European Commission in 2011 April 14 decision is extended transitional period until 2014 April 30 and before the end of the period specified transactions with foreign entities for the agricultural and forestry land acquisition can not be formed because the Lithuanian farmers, receiving one of the lowest in the EU benefits become competitive in the old EU farmers concerned. Lithuanian farmers receive direct payments are much smaller than the old EU Member States, Lithuanian farmers have an uneven playing field compared to Westerners, and there is no accumulated capital to purchase land. Chamber of Agriculture has repeatedly submitted proposals to allow foreigners to buy agricultural land only when payment will be received the same standard of living and move in with the other EU citizens.

State land management institutions are: Parliament of Lithuanian, the Government and its authorized institutions - the National Land Agency and the Ministry of Agriculture and municipalities.



# **PRIEDAI**

**Laba diena, gerbiamas respondente,**

Esu Mykolo Romerio universiteto magistrantė. Atlieku tyrimą, kuriuo siekiu nustatyti subjektyvų respondentų požiūrį į žemės ūkio paskirtis žemės perleidimo ir įgyjimo ypatumus.

Užtikrinu, kad anketa nebus viešai prieinama kitiems asmenims. Remiantis apklausos rezultatais bus pateiktos pagrįstos rekomendacijos.

Labai prašau atsakyti į kiekvieną klausimą bei užpildyti anketą iki galo, nes tai padidins tyrimo rezultatų tikslumą.

Iš anksto dėkoju už atsakymus!

2012 Panevėžys

**1. Jūsų pareigos (prašome įrašyti):**

.....

**2. Ar pritartumėte centralizuotam valstybės žemės valdymui ir siūlomymui perskirstyti funkcijas, kad visus žemės grąžinimo klausimus spręstų Nacionalinė Žemės Tarnyba, o savivaldybei palikti tik žemės paskirties nustatymą?**

- Taip
- Ne
- Neturiu nuomonės
- Kita

**3. Ar, Jūsų manymu, žemės rinkos reglamentavimas yra Lietuvos valdžios institucijų kompetencijoje?**

- Taip
- Ne
- Neturiu nuomonės
- Kita

**4. Pagal žemės paskirtį žemė yra skirstoma į žemės ūkio, miškų, vandens, konservacinės, laisvosios ir kitos paskirties žemę. Kam, Jūsų manymu, yra naudingas žemės skirstymas pagal tikslinę žemės paskirtį?**

- Taip
- Ne
- Neturiu nuomonės

- Kita

**5. Kaip paaiškintumėte, kodėl rinkoje pagyvėjimas jaučiamas būtent žemės ūkio paskirties žemės pardavimuose? (prašome įrašyti):**

.....  
.....

**6. Kas, Jūsų manymu, yra žemės konsolidacija?**

- Žemėnaudų ribų pertvarkymas, siekiant padaryti žemės naudojimą patogesni
- Žemėnaudų stambinimas
- Racionalus žemėnaudų formavimas
- Kita

**7. Ar pritariate žemės konsolidacijai?**

- Taip
- Ne
- Neturiu nuomonės

**8. Ar, Jūsų manymu, teisinga vykdyti konsolidaciją neįgyvendinus restitucijos (t.y. kompensacija mokama tik išskirtiniais atvejais, kai negalima žemės grąžinti natūra)?**

- Taip
- Ne
- Neturiu nuomonės

**9. Ar yra skatinami Lietuvos ūkininkai norintys įsigyti žemės ūkio paskirties žemę?**

- Taip
- Ne (jei pasirinkote šį atsakymo variantą pereikite prie 14 klausimo)
- Neturiu nuomonės (jei pasirinkote šį atsakymo variantą pereikite prie 14 klausimo)

**10. Kaip yra skatinami Lietuvos ūkininkai ketinantys įsigyti žemės ūkio paskirties žemę?**

- Kompensuojant dalį palūkanų
- Suteikiant pirmumo teisę
- Žemės pardavimas išsimokėtinai

- Kita

**11. Kurie iš nustatytų ribojimų įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę yra naudingi?**

- Pardavimo užsienio subjektams ribojimas
- Fiziniam asmeniui, įregistravusiam ūkininko ūkį arba turinčiam kvalifikacinį pasirengimo ūkininkauti pažymėjimą - 300 hektarų
- Žemės ūkio bendrovei- 2000 hektarų
- Kooperatyvui ar kitam juridiniam asmeniui - 1000 hektarų
- Apribojimai disponavimui
- Neturiu nuomonės
- Kita

**12. Ar, Jūsų manymu, žemės rinkos reglamentavimas yra Lietuvos valdžios institucijų kompetencijoje?**

- Taip
- Ne
- Neturiu nuomonės
- Kita

**13. Kokios, Jūsų manymu, yra taikomų ribojimų siekiant įsigyti žemės ūkio paskirties žemę pasekmės?**

- Ūkinės veiklos susilpnėjimas kaimo vietovėse
- Apsunkintas ekonominių tikslų įgyvendinimas
- Neturiu nuomonės
- Kita

**14. Kokia, Jūsų nuomenė, dėl rezoliucijos „žemės ūkio ir miškų paskirties žemės pardavimo užsieniečiams draudimo pratęsimo dar ilgesniam terminui nei 2014 m. balandžio 30 d. (primenu, kad šiai dienai sprendimas yra patęstas iki 2014 m. balandžio 30 d.)? (prašome įrašyti):**

.....

.....

.....

**15. Kam yra naudinga vykdoma žemės ūkio politika?**

- Žemę ketinantiems įsigyti ūkininkams
- Politiniams biurokratams
- Asmeninio ūkio žemės naudotojams
- Užsienio subjektams
- Žemės ūkio bendrovėms
- Neturiu nuomonės

**16. Kokia šiuo metu vykdoma žemės ūkio žemės politika? (prašome įrašyti):**

.....

.....

.....

**17. Ar, Jūsų manymu, reikia riboti žemės pardavimą užsienio subjektams?**

- Taip
- Ne
- Neturiu nuomonės

**18. Kokią naudą, Jūsų nuomenė, gautų valstybė parduodama žemę užsienio subjektams? (prašome įrašyti):**

.....

.....

.....

.....

**19. Kokią žalą, Jūsų nuomenė, patirs valstybė parduodama žemę užsienio subjektams? (prašome įrašyti):**

.....

.....

.....

**20. Kada būtų galima pradėti pardavinėti žemę užsienio subjektams?**

- Neturiu nuomonės
- Kita
- Žemės reformos pabaiga – nuosavybės atkūrimas
- Susivienodins pragyvenimo lygis
- Tada kai bus gaunamos vienodos išmokos

**21. Kas, Jūsų manymu, drausmintų pelno besivaikančius žemės perpirkėjus?**

- Neturiu nuomonės
- Kita
- Mokestis už nedirbamą žemę
- Plėsti ūkius turi būti skatinami aktyviai ūkininkaujantys asmenys, o ne perpirkėja

**21. Kokia Jūsų lytis?**

- Moteris
- Vyras

**22. Koks Jūsų amžius?**

- Iki 30 metų
- 31-40 metų
- 41-50 metų
- 51-60 metų
- 61 ir daugiau

**23. Koks Jūsų išsilavinimas?**

- Aukštasis universitetinis
- Aukštasis neuniversitetinis
- Nebaigtas aukštasis
- Aukštesnysis
- Nebaigtas aukštesnysis
- Vidurinis