

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS  
TEISĖS FAKULTETAS  
CIVILINĖS IR KOMERCINĖS TEISĖS KATEDRA

MINDAUGAS KAUZONAS  
TEISĖS PROGRAMOS CIVILINĖS TEISĖS SPECIALIZACIJOS (STUDIJŲ PROGRAMOS  
KODAS 62401S1116) STUDENTAS

**ŽEMĖS, VIDAUS VANDENŲ, MIŠKO ĮSIGIJIMO TEISINIO  
REGLAMENTAVIMO KLAUSIMAI**

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovas -  
Doc. dr. ANTANAS RUDZINSKAS

Vilnius, 2011

## TURINYS

ĮVADAS .....	3
I. ŽEMĖS, VIDAUS VANDENŲ IR MIŠKO SAMPRATA .....	6
1.1 Žemės sąvoka .....	6
1.2 Vidaus vandenų sąvoka .....	8
1.3 Miško sąvoka.....	8
1.4 Žemės sklypo sąvoka.....	9
II. ŽEMĖS TEISINIŲ SANTYKIŲ REGLAMENTAVIMAS TARPUKARIO LIETUVOJE ..	11
III. LIETUVOS RESPUBLIKOS KONSTITUCIJOS 47 STRAIPSNIS.....	13
IV. ŽEMĖS, VIDAUS VANDENŲ IR MIŠKO SANDORIAI .....	23
4.1 Sandorio šalys.....	24
4.2 Sandorio dalykas .....	25
4.3 Šalių susitarimas .....	26
4.4 Sandorio turinys.....	26
4.5 Sandorio forma .....	28
4.6 Sandorio registravimas .....	29
V. ŽEMĖS NUOSAVYBĖS TEISĖS PERLEIDIMAS.....	31
5.1 Žemės pirkimas – pardavimas .....	31
5.1.1 Žemės ūkio paskirties žemės pirkimas – pardavimas.....	34
5.1.1.1 Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pirkimas – pardavimas .....	34
5.1.1.2 Privačios žemės ūkio paskirties žemės pirkimas – pardavimas .....	42
5.1.1.3 Savivaldybių žemės ūkio paskirties žemės pirkimas – pardavimas .....	44
5.1.1.4 Žemės pirkimas - pardavimas užsienio valstybėse.....	45
5.1.2 Miškų ūkio paskirties žemės pirkimas – pardavimas .....	47
5.1.2.1 Valstybinės miško žemės pirkimas – pardavimas .....	47
5.1.2.2 Savivaldybių miško žemės pirkimas – pardavimas.....	49
5.1.2.3 Privačios miško žemės pirkimas – pardavimas .....	49
5.1.3 Vandens ūkio paskirties žemės pirkimas – pardavimas .....	49
PABAIGA .....	52
IŠVADOS.....	53
SIŪLYMAI, REKOMENDACIJOS .....	55
LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	57
SANTRAUKA .....	62
SUMMARY .....	63
PRIEDAI .....	64

## IVADAS

Žemė, vidaus vandenys ir miškai yra labai svarbūs ekosistemos elementai, be kurių negalėtų egzistuoti bet kokia gyvybės forma, ir yra kiekvienos valstybės nacionalinis turtas. Tačiau visa ko pagrindas yra žemė, kur vidaus vandenys ir miškai yra tik sudėtinės žemės dalys. Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4 knygos II skyriuje įtvirtintas daiktų skirstymas į pagrindinius (žemė) ir antraeilius daiktus, šiuo atveju, esmines pagrindinio daikto dalis (vidaus vandenys, miškai). Esminėmis pagrindinio daikto dalimis laikomi daiktai, kurie įeina į pagrindinio daikto sudėtį ir su juo susiję taip neatskiriamai, kad be jų pagrindinis daiktas negalėtų būti naudojamas pagal paskirtį arba būtų pripažintas nevisaverčiu (CK 4.15 str.).<sup>1</sup> Todėl dažniausiai civilinėje apyvartoje cirkuliuoja, kaip objektas, žemė, kuri, priklausomai nuo savo gamtinių savybių ir nuo to, kas į ją įsiterpę, t. y. ar medžiai, ar vanduo, skirstoma į žemės ūkio paskirties žemę, miškų ūkio paskirties žemę, vandens ūkio paskirties žemę. Tokia žemės klasifikacija pateikiama ir Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo 3 straipsnio 2 dalyje. Ši klasifikacija reikšminga tiek disponavimo žeme tvarkai, tiek jos naudojimui.

Žemę, vidaus vandenį ir miškus nuosavybės teise galima įsigyti sudarant pirkimo – pardavimo, mainų, dovanojimo, neterminuotos rentos, rentos iki gyvos galvos arba išlaikymo iki gyvos galvos sutartis. Dėl magistro baigiamojo darbo ribotos apimties ir plačios temos moksliniame tiriamajame darbe bus analizuojamas tik žemės ūkio paskirties žemės, vandens ūkio paskirties žemės ir miškų ūkio paskirties žemės įsigijimas pirkimo – pardavimo būdu.

Tik gerai suregulius žemės teisinius santykius, galima užtikrinti tinkamą disponavimo žeme tvarką ir pasiekti kuo efektyvesnį žemės naudojimą. Šiandien žemės teisinius santykius reglamentuoja Lietuvos Respublikos Konstitucija, konstituciniai įstatymai, Europos Sąjungos norminiai teisės aktai, Civilinis kodeksas, specialieji teisės aktai bei poįstatyminiai norminiai teisės aktai.

***Nagrinėjamos temos aktualumas.*** Žemės ūkio paskirties, vandens ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės (*toliau žemės*) įsigijimas nuosavybėn yra didelio dėmesio susilaukianti tema tiek iš Lietuvos, tiek iš užsienio fizinių ir juridinių asmenų dėl specifinių jų įsigijimo sąlygų. Be to, žemė yra nuolatinis civilinės apyvartos objektas visose teisinėse sistemose dėl jos teikiamos naudos ir išskirtinių savybių. Temos aktualumą atskleidžia keletas aplinkybių. Pirmiausia, žemės įsigijimu, kaip investiciniu objektu, vis labiau domisi užsienio subjektai, kuriems daug problemų sukelia įstatyminiai apribojimai, dėl kurių pagrįstumo nėra vieningos visuomenės nuomonės. Antra, žemės teisinių santykių teisinis reguliavimas yra labai platus ir nesusistemintas. Trečia, neatskleistas žemės teisinių santykių teisinio reguliavimo

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74 – 2262.

poveikis žemės ūkiui. Visa tai lemia probleminio klausimo, kaip ir kokiomis sąlygomis visi suinteresuoti asmenys gali įsigyti žemės pirkimo – pardavimo būdu, iškelimą.

**Mokslinis naujumas.** Žemės įsigijimo nuosavybės pirkimo – pardavimo būdu sąlygos ir tvarka, kurie turi tiek teorinę, tiek praktinę reikšmę, dar nėra visiškai ištirti. Lietuvoje neradome mokslinio darbo, kuriame išsamiai būtų išnagrinėtas Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnis. Nėra ištirtas ribojimų užsienio subjektams įsigyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemę ir miškų ūkio paskirties žemę efektyvumas.

Žemės teisei Lietuvoje nėra skiriama daug dėmesio, todėl informacijos šia tema yra palyginus labai mažai. Daugiausiai pastangų, plėtojant šią teisę, įdėjo Pranas Aleknavičius su savo vadovėliu „Žemės teisė“, Eduardas Monkevičius su savo monografija „Žemės teisė“ ir Eimantas Grakauskas su monografija „Agrarinė teisė“. Tačiau šiuose veikaluose nėra pernelyg išsamiai atskleisti žemės įsigijimo nuosavybės pirkimo – pardavimo būdu ypatumai ir tvarka.

**Darbo tikslas ir uždaviniai.** Magistro baigiamojo darbo tikslas yra sisteminiu požiūriu ištirti bei atskleisti privačios, valstybinės ir savivaldybių žemės įsigijimo nuosavybės pirkimo – pardavimo būdu teisinį reglamentavimą, Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo suformuotą praktiką ir Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo jurisprudenciją šioje srityje, išsamiai išnagrinėti šio nekilnojamojo turto įsigijimo sąlygas, tvarką ir su įsigijimu susijusias teorines bei praktines problemas.

Siekiant nurodytų tikslų, keliami šie darbo uždaviniai :

1. Pateikti žemės, vidaus vandenių ir miško sampratą bei atskleisti jų tarpusavio santykį.
2. Išsamiai išanalizuoti privačios, valstybinės ir savivaldybių žemės įsigijimo pirkimo – pardavimo būdu sąlygas, tvarką ir jų teisinį įtvirtinimą.
3. Nurodyti užsienio subjektams nustatytus apribojimus įsigyjant šį nekilnojamą turtą ir atskleisti ribojimų pagrindumą, efektyvumą ir jų poveikį žemės apyvartai.
4. Atskleisti žemės įsigijimo aspektus Lietuvos Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje ir Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo praktikoje.
5. Atlikti žemės nuosavybės analizę.

**Teorinė ir praktinė darbo reikšmė.** Šis magistro baigiamasis darbas turi nemažą teorinę ir praktinę reikšmę. Visų pirma, jis svarbus tiek žemės, tiek civilinės, tiek verslo, tiek konstitucinės teisės teorijai. Antra, juo galima remtis atliekant tolesnius mokslinius tyrimus, sprendžiant naujai kylančias problemas. Trečia, šis darbas leis suinteresuotiems subjektams rasti visą aktualią ir išsamią informaciją apie žemės įsigijimo ypatumus Lietuvoje ir kai kuriose kitose Europos valstybėse.

**Tyrimo objektas.** Mokslinio tyrimo objektas yra žemės ūkio paskirties, vandens ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės įsigijimo nuosavybės pirkimo – pardavimo būdu tvarka, sąlygos ir kiti aspektai.

**Ginamieji teiginiai:**

1. Žemės teisinių santykių teisinis reguliavimas neigiamai veikia valstybinės žemės ūkio paskirties žemės apyvartą.
2. Žemės ūkio paskirties, vandens ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinis reglamentavimas yra paprastas ir aiškus.
3. Įstatyme nustatyti ribojimai užsienio subjektams įsigyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemę ir miškų ūkio paskirties žemę yra tik teorinio pobūdžio.

**Darbo metodologija.** Mokslinis tyrimas atliekamas naudojant **sisteminės analizės ir indukcinio tyrimo metodus**. Sisteminės analizės metodo pagalba tyrimo objektas tiriamas norminių teisės aktų, Konstitucinio Teismo, Aukščiausiojo Teismo jurisprudencijos ir visos teisės doktrinos kontekste. Indukcinis tyrimo metodas taikomas analizuojant teismų bylose apibendrintas ir pateiktas išvadas.

Pasitelktas **istorinis metodas**, kurio pagalba atskleisti Lietuvos žemės teisės raidos aspektai.

Tiriant norminius teisės aktus, naudotas **lingvistinis metodas**.

Taikant **lyginamąjį metodą**, atskleisti skirtumai ir panašumai tarp Lietuvos ir užsienio valstybių žemės teisinių santykių teisinio reguliavimo.

Analizuojamai medžiagai apibendrinti ir išvados formuoti pasitelkti **loginis ir apibendrinimo metodai**.

**Tyrimo šaltiniai.** Tyrimo metu naudotasi tiek nacionaliniais, tiek užsienio mokslininkų darbais – monografijomis, vadovėliais, mokslinių konferencijų medžiaga, specializuotuose periodiniuose leidiniuose publikuotais moksliniais straipsniais, teisės aktų komentarais, elektroniniais dienraščiais ir portalais. Darbas taip pat neįsivaizduojamas be Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimų ir Lietuvos Respublikos teismų sprendimų apžvalgos. Atliekant mokslinę analizę, remtasi tiek privatinės, tiek viešosios teisės aktais.

**Darbo struktūra.** Šį darbą sudaro įvadas, 5 skyriai, pabaiga, išvados, siūlymai ir rekomendacijos, naudotos literatūros sąrašas, santrauka (lietuvių ir anglų kalba) ir priedai.

# I. ŽEMĖS, VIDAUS VANDENŲ IR MIŠKO SAMPRATA

## 1.1 Žemės sąvoka

Kiekvienas žmogus savo gyvenime vienaip ar kitaip susiduria su terminu žemė, tačiau jo supratimas yra labai subjektyvus. Todėl autorius atskleis tikrąją šio termino prasmę, pateikdamas jo apibūdinimą įstatyme ir mokslinėje literatūroje.

Žemė – Lietuvos Respublikos žemės paviršiuje esantys sausumos plotai, paviršiniai vidaus ir teritoriniai vandenys.<sup>2</sup>

Žemė yra suprantama kaip atitinkamos valstybės teritorijoje esantis žemės paviršius, jos gelmės, taip pat joje esantys miškai, vandens telkiniai, augmenija, gyvūnija bei kiti gamtos objektai ir išteklių. Žmogaus veiklos požiūriu žemė yra nekilnojamas turtas, pagrindinė gamybos priemonė žemės ir miškų ūkyje, teritorija kitoms ūkio šakoms plėtoti, gyvenamosioms vietovėms, infrastruktūros ir kitiems socialiniams objektams išdėstyti. Žemė yra ypatingas nekilnojamas turtas. Kitaip nei daiktai ir kitas turtas, žemė yra nesunaikinama ir turi ypatingą savybę atsinaujinti, atkurti savo naudingąsias savybes.<sup>3</sup>

Teisine prasme žemė pirmiausia suprantama kaip suverenios valstybės teritorija, taip pat kaip nuosavybės ir naudojimo teisės objektas. Teisės normose žemė traktuojama kaip visuotinė vertybė, kurios socialinė funkcija – tarnauti visos tautos interesams.<sup>4</sup>

Žemė yra svarbi ekosistemos dalis, lemianti ir kitų gamtos išteklių (*inter alia* vandenų, augalijos, gyvūnijos) egzistavimą bei kitimą. Žemė yra ypatingas gamtos išteklius tuo aspektu, kad ji negali būti pakeista kuo nors kitu, iš naujo sukurta ar kaip nors kitaip padidinta. Taigi žemė yra ribotas išteklius.<sup>5</sup>

Bendrojoje teisėje žemė - tai dirvožemis, uolienos, kalnai, mineralai, statiniai, jų dalys ir kitas materialaus turto, esantis ant žemės.<sup>6</sup> 2002 m. Žemės registravimo akte teigiama, kad žemė apima pastatus, kitus statinius, vandenį, uolienas ir mineralus.<sup>7</sup>

---

<sup>2</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 2004, Nr. 28 – 868.

<sup>3</sup> Dambrauskienė G., Marcijonas A., Monkevičius E. ir kt. Lietuvos teisės pagrindai. Vilnius: Justitia, 2004. P. 419.

<sup>4</sup> Marcijonas A., Sudavičius B. Ekologinė teisė. Vilnius: 1996. P. 74.

<sup>5</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 30 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo 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 neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2006, Nr. 37 – 1319.

<sup>6</sup> Kate Green, Joe Cursley. Land law. 2004. P 9.

<sup>7</sup> Diane Chappelle. Land law. 2006. P. 25.

Žemė, pagal tai kas yra savininkas, gali būti:

1. Privati. Privati žemė – tai fizinių ar juridinių asmenų (išskyrus valstybę ir savivaldybes) įstatymų nustatyta tvarka įsigyta žemė privatinė nuosavybėn.
2. Valstybinė.
3. Savivaldybių.

Visa Lietuvos Respublikos teritorijoje esanti privati, valstybinė ir savivaldybių žemė sudaro Lietuvos Respublikos žemės fondą. Neperduota naudotis ir neišnuomota valstybinė žemė, kuri pagal įstatymus, reglamentuojančius piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimą, negražintina natūra, priskiriama laisvos valstybinės žemės fondui.

Pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (teritorijos gamtinių ypatumų, tradicinės žmonių veiklos, socialinės ir ekonominės plėtros poreikio nulemta pagrindinė žemės naudojimo kryptis, numatyta teritorijų planavimo dokumente, nuo kurios priklauso šios teritorijos planavimo ir žemės naudojimo sąlygos) Lietuvos Respublikos žemės fondas skirstomas į:

1) žemės ūkio paskirties žemę (žemės ūkio paskirties žemei pagal teritorijų planavimo dokumentus priskiriami žemės plotai, naudojami arba tinkami 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 veklai, 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);

2) miškų ūkio paskirties žemę (miškų ūkio paskirties žemei pagal teritorijų planavimo dokumentus priskiriami: mišku apaugęs plotas (medynai); neapaugęs mišku plotas (kirtavietės, žuvę medynai, miško aikštės, medelynai, daigynai, miško sėklinės plantacijos ir žaliaviniai krūmynai bei plantacijos); žemė, kurią užima miško keliai, kvartalų, technologinės ir priešgaisrinės linijos, medienos sandėlių bei kitų su mišku susijusių įrenginių užimti plotai, poilsio aikštelės, žvėrių pašarų aikštelės; žemė, kurioje numatyta įveisti mišką; miško valdose įsiterpusios kitos žemės naudmenos, tarp jų atskirais žemės sklypais nesuformuotos žemės ūkio naudmenos);

3) vandens ūkio paskirties žemę (vandens ūkio paskirties žemę sudaro pagal teritorijų planavimo dokumentus suformuoti valstybei ar kitiems fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausantys vandens telkiniai);

4) konservacinės paskirties žemę (rezervatai ir rezervatinės apyrubės, sudarantys tiek savarankiškas saugomas teritorijas, tiek esančias valstybinių parkų ar biosferos stebėsenos (monitoringo) teritorijų rezervatinių zonų sudėtyje; valstybės ir savivaldybių saugomų gamtos ir

kultūros paveldo objektų žemės sklypai, kuriuose draudžiama ūkinė veikla, nesusijusi su šių objektų ir jų užimtų teritorijų specialia priežiūra, tvarkymu ir apsauga);

5) kitos paskirties žemė.<sup>8</sup>

Remiantis Nacionalinės žemės tarnybos 2011 m. sausio 1 d. statistiniais duomenimis Lietuvos Respublikos žemės fondo didžiąją dalį užima žemės ūkio paskirties žemė (1 priedas).

## 1.2 Vidaus vandenų sąvoka

Nacionaliniai teisės aktai nepateikia vidaus vandenų sąvokos. Lietuvos Respublikos vandens įstatymo 3 straipsnio 40 dalyje apibrėžiamas tik vanduo - kaip aplinkos dalis, apimanti Lietuvos Respublikos paviršiniuose ir požeminiuose vandens telkiniuose esantį vandenį.

Tačiau tarptautiniuose teisės aktuose pateikiamas vieningas vidaus vandenų apibrėžimas. Jungtinių Tautų jūrų teisės konvencijos, įsigaliojusios Lietuvoje 2003-12-12, 8 straipsnio 1 dalyje bei Konvencijos „Dėl teritorinės jūros ir gretutinės zonos“, įsigaliojusios Lietuvoje 1992-03-01, 5 straipsnio 1 dalyje teigiama, kad „vandenys, esantys į sausumos pusę nuo teritorinės jūros bazinės linijos, yra valstybės vidaus vandenų dalis.“ Galima teigti, kad vidaus vandenys, tai valstybės teritorijoje esantys ežerai, upės ir kiti paviršiniai vandens telkiniai. Paviršinis vandens telkinys – identifikuota reikšminga vandens aplinkos dalis, esanti žemės paviršiuje, tai yra: upė ar jos dalis, kanalas, ežeras, tvenkinys, kūdra, rekultivuotas į vandens telkinį karjeras. Prie paviršinių vandens telkinių taip pat priskiriami tarpinių ir pakrantės vandenų plotai (Vandens įstatymo 3 str. 18 d.).

Vidaus vandenys yra įsiterpę į žemę, todėl jie be žemės negali būti civilinės apyvartos objektu. Šiuo atveju visų sandorių dalykas yra vandens ūkio paskirties žemė.

Vandens ūkio paskirties žemė – žemė, kuriai priskiriami Kuršių marių, upių, ežerų, tvenkinių, taip pat prieplaukų, elingų, kitų vandens ūkio objektų, pakrančių ir salų užimti plotai.<sup>9</sup>

## 1.3 Miško sąvoka

Miškas – ne mažesnis kaip 0,1 hektaro žemės plotas, apaugęs medžiais, kurių aukštis natūralioje augavietėje brandos amžiuje siekia ne mažiau kaip 5 metrus, kita miško augalija, taip pat išretėjęs ar dėl žmogaus veiklos bei gamtinių veiksnių netekęs augalijos (kirtavietės, degavietės, aikštės). Laukuose, pakelėse, prie vandens telkinių, gyvenamosiose vietovėse bei kapinėse esančios medžių grupės, siauros – iki 10 metrų pločio – medžių juostos, gyvatvorės, pavieniai medžiai bei krūmai ir miestuose bei kaimo vietovėse esantys žmogaus įveisti parkai nelaikomi mišku.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 2004, Nr. 28 – 868.

<sup>9</sup> [http://www.nzt.lt/assets/files/statistika%202010/ZemesFondas\\_100101.pdf](http://www.nzt.lt/assets/files/statistika%202010/ZemesFondas_100101.pdf); prisijungimo laikas: 2010-08-03.

<sup>10</sup> Lietuvos Respublikos miškų įstatymas // Valstybės žinios. 2001, Nr. 35 – 1161.



Miškas, kaip medžių masyvas, yra esminė žemės dalis. Tačiau miškas be žemės, paprastai skirtas medienai, gali būti savarankišku sandorio objektu. Vis dėlto dažniausiai įsigyjama nuosavybėn miško žemė.

Miško žemė – apaugęs mišku (medynai) ir neapaugęs mišku (kirtavietės, žuvę medynai, miško aikštės, medelynai, daigynai, miško sėklinės plantacijos ir žaliaviniai krūmynai bei plantacijos) plotas. Miško žemei taip pat priskiriami tame pačiame plote esantys miško keliai, kvartalu, technologinės ir priešgaisrinės linijos, medienos sandėlių bei kitų su mišku susijusių įrenginių užimti plotai, poilsio aikštelės, žvėrių pašarų aikštelės, taip pat žemė, skirta miškui įveisti.<sup>11</sup>

#### **1.4 Žemės sklypo sąvoka**

Žemė, vidaus vandenys ir miškas civilinėje apyvartoje dalyvauja tik tuomet, kai iš jų įstatymų nustatyta tvarka yra suformuotas žemės sklypas. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 2 straipsnio 14 dalyje teigiama, kad „žemės sklypas – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre“.

Pagal CK 4.38 str. nuosavybės teisės objektu gali būti daiktai ir kitas turtas. Visi daiktai pagal CK 4.2 str. skirstomi į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius. Pastariesiems priskiriamas žemė sklypas su jame esančiais medžiais ar paviršiniais vandens telkiniais. Be to, visi daiktai dar skirstomi į pagrindinius ir antraeilinius daiktus. Pagrindiniais daiktais įstatyme pripažįstami daiktai, galintys būti savarankiškais teisinių santykių objektais. Tuo tarpu antraeiliais daiktais laikomi tik su pagrindiniais daiktais egzistuojantys arba pagrindiniams daiktams priklausantys, arba kitaip su jais susiję daiktai (CK 4.12 - 4.13 straipsniai). Tiek pagrindiniai, tiek antraeiliniai daiktai fizine prasme vienais atvejais gali būti tiesiogiai susiję vieni su kitais, kitais atvejais tarp jų gali būti ir santykinis atskirumas ir tai gali sukelti regimybę apie antraeilio daikto savarankiškumą, tapatų pagrindinio daikto statusui. Viena iš antraeilinių daiktų rūšių yra pagrindinio daikto priklausiniai. Priklausiniais laikomi savarankiškai pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliniai daiktai, kurie pagal savo savybes yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu (CK 4.19 str. 1 d.), pvz, statiniai. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje antraeiliais daiktais – priklausiniais - pripažįstami daiktai, kurių sąsajos su pagrindiniu daiktu reiškiasi per bendrą ūkinę paskirtį. Nustatant juridiskai reikšmingas sąsajas su pagrindiniu daiktu, svarbus ne fizinis (geografinė padėtis, buvimas greta vienas kito), bet funkcinis daiktų ryšys, t. y. priklausiniu pripažįstamas daiktas, skirtas tarnauti pagrindiniam daiktui ir susijęs su juo bendra ūkine paskirtimi bei skirtas tenkinti pagrindinio daikto poreikius. Tam, kad pagrindinio daikto ir priklausinio funkcinis ryšys būtų pripažįstamas teisiškai reikšmingu, jis turi būti nuolatinio pobūdžio ir pasižymėti ne tik kito daikto naudojimu, bet ir nuolatinio priklausinio tarnavimu

<sup>11</sup> Lietuvos Respublikos miškų įstatymas // Valstybės žinios. 2001, Nr. 35 – 1161.

pagrindiniam daiktui (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2004 m. spalio 20 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-561/2004; 2006 m. rugsėjo 6 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-453/2006; 2008 m. vasario 25 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-134/2008).<sup>12</sup> Taigi žemės sklypas yra pagrindinis daiktas. Tai teisiškai įtvirtinta ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 10 str. 3 d., kurioje teigiama, kad „žemės sklypas negali būti registruojamas kaip priklausinys“.

Pagal bendrąją taisyklę antraeilio daikto likimas tiesiogiai priklauso nuo pagrindinio daikto likimo, pvz., perleidžiant nuosavybės teisę į pagrindinį daiktą kitam asmeniui, kartu perleidžiama nuosavybės teisė ir į antraeilį daiktą, išskyrus atvejus, kai sutartyje arba įstatyme nustatyta kitaip. Taigi sutartimi kito asmens nuosavybėn gali būti perleidžiamas tik pagrindinis daiktas, bet tam, kad antraeilis daiktas liktų pirminio savininko nuosavybėje, tai turėtų būti konkrečiai aptarta šalių sudarytoje sutartyje. Tokio aptarimo nereikėtų tik tuo atveju, jeigu speciali įstatymo norma konkrečiu atveju dėl daiktų specifiškumo padarytų bendrosios taisyklės išimtį (CK 4.14 straipsnis).

---

<sup>12</sup> Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. birželio 9 d. nutartis // Civilinė byla Nr. 3K-3-315/2008.

## II. ŽEMĖS TEISINIŲ SANTYKIŲ REGLAMENTAVIMAS TARPUKARIO LIETUVOJE

Pasibaigus Pirmajam Pasauliniam karui, Lietuvos Respublika neturėjo savos teisinės sistemos, todėl visuomeniniai santykiai buvo reguliuojami pasitelkus užsienio valstybių teisės sistemas.

Susikūrus nepriklausomai Lietuvos valstybei, Suvalkijos krašte galiojo 1804 m. Prancūzijos (Napaleono) civilinis kodeksas, Klaipėdos krašte galiojo 1900 m. Vokietijos civilinis kodeksas, o centrinėje Lietuvos dalyje – 1840 m. Rusijos imperijos įstatymų sąvado X tomo pirmoji dalis. Šie teisės aktai taip pat reguliavo ir žemės santykius, tačiau jų reguliavimas buvo skirtingas ir dėl to buvo daug painiavos ir neiškumų juos taikant praktiškai. Taip pat Lietuvoje žemės santykiams iki 1922 m. galiojo ir paprotinė teisė, pagal kurią nuosavybė į žemę buvo įgyjama kaimo sueigos nutarimu, patvirtintu valsčiaus valdybos ir įregistruotu notaro registre.<sup>13</sup>

Žemės santykius papildomai reguliavo specialių įstatymų ir kitų teisės aktų sistema. 1918 m. Lietuvos laikinoji Vyriausybė paskelbė, kad buvusios carinės Rusijos 1835 – 1842 metais nusavintos (majoratų) žemės ir turtai atitenka Lietuvos valstybei, yra neginčijama valstybės nuosavybė ir turi būti panaudoti žemės reformai ir kitiems valstybės reikalams. Laikinoji Vyriausybė įsakė Žemės ūkio ministerijai perimti į Valstybės fondą tuos majoratus ir valdyti, kol Steigiamasis seimas išspręs jų likimą. Valstybės Tarybos 1919 m. priimtu įstatymu bažnyčios, vienuolynai, jų žemės, miškai, vandenys, kitoks turtas, kuris įvairiais laikais buvo sekvestruotas, konfiskuotas arba carinės Rusijos valdžios atimtas, pereina valstybės žinion. 1920 m. įstatymu Lietuvos naudai nusavinami privatiems asmenims priklausantys: miškai ir kirtimai, didesni negu 25 dešimtinės; pelkės; durpynai; atvirieji ir nedžiūstantys vandenys su upių srovės vieta; ežerai; žemės gelmių turtai. Siekiant atkurti nuniokotą valstybės ūkį, priimti įstatymai, ribojantys disponavimo žeme teisę. 1920 m. įstatymu žemės savininkams, turintiems daugiau kaip 70 dešimtinių žemės, draudžiama be valdžios leidimo įkeisti, parduoti, dovanoti ar kitaip perleisti žemę. 1922 m. priimtas Žemės reformos įstatymas, kuriuo buvo siekiama aprūpinti bežemius ir mažžemius valstiečius žeme, sudaryti sąlygas plėtoti smulkiam ir vidutiniam ūkiui, suvalstybinti žemę, kurią valstybė gali naudoti ir saugoti geriau negu privatūs asmenys. Bežemiams valstiečiams kaimo vietovėje buvo duodama nuo 8 iki 20 ha žemės, o mažžemiams pridedama žemės iki šios normos. Už gautą žemę valstiečiai privalėjo mokėti valstybei išperkamuosius mokesčius, kurie buvo išdėstyti 36 metams, o jų dydis priklausė nuo žemės rūšies. Nemokamai žemė buvo suteikiama kariams savanoriams, kovojusiems dėl Lietuvos

---

<sup>13</sup> E. Monkevičius. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2000. P. 41.

nepriklausomybės. Dėl žemės reformos susikūrė vidutiniai ir smulkūs, bet stiprūs ūkiai. Vyravo 10 – 20 ha ūkiai.<sup>14</sup>

1939 m. priimtas įstatymas žemei įsigyti ir jos valdymui tvarkyti draudė įsigyti žemę be Žemės ūkio departamento leidimo. Be leidimo žemę galėjo įsigyti valstybė, Žemės ūkio bankas, sutuoktinis arba giminaičiai. Taip buvo siekiama kovoti su tuo metu labai paplusia spekuliacija žeme. Buvo draudžiama skaldyti ūkius: į mažesnius kaip 6 ha, jei žemė buvo I rūšies; į mažesnius kaip 8 ha, jei žemė buvo II rūšies; į mažesnius kaip 10 ha, jei žemė buvo III rūšies; į mažesnius kaip 12 ha, jei žemė buvo IV rūšies.

Taigi Lietuvoje iki 1940 m. susiformavo ir sistema specialųjų nacionalinių įstatymų ir poįstatyminių aktų, reguliuojančių to meto žemės santykius.

---

<sup>14</sup> E. Monkevičius. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2000. P. 43.

### III.LIETUVOS RESPUBLIKOS KONSTITUCIJOS 47 STRAIPSNIS

Atkūrus Lietuvos Respublikos nepriklausomybę 1990 m. kovo 11 d., prasidėjo naujas valstybės raidos etapas, kurio metu buvo kuriama sava teisinė bazė, reguliuojanti žemės teisinius santykius.

Svarbiausias šalies norminis teisės aktas, Lietuvos Respublikos Konstitucija, buvo priimtas 1992 m. spalio 25 d. referendume. Lietuvos Respublikos Konstitucijoje, kaip ir daugelyje vakarų Europos šalių konstitucijose, žemė pripažįstama ypatingu nekilnojamuoju turtu, kurio tinkamu naudojimu yra suinteresuota visa visuomenė. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1995-03-08 nutarime buvo konstatuota, kad „Konstitucijos 47 ir 54 straipsniuose žemė traktuojama kaip visuotinė vertybė, turinti socialinę funkciją - tarnauti tautos gerovei. Visuomenei ne tas pats, kaip žemė naudojama, nes išsaugoti racionalų žemės naudojimą pagal paskirtį yra visuotinis poreikis“. Todėl valstybė turi sukurti tokį teisinį mechanizmą, kuris užtikrintų žemės sandorių skaidrumą, tinkamą ir efektyvų žemės naudojimą. Žemės teisinių santykių reguliavimo priemonių kūrimo pagrindas buvo Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnis, kuriame buvo teigiama, kad „žemė, vidaus vandenys, miškai, parkai nuosavybės teise gali priklausyti tik Lietuvos Respublikos piliečiams ir valstybei. Žemės sklypai nuosavybės teise įstatymų nustatyta tvarka ir sąlygomis gali priklausyti užsienio valstybei - jos diplomatinėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti. Lietuvos Respublikai išimtinė nuosavybės teise priklauso: žemės gelmės, taip pat valstybinės reikšmės vidaus vandenys, miškai, parkai, keliai, istorijos, archeologijos ir kultūros objektai. Lietuvos Respublikai priklauso išimtinės teisės į oro erdvę virš jos teritorijos, jos kontinentinį šelfą bei ekonominę zoną Baltijos jūroje“. Šiuo straipsniu buvo gana stipriai suvaržyta žemės apyvarta, nes žemės nuosavybėn negalėjo įsigyti nei užsienio subjektai, nei Lietuvos juridiniai asmenys. Toks teisinis reglamentavimas buvo pasirinktas dėl to, kad tuo metu visas dėmesys buvo sutelktas į nuosavybės teisių į žemę atkūrimą. Tuo metu toks reguliavimas buvo moraliai teisingas, nes buvo siekiama, kad Lietuvos žemė taptų Lietuvos piliečių nuosavybe, o ne užsieniečių ir kitų asmenų, kurių interesai buvo investiciniai.

Lietuvos Respublika 1995 m. gruodžio 8 d. pateikė paraišką įstoti į Europos Sąjungą. Nuo šios datos prasidėjo valstybės integracija į ekonominę sąjungą. Tačiau viena iš kliūčių stojant į ES buvo laisvės laisvai prekiauti žeme panaikinimas, įtvirtintas Konstitucijos 47 straipsnio 1 dalyje. Vienas iš svarbių klausimų, kurį Lietuvai reikėjo išspręsti prieš stojant į Europos Sąjungą – užsieniečių teisių įsigyti žemės ūkio paskirties žemę reglamentavimas, taip pat teisės įsigyti šią žemę Lietuvos juridiniams asmenims suteikimas.<sup>15</sup> Todėl jau 1996 m.

---

<sup>15</sup> P. Aleknavičius. Žemės santykių pertvarkymas Lietuvos kaime 1989 – 2008 metais. Vilnius. 2008. P. 206.

birželio 20 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio papildymo įstatymas, kuriuo Konstitucijos 47 straipsnis buvo papildytas 2 dalimi, kurioje teigiama, kad „savivaldybėms, kitiems nacionaliniams subjektams, taip pat tiems ūkinę veiklą Lietuvoje vykdančioms užsienio subjektams, kurie nustatyti konstitucinio įstatymo pagal Lietuvos Respublikos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus, gali būti leidžiama įsigyti nuosavybėn *ne žemės ūkio paskirties žemės sklypus*, reikalingus jų tiesioginei veiklai skirtiems pastatams ir įrenginiams statyti bei eksploatuoti. Tokio sklypo įsigijimo nuosavybėn tvarką, sąlygas ir apribojimus nustato konstitucinis įstatymas". Šiuo papildymu vis dėlto nebuvo panaikintas žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo draudimas užsienio subjektams ir Lietuvos juridiniams asmenims. Tuo buvo siekiama sustiprinti Lietuvos ūkį, nesuteikti galimybės užsienio subjektams įsigyti žemę už kainą, kuri, lyginant su kitų šalių žemės kaina ir užsienio subjektų perkamąja galia, buvo ganėtinai maža.

Ministrų lygio Stojimo į ES konferencijos susitikime, įvykusiame 2002-12-09, buvo susitarta dėl prekybos žemės ūkio paskirties žeme taisyklių:

1. „Šalys kandidatės nuo stojimo į ES dienos septynerius metus galės taikyti nacionalinėje teisėje numatytas ir Stojimo į ES sutarties pasirašymo dieną galiojančias nacionalines taisykles, reglamentuojančias žemės ūkio paskirties žemės pardavimą.

2. ES valstybių piliečiams, įsigyjantiems žemės ūkio paskirties žemę, sąlygos negali būti mažiau palankios nei Stojimo į ES pasirašymo metu. Jos taip pat negali būti mažiau palankios nei trečiųjų šalių subjektams.

3. Kitų valstybių narių piliečiams, kurie nori įsisteigti kaip savarankiškai dirbantys ūkininkai ir apsigyventi šalyje kandidatėje, taip pat kurie bent trejus metus be pertraukos legaliai gyvena ir užsiima žemės ūkio veikla šalyje kandidatėje, netaikomos nuostatos dėl pereinamojo laikotarpio ar kitokia tvarka nei ta, kuri taikoma šalies kandidatės piliečiams.

4. Bendra šių pereinamojo laikotarpio priemonių peržiūra atliekama trečiaisiais metais nuo įstojimo dienos, Komisijai pateikus pranešimą Tarybai. Komisijos siūlymu Taryba gali vieningai nuspręsti sutrumpinti arba nutraukti pereinamąjį laikotarpį.

5. Jei yra pakankamai pagrindo manyti, kad pasibaigus pereinamajam laikotarpiui atsiras didelių trikdymų ar kils didelių trikdymų grėsmė šalies kandidatės žemės ūkio paskirties žemės rinkai, šalies kandidatės prašymu Komisija spręs dėl pereinamojo laikotarpio pratęsimo ne ilgiau kaip trejiems metams.<sup>16</sup>

Atsižvelgiant į derybų rezultatą, Lietuvos Respublikos Seimas 2003 m. sausio 23 d. priėmė galutinę Konstitucijos 47 straipsnio redakciją:

---

<sup>16</sup> Žruolis D. Derybos dėl ribojimų prekiauti žeme panaikinimo. Lietuvos kelias į Europos Sąjungą: Europos susivienijimas ir Lietuvos derybos dėl narystės Europos Sąjungoje. Vilnius: Eugrimas, 2004. P 162.

„Lietuvos Respublikai išimtinė nuosavybės teise priklauso: žemės gelmės, taip pat valstybinės reikšmės vidaus vandenys, miškai, parkai, keliai, istorijos, archeologijos ir kultūros objektai.

Lietuvos Respublikai priklauso išimtinės teisės į oro erdvę virš jos teritorijos, jos kontinentinį šelfą bei ekonominę zoną Baltijos jūroje.

Žemę, vidaus vandenį ir miškus įsigyti nuosavybėn Lietuvos Respublikoje užsienio subjektai gali pagal *konstitucinį įstatymą*.

Žemės sklypai nuosavybės teise įstatymų nustatyta tvarka ir sąlygomis gali priklausyti užsienio valstybei – jos diplomatinėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti“.<sup>17</sup>

Šis Konstitucijos pakeitimas sudarė pagrindą priimti įstatymus, leidžiančius žemės ūkio įmonėms įsigyti nuosavybėn savo naudojamą arba kitą, jų veiklai reikalingą valstybinę ir privačią žemės ūkio paskirties žemę. Užsieniečiams, sutinkamai su Stojimo į Europos Sąjungą sutarties sąlygomis, buvo nustatytas pereinamasis laikotarpis žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemės įsigijimui.<sup>18</sup>

Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies pagrindu Seimas 2003 m. kovo 20 d. priėmė Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinį įstatymą.<sup>19</sup>

Prieš priimant įstatymą vyko daug diskusijų dėl apribojimų užsienio subjektams įsigyjant žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemę. Laisvos rinkos atstovai pasisakė už apribojimų netaikymą užsieniečiams. Jiems daugiausiai buvo priskiriami spekuliantai, kurie siekė pigiai nusipirkti žemę ir vėliau praturtėti parduodant užsieniečiams. Lietuvos žemdirbiai ir patriotai siekė tam tikram laikui uždrausti žemės pardavimą užsienio subjektams tam, kad sustiprėtų Lietuvos žemdirbiai ir Lietuvos žemės ūkis. Šių diskusijų mūšyje laimėjo žemdirbiai. Įstatyme buvo nustatyta, kad nuosavybės teise įsigyti žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemę gali tik tie užsienio subjektai (užsienio valstybių piliečiai ir užsienio valstybių nuolatiniai gyventojai; taip pat Lietuvos Respublikos nuolatiniai gyventojai, neturintys Lietuvos Respublikos pilietybės; užsienio valstybėje įsteigta įmonė, įstaiga ar organizacija, kuri gali savo vardu įgyti ir turėti teisių bei pareigų, būti ieškovu ar atsakovu teisme; užsienio valstybėse įsteigtos organizacijos, neturinčios juridinio asmens statuso, tačiau turinčios civilinį teisingumą pagal tų valstybių įstatymus), kurie atitinka Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus. Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus atitinka užsienio juridiniai asmenys, taip pat kitos užsienio organizacijos, jei jie įsteigti:

<sup>17</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios. 2003, Nr. 14 – 540.

<sup>18</sup> Aleknavičius P. Žemės santykių pertvarkymas Lietuvos kaime 1989 – 2008 metais. Vilnius. 2008. P. 207.

<sup>19</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas // Valstybės žinios. 2003, Nr. 34 – 1418.

1. valstybėse Europos Sąjungos (ES) narėse arba valstybėse, sudariusiose Europos sutartį (Asociacijos sutartį) su Europos bendrijomis bei jų šalimis narėmis, t. y. Airijoje, Austrijoje, Belgijoje, Bulgarijoje, Čekijoje, Danijoje, Jungtinėje Karalystėje, Estijoje, Graikijoje, Ispanijoje, Italijoje, Kipre, Latvijoje, Lenkijoje, Lietuvoje, Liuksemburge, Maltoje, Nyderlanduose, Portugalijoje, Prancūzijoje, Rumunijoje, Slovakijoje, Slovėnijoje, Suomijoje, Švedijoje, Vengrijoje, Vokietijoje;

2. valstybėse Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos (EBPO) narėse. EBPO šiuo metu vienija Airiją, Australiją, Austriją, Belgiją, Čekiją, Daniją, Didžiąją Britaniją, Graikiją, Islandiją, Ispaniją, Italiją, Japoniją, JAV, Kanadą, Lenkiją, Liuksemburgą, Meksiką, Naująją Zelandiją, Nyderlandus, Norvegiją, Pietų Korėją, Portugaliją, Prancūziją, Slovakiją, Suomiją, Švediją, Šveicariją, Turkiją, Vengriją ir Vokietiją.

3. valstybėse Šiaurės Atlanto Sutarties Organizacijos narėse (NATO): Belgijoje, Danijoje, Islandijoje, Italijoje, JAV, Jungtinėje Karalystėje, Kanadoje, Liuksemburge, Nyderlanduose, Norvegijoje, Portugalijoje, Prancūzijoje, Graikijoje, Turkijoje, Vokietijoje, Ispanijoje, Čekijoje, Lenkijoje, Vengrijoje, Bulgarijoje, Estijoje, Latvijoje, Lietuvoje, Rumunijoje, Slovakijoje, Slovėnijoje, Albanijoje, Kroatijoje.

4. valstybėse Europos ekonominės erdvės susitarimo dalyvėse: ES narėse, Islandijoje, Lichtenšteine, Norvegijoje.

Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus atitinka šių valstybių narių piliečiai ir šių užsienio valstybių nuolatiniai gyventojai, taip pat Lietuvos Respublikos nuolatiniai gyventojai, neturintys Lietuvos Respublikos pilietybės.

Kriterijų neatitinkantiems užsienio subjektams draudžiama įsigyti nuosavybės teisę žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemei, tačiau šį turtą jie gali valdyti ar naudoti Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka. Tačiau praktikoje bet kurios šalies užsieniečiui įregistravus juridinį asmenį Lietuvoje, nėra taikomos nei pereinamojo laikotarpio, nei ribojančios nuostatos dėl Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijų.

Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus atitinkantys užsienio subjektai Lietuvos Respublikoje turi teisę įsigyti nuosavybės teisę žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemei ta pačia tvarka ir tomis pačiomis sąlygomis kaip ir Lietuvos Respublikos piliečiai bei juridiniai asmenys. Tačiau „kriterijus atitinkantys užsienio subjektai, išskyrus tuos užsieniečius, kurie ne mažiau kaip 3 metus Lietuvoje nuolat gyveno ir vertėsi žemės ūkio veikla, ir užsienio juridinius asmenis bei kitas užsienio organizacijas, įsteigusius Lietuvoje atstovybes ar filialus, negali įsigyti žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties



žemės iki Lietuvos Respublikos stojimo į Europos Sąjungą sutartyje apibrėžto 7 metų pereinamojo laikotarpio pabaigos“.<sup>20</sup>

Jei yra pakankamai pagrindo manyti, kad pasibaigus pereinamajam laikotarpiui atsiras didelių trikdymų ar kils didelių trikdymų grėsmė Lietuvos žemės ūkio paskirties žemės rinkai, Lietuvos prašymu Europos Komisija spręs dėl pereinamojo laikotarpio pratęsimo ne ilgiau kaip trejiems metams.<sup>21</sup> Pereinamasis laikotarpis buvo nustatytas todėl, kad Lietuvos žemės ūkis ir miškų ūkis buvo pagrindinė šalies ekonominio vystymosi varomoji jėga ir kad Lietuvos piliečiai dar nebuvo finansiškai pajėgus konkuruoti su užsienio subjektais. Be to, dar nebuvo užbaigtas žemės gražinimas. Ribojimai užsieniečiams nustatyti ir kitose valstybėse. Pavyzdžiui, Danija, Bulgarija, Rumunija, Švedija, Lenkija, Latvija, Estija, Vengrija kaip ir Lietuva, laikosi tarpinio varianto, t.y. pirmenybė teikiama piliečiams, o užsieniečiai gali įsigyti žemės laikantis nacionaliniuose įstatymuose nustatytų apribojimų. Latvijos Respublikoje žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės pardavimas užsienio subjektams reglamentuojamas taip pat kaip Lietuvoje, t.y. Latvijos įstatymais numatytu pereinamuoju laikotarpiu - nuo 2004-ųjų gegužės iki 2011 m. gegužės 1-osios - ES rezidentai gali įsigyti žemės kaimo vietovėse, tačiau tik tada, kai trejus metus bus nuolat gyvenę Latvijoje ir vertęsi žemės ūkio veikla. Tačiau Anglijoje, Vokietijoje, Prancūzijoje, Portugalijoje žemė parduodama užsienio subjektams taip, kaip šių valstybių piliečiams, netaikant jokių apribojimų. Darytina išvada, kad pereinamasis laikotarpis yra būdingas tik silpnoms postsovietinėms šalims.

Įstatyme nustatytas pereinamasis laikotarpis vis dėlto visiškai neužtrenkia durų užsienio subjektams. Šie pasinaudodami įstatymo spragomis nevaržomai supirkinėja žemės ūkio paskirties žemę investiciniais tikslais, t. y. jie neketina užsiimti žemės ūkio ar kitokia veikla, tačiau investuoja savo turimas laisvas lėšas į žemę dabar, tikėdamiesi pasipelnyti iš jos kainos didėjimo ateityje. Valstybės įmonė Žemės ūkio informacijos ir kaimo verslo centras tiria žemės ūkio paskirties žemės rinką visoje Lietuvos teritorijoje, glaudžiai bendradarbiaudamas su savivaldybių administracijų žemės ūkio skyriais ir seniūnijų darbuotojais, išmanančiais vietinės rinkos subtilybes, todėl buvo gauta pakankamai duomenų apie žemės sklypus, perkamus ne tiek norint juos patiems dirbti, kiek siekiant naudos iš jų kainos augimo. Apibendrinus 2006–2007 m.

---

<sup>20</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios. 2003, Nr. 14 – 540.

<sup>21</sup> Lietuvos stojimo į Europos Sąjungą aktas. IX priedas: Stojimo akto 24 straipsnyje nurodytas sąrašas: Lietuva // [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=217514&p\\_query=&p\\_tr2=](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=217514&p_query=&p_tr2=); prisijungimo laikas: 2010-07-16.

tyrimų duomenis, buvo nustatyta, kad ten, kur žemė patraukli spekuliatyvioms investicijoms, jų dalis bendruose perleidimuose siekė vidutiniškai ~23% 2006 m. ir ~32% 2007 m.<sup>22</sup>

Nors oficialių statistinių duomenų, kiek užsieniečiai Lietuvoje per tarpininkus įsigijo miško ar žemės ūkio paskirties žemės, nėra, tačiau ekspertai skaičiuoja, kad jau dabar iki 20 proc. šalies žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemių yra įsigiję kitų šalių piliečiai. Iš valstybės įmonės Registrų centras duomenų matyti, kad užsienio subjektai vis dar yra suinteresuoti žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žeme (2 priedas).<sup>23</sup> Užsienio subjektai žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemę įsigyja dažniausiai tokiais būdais:

1) Įsigyja leidimą nuolat gyventi Lietuvoje, nors faktiškai negyvena, ir susikombinuoja įrodymus, kad vertėsi žemės ūkio veikla.

2) Lietuvoje įsteigia bendroves, nes Lietuvoje įregistruotiems juridiniams asmenims netaikomas pereinamasis laikotarpis. Šis būdas buvo atskleistas ir vienoje teismo nagrinėjamoje byloje, kurioje buvo nustatyta, kad Rusijos Federacijos įmonė nori įsteigti naują juridinį asmenį Lietuvoje tik tam, kad per jį būtų vykdomi atitinkami žemės sklypų pirkimo - pardavimo sandoriai<sup>24</sup>;

3) Vekselių išrašymas. Pavyzdžiui, Lietuvos asmuo su užsienio subjektu pasirašo vekselį, kuriuo įsipareigoja žemę, nupirtą už užsienio subjekto pinigus, perleisti jam pasibaigus pereinamajam laikotarpiui. Šiuo atveju Lietuvos asmuo yra tik teoriškai žemės savininkas.

4) Žemės pirkimas Lietuvos piliečio vardu ir paėmimas iš jo paskolos raštelio tokios vertės, kaip ir žemė.

5) Specialios sutarties pasirašymas. Sutartį pasirašydavo žemę norintis pirkti užsienietis ir jos supirkimu besirūpinantis bendrovės vadovas. Pagal tokią sutartį tarpininko vaidmenį atliekantis lietuvis įsipareigoja vėliau, kai įstatymai leis, žemę perleisti užsieniečiui.

Per septynerių metų pereinamąjį laikotarpį Lietuvoje turėjo susiklostyti žemės rinka, išsilyginti Lietuvos ir Europos Sąjungos šalių žemės kainų skirtumas, sustiprėti ūkininkai, tačiau tai neįvyko ir Lietuvos Respublikos Seimas, atsižvelgdamas į būtinybę didinti žemės ūkio struktūrų konkurencingumą tam, kad Lietuvos Respublikos ir Europos valstybių žemės rinkos būtų lygiavertės, įvertindamas nebaigtą vykdyti žemės reformą ir neužbaigtą piliečių nuosavybės teisių į žemę atkūrimą ir žemės grąžinimą, nesusiformavusią žemės rinką, itin ryškų žemės kainų

---

<sup>22</sup> Pirkėjų, neketinančių dirbti nupirkto žemės, dalyvavimas žemės ūkio paskirties žemės rinkoje 2006–2007 m. // <http://www.vic.lt/?mid=151&id=2999>; prisijungimo laikas: 2011-01-27.

<sup>23</sup> Užsieniečiai Lietuvą nusipirks lopinėliais // [http://www.respublika.lt/lt/naujienos/lietuva/verslas/uzsienieciai\\_lietuva\\_nusipirks\\_lopineliais\\_visas\\_straipnis/](http://www.respublika.lt/lt/naujienos/lietuva/verslas/uzsienieciai_lietuva_nusipirks_lopineliais_visas_straipnis/); prisijungimo laikas: 2010-09-19.

<sup>24</sup> Lietuvos Respublikos Apeliacinio teismo 2009 m. sausio 19 d. nutartis // Civilinė byla Nr. 2A-189/2009.

skirtumą tarp mūsų šalies (vidutiniškai hektaro kaina yra 3 - 4 tūkst. litų) ir daugelio vakarų Europos valstybių (vidutiniškai hektaro kaina yra 15 - 20 tūkst. eurų) (3 priedas) ir tai, kad Lietuvos ūkininkų finansinės galimybės yra labai ribotos ir jie žemės rinkoje negali būti lygiaverčiai užsienio subjektų partneriai, siūlo Lietuvos Respublikos Vyriausybei argumentuotai derėtis su Europos Komisija ir įrodyti pereinamojo laikotarpio draudžiant įsigyti žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemę užsienio subjektams pratęsimo iki 2014-05-01 būtinybę, nes Lietuvos stojimo į ES sutartyje numatyta 7+3 metų formulės galimybė.<sup>25</sup> Europos Komisija šiemet pratęsė pereinamąjį laikotarpį Vengrijai iki 2014-05-01. Dėl pereinamojo laikotarpio pratęsimo į Europos Komisiją jau kreipėsi Latvija ir Slovakija.<sup>26</sup>

Lietuvos valdžia svarstė pateikti Europos Komisijai šiuos argumentus dėl pereinamojo laikotarpio pratęsimo:

1. Lietuvos žemdirbiai, gaudami vienas mažiausių ES išmokas, netapo konkurencingi senųjų ES šalių žemdirbių atžvilgiu;
2. Žemės kaina Lietuvoje pagal mūsų piliečių perkamąją galią yra gan brangi, o lyginant su senųjų ES šalių perkamąja galia, - yra labai pigi;
3. Šalyje vis dar vyrauja smulkūs (52 proc. jų valdo iki 5 ha) ūkiai, todėl žemės ūkio paskirties žemės pardavimas užsieniečiams sudarytų nepalankias sąlygas pastarųjų ūkių stambėjimui ir apskritai jų egzistavimui;
4. Lietuvoje maždaug apie pusę žemės ūkio veiklai naudojamų naudmenų ūkio subjektai nuomoja (statistikos duomenimis, iš 2,6 mln. ha deklaruojamų plotų, tik 1,3 mln. ha yra nuosavos). Sudarius prielaidą užsieniečiams jau nuo 2011 m. gegužės 1 d. Lietuvoje pirkti žemę, dalis nuomojamos žemės būtų nupirkta, todėl ją nuomojusiems ūkininkams kiltų rimta ekonominio stabilumo ir pajamų palaikymo grėsmė;
5. Šalyje vis dar nebaigta žemės reforma. Daliai šalies gyventojų negražinta nuosavybės teisė į žemę. Per 20 tūkst. žmonių prašo įsigyti 385 tūkst. ha laisvos valstybinės žemės. Tik patenkinus minėtų dviejų grupių piliečių poreikius, žemės pardavimo procesą būtų racionalu „atverti“ užsieniečiams.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Rezoliucija dėl draudimo įsigyti žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemę užsienio subjektams pratęsimo // [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=359733&p\\_query=&p\\_tr2=](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=359733&p_query=&p_tr2=); prisijungimo laikas: 2010-07-15.

<sup>26</sup> Ministrų nuomonės dėl draudimo užsieniečiams įsigyti Lietuvoje žemės pratęsimo vėl išsiskyrė // <http://www.lrytas.lt/-12952697471293527325-ministr%C5%B3-nuomon%C4%97s-d%C4%97l-draudimo-u%C5%BEsienie%C4%8Diams-%C4%AFsigyti-lietuvoje-%C5%BEem%C4%97s-prat%C4%99simo-v%C4%97l-i%C5%A1siskyr%C4%97.htm>; prisijungimo laikas: 2011-01-18.

<sup>27</sup> Konstruktyvus darbas su žemdirbių savivalda // <http://www.zum.lt/lt/naujienos/pranesimai-spaudai/7572/>; prisijungimo laikas: 2010-10-19.

Pereinamojo laikotarpio pratęsimo būtinumą rodo ir dabartinė kaimyninės Latvijos situacija, nes Latvijos dienraštis „Ryta Avize“ 2010 m. spalio viduryje pateikė didžiausių Latvijos žemvaldžių sąrašą. Iš kurių paaiškėjo, kad 10 stambiausių bendrovių valdo 75 proc. Latvijos privačių žemės sklypų. Du trečdaliai šio ploto priklauso aštuonioms dešimtuose esančioms bendrovėms, kurių visą ar dalį kapitalo valdo užsieniečiai – daugiausia Švedijos, Danijos ir Norvegijos verslininkai. Teigiama, kad stambiausi Latvijoje veikiantys užsienio žemvaldžiai itin aktyviai žemę superka sunkmečiu - vien per pastaruosius metus, „Latvijas Avize“ tvirtinimu, buvo supirkta 50 proc. žemių daugiau nei praėjusiais metais. Komentatoriai pažymi, kad šis procesas pastaraisiais metais spartėja.<sup>28</sup>

Be to, Latvijoje daug užsieniečių nupirktos žemės yra palikta dirvonuoti, nes turtingiems investuotojams šiandien rizikinga kišti pinigus į žemės įdirbimą, nes jis brangus, neaišku, kokia bus grąža. Žemės įsigijimas yra saugi investicija, nes žemė niekur nepabėgs, nesunyks, nesužlugs, o atėjus geresniems laikams ją bus galima pelningai perparduoti.<sup>29</sup>

Pereinamojo laikotarpio pratęsimas taip pat reikalingas dar ir todėl, kad dabartiniuose Lietuvos įstatymuose nėra saugiklių, uždraudžiančių įsigytą žemės ūkio paskirties žemę perleisti tretiesiems asmenims, kai tuo tarpu Vokietijoje įsigytą žemės ūkio paskirties žemę draudžiama perleisti tretiesiems asmenims net 20 metų. Dėl tokių griežtų ribojimų nėra tikslingas ir pereinamojo laikotarpio nustatymas.

Šiandieninė situacija rodo, kad pereinamojo laikotarpio pratęsimas yra tik politikų diskusijų dalykas, suskaldęs visuomenę į konservatyvaus požiūrio ir liberalaus požiūrio dalis.

Liberalų sąjūdis mano, kad Lietuvai netikslinga prašyti Europos Sąjungos institucijų pratęsti draudimą parduoti žemės ūkio paskirties žemę užsienio šalių piliečiams dar tris metus, nes draudimas pažeistų žemės savininkų, kurie nori parduoti savo turtą ir gauti tinkamą kainą, lūkesčius, stabdytų užsienio investicijas bei naujų darbo vietų kūrimą.<sup>30</sup> Kadangi praktiškai jokie apribojimai dėl žemės pirkimo užsieniečiams ir taip nebuvo taikomi, derėtis dėl pereinamojo laikotarpio pratęsimo nėra prasmės. Tokiais žemės pirkimo ribojimais yra mažinama legali lietuviškos žemės paklausa. Vien tik formalus pereinamojo laikotarpio pratęsimas neužtikrins žemės kainų skirtumų suvienodinimo Lietuvoje ir ES valstybėse, nesukurs Lietuvoje sveiką konkurenciją grįstos žemės rinkos, galų gale neišspręs jau dabar susiklosčiusios situacijos dėl

---

<sup>28</sup> Žemė užsieniečiams: parduoti negalima, bet parduoda // [http://www.lvls.lt/lt/index.php?option=com\\_content&view=article&id=623:a-baura\\_diskusijoje&catid=2:pagrindinis&Itemid=](http://www.lvls.lt/lt/index.php?option=com_content&view=article&id=623:a-baura_diskusijoje&catid=2:pagrindinis&Itemid=); prisijungimo laikas: 2010-09-20.

<sup>29</sup> Latvija virsta dirvonu. Eilėje – Lietuva // [http://www.respublika.lt/lt/naujienos/lietuva/verslas/latvija\\_virsta\\_dirvonu\\_eileje\\_lietuva/](http://www.respublika.lt/lt/naujienos/lietuva/verslas/latvija_virsta_dirvonu_eileje_lietuva/); prisijungimo laikas: 2011-01-20.

<sup>30</sup> Liberalai nepritaria siūlymui toliau drausti žemės pardavimą užsieniečiams // <http://www.diena.lt/naujienos/ekonomika/liberalai-nepitaria-siulymui-toliau-drausti-zemes-pardavima-uzsienieciams-297139>; prisijungimo laikas: 2010-09-19.

užsieniečių neteisėtai įgytos žemės.<sup>31</sup> Toks liberalų požiūris nieko nestebina, nes jie taip kalbėjo ir prieš septynerius metus. Jų vienintelis tikslas - viską lengvai išparduoti.

Konservatyvaus požiūrio šalininkai tvirtina, kad pereinamojo laikotarpio pratęsimas reikalingas tam, kad ūkininkai sustiprėtų ir galėtų pirkti žemę už kainą, adekvačią jų perkamajai galiai. Tai patvirtina ir žemės ūkio ministro pateikti motyvai: „nors žemės kaina sumažėjusi, ūkininkai vis dar negali jos įpirkti. Taip pat siekiama, kad Lietuvos ūkiai stambėtų iki ES vidurkio, siekiančio 18 ha, nes Lietuvoje vyrauja smulkus ūkis – iki 15 ha“.<sup>32</sup> Remiantis valstybės įmonės Žemės ūkio informacijos ir kaimo verslo centras pateikiama 2011 m. sausio 1 d. statistika, vidutinis ūkio dydis yra 9,93 ha.<sup>33</sup> Ministro nuomone, tai ir nacionalinio saugumo klausimas: „vis dėlto patikimiau, kai žemė yra Lietuvos piliečių rankose“. Neribojamas žemės pardavimas užsieniečiams gali grėsti nacionaliniam Lietuvos saugumui, o ilgainiui atvesti ir prie Lietuvos suvereniteto praradimo.<sup>34</sup>

Noras pratęsti pereinamąjį laikotarpį yra sveikintinas dalykas. Iš vienos pusės, esant šiandieninei sunkiai finansinei padėčiai, suteikiamas dar vienas šansas saviems žemdirbiams praplėsti turimus žemės ūkio paskirties žemės plotus. Be to, dar nebaigta svarbiausia žemės reformos dalis, t. y. nuosavybės atkūrimas, įstatymuose nėra stiprių saugiklių užkertančių kelią žemės spekuliacijai. Iš kitos pusės, nesant apribojimų užsienio subjektams, žemės apyvarta suaktyvėtų, nes užsieniečiams kainos, kokių pageidauja dabartiniai pardavinėtojai, yra priimtinos (5 kartus mažesnės nei kitose ES narėse), ir to pasekoje pakiltų žemės kaina. Tačiau, kaip žinome, užsieniečiai žemę įsigyją dažniausiai investiciniais tikslais, o ne naudojimui. A. Čiapaitė savo straipsnyje taip pat teigia, kad dauguma žemės ūkio paskirties žemės sandorių sudaromi, tikintis ateityje pakeisti šios žemės naudojimo paskirtį ir panaudoti ją namų, vilų statybai ar įvairiais komerciniais tikslais, tačiau ne žemės dirbimui.<sup>35</sup> Norint to išvengti įstatymų leidėjas

---

<sup>31</sup> Žemės pardavimas užsieniečiams: pratęstas pereinamasis laikotarpis – paskutinis šansas susitvarkyti // [http://www.dirvos.lt/lt/naujienos/seimo\\_kaimo\\_reikalų\\_komiteto\\_pirmininko\\_edmundo\\_pupinio\\_pranesimas\\_zeme\\_s\\_pardavimas\\_uzsienieciams\\_pratestas\\_pereinamasis\\_laikotarpis\\_paskutinis\\_sansas\\_susitvarkyti/](http://www.dirvos.lt/lt/naujienos/seimo_kaimo_reikalų_komiteto_pirmininko_edmundo_pupinio_pranesimas_zeme_s_pardavimas_uzsienieciams_pratestas_pereinamasis_laikotarpis_paskutinis_sansas_susitvarkyti/); prisijungimo laikas: 2010-10-19.

<sup>32</sup> Draudimas užsieniečiams pirkti žemę – popierinis // [http://www.delfi.lt/news/economy/realestate/draudimas\\_uzsienieciams\\_pirkti\\_zeme\\_popierinis.d?id=36197421](http://www.delfi.lt/news/economy/realestate/draudimas_uzsienieciams_pirkti_zeme_popierinis.d?id=36197421); prisijungimo laikas: 2010-09-06.

<sup>33</sup> Ūkių, įregistruotų Ūkininkų ūkių registre, skaičius, jų žemė (hektarais) // [http://www.vic.lt/uploads/file/2011\\_01\\_01\\_Ukiu\\_iregistruotu\\_Ukininku\\_ukiu\\_registre\\_skaicius\\_ju\\_zeme.pdf](http://www.vic.lt/uploads/file/2011_01_01_Ukiu_iregistruotu_Ukininku_ukiu_registre_skaicius_ju_zeme.pdf); prisijungimo laikas: 2011-01-20.

<sup>34</sup> Žemės pardavimas užsieniečiams: pratęstas pereinamasis laikotarpis – paskutinis šansas susitvarkyti // [http://www.dirvos.lt/lt/naujienos/seimo\\_kaimo\\_reikalų\\_komiteto\\_pirmininko\\_edmundo\\_pupinio\\_pranesimas\\_zeme\\_s\\_pardavimas\\_uzsienieciams\\_pratestas\\_pereinamasis\\_laikotarpis\\_paskutinis\\_sansas\\_susitvarkyti/](http://www.dirvos.lt/lt/naujienos/seimo_kaimo_reikalų_komiteto_pirmininko_edmundo_pupinio_pranesimas_zeme_s_pardavimas_uzsienieciams_pratestas_pereinamasis_laikotarpis_paskutinis_sansas_susitvarkyti/); prisijungimo laikas: 2010-10-19.

<sup>35</sup> Čiapaitė, A. Žemės rinkos socialinė ekonominė įtaka kaimo plėtrai. Vilnius: Žemės ūkio mokslai, 2006. P. 65.

turėtų žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą taip sureguliuoti, kad savininkas būtų priverstas žemę dirbti (pvz., įvesti ženklias pinigines sankcijas už žemės apleidimą, uždrausti keisti žemės paskirtį, nustatyti ilgesnį darudimą perleisti įsigytą žemę tretiesiems asmenims), o ne įsigyti investiciniais tikslais ir apleisti.

Nors pereinamojo laikotarpio termino pratęsimas tik teoriškai užkerta kelią užsienio subjektams, tačiau jau geriau toks ribojimas negu visiška laisvė. Be to, geriau kai žemė priklauso Lietuvos ūkininkui, o ne užsieniečiui. Kad pereinamasis laikotarpis turi būti pratęstas rodo ir Lietuvos kaimynų nuostatos, pvz., Lenkijoje pereinamasis laikotarpis yra 12 metų.

Palyginkime argumentus už ir prieš pereinamojo laikotarpio pratęsimą.

Argumentai prieš pereinamojo laikotarpio pratęsimą:

1. Finansinė nauda esamiems žemės ūkio paskirties žemės savininkams;
2. Užsienio investicijų pritraukimas;
3. Papildomų darbo vietų sukūrimas;
4. Konkurencingumo skatinimas;
5. Žemės naudojimo efektyvumo padidinimas.

Argumentai už pereinamojo laikotarpio pratęsimą:

1. Dėl krizės nepalankus metas parduoti žemę, tai paveiktų Lietuvos ūkininkus;
2. Nepasiektas europinis ūkių pagal plotą vidurkis;
3. Visuomenės neigiamas vertinimas;
4. Grėsmė valstybės saugumui;
5. Kainų kilimas ir žemės rinkos išbalansavimas;
6. Įstatymuose nėra stiprių saugiklių užkertančių kelią žemės spekuliacijai.

Visgi argumentai „už“ yra šiek tiek įtikinamesni. Argumentai „prieš“ yra labai abejotini (konkurencingumo skatinimas ir žemės naudojimo efektyvumo padidinimas) arba trumpalaikiai, o kategoriškai neigiama visuomenės nuomonė šiuo atveju neturėtų būti ignoruojama. To pasekoje, Žemės ūkio ministerija jau pateikė prašymą Europos Komisijai dėl pereinamojo laikotarpio pratęsimo dar trejiems metams.

#### IV. ŽEMĖS, VIDAUS VANDENŲ IR MIŠKO SANDORIAI

Žemės nuosavybės teisė jos savininkui suteikia teisę savo nuožiūra, napažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti viršutinį žemės sklypo sluoksnį, ant žemės sklypo esančius statinius ir jų priklausinius, kitus nekilnojamuosius daiktus, žemėje esančias naudingąsias iškasenas ir jais disponuoti.<sup>36</sup>

Doc. dr. E. Monkevičius nurodo, kad žemės nuosavybės teisės turinį sudaro :

1) valdymo teisė (lot. jus utendi) - tai galėjimas turėti žemę savo žinioje ir daryti jai fizinių bei ūkinį poveikį (arti, sėti, melioruoti ir pan.). Žemės turėjimas savo žinioje suprantamas ne tik fiziniu, bet ir juridiniu požiūriu. Pavyzdžiui, jeigu žemė išnuomota ir ją naudoja kitas asmuo, žemės nuosavybės teisė išlieka žemės savininkui;

2) naudojimo teisė (lot. jus fruendi) - tai galėjimas gauti iš žemės naudą, pritaikyti naudingąsias jos savybes naudotojo poreikiams tenkinti, taip pat gauti derlių, vaisius ir žemės duodamas pajamas;

3) disponavimo teisė (lot. jus abutendi) - savininko galėjimas sudaryti žemės pirkimo – pardavimo, nuomos, dovanojimo, įkeitimo ir kitus sandorius, t.y. keisti žemės savininką ir teisinę jo padėtį.<sup>37</sup>

Žemės teisinių santykių subjektai, naudodamiesi jiems nuosavybės teisės suteikta disponavimo teise, gali įstatymo nustatyta tvarka sudaryti įvairius žemės sandorius. Sandoris, kaip žemės nuosavybės teisės įgijimo pagrindas, įtvirtintas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4 knygos 47 straipsnio 1 dalies 1 punkte. Žemės įsigijimo sandorius detalizuoja Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6 knyga ir Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. Lietuvos Civiliniame kodekse ir teisės doktrinoje dvišalis ir daugiašalis sandoris yra sutartis, kurios pagrindu atsiranda subjektinės šalių teisės ir pareigos. CK 6.154 str. 1 dalyje suformuluotas toks sutarties apibrėžimas: „Sutartis yra dviejų ar daugiau asmenų susitarimas sukurti, pakeisti ar nutraukti civilinius teisinius santykius, kai vienas ar keli asmenys įsipareigoja kitam asmeniui ar asmenims atlikti tam tikrus veiksmus (ar susilaikyti nuo tam tikrų veiksmų atlikimo), o pastarieji įgyja reikalavimo teisę“. Ši sutarties samprata yra suformuluota atsižvelgiant į tarptautinės privatinės teisės unifikavimo instituto (UNIDROIT) parengtus ir specialiosios Europos sutarčių teisės komisijos parengtus sutarčių teisės principus.<sup>38</sup> Valstybinę arba savivaldybių žemę galima įsigyti nuosavybės teisė tik sudarant pirkimo – pardavimo sutartis. Plačiausias sutarčių pasirinkimas įsigyjant žemę nuosavybės teise yra sudarant sutartis

<sup>36</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74 – 2262.

<sup>37</sup> Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P. 55.

<sup>38</sup> Ten pat, P. 129.

su privačios žemės savininkais, t. y. sudarant pirkimo – pardavimo, mainų, dovanojimo arba rentos sutartis.

Būtinai žemės sandorio, kaip ir kiekvienos sutarties, elementai yra: 1) šalys; 2) dalykas; 3) šalių susitarimas; 4) turinys; 5) forma; 6) registravimas.

#### **4.1 Sandorio šalys**

Žemės sandorio šalimis gali būti Lietuvos ir užsienio fiziniai ir juridiniai asmenys, turintys teisnumą ir veiksnumą, kuriuos reglamentuoja Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 2 knyga.

Teisnumas (galėjimas turėti civilines teises ir pareigas) pripažįstamas visiems fiziniams asmenims nuo gimimo momento. Veiksnumas (fizinio asmens galėjimas savo veiksmais įgyti civilines teises ir susikurti civilines pareigas) atsiranda visiškai, kai asmuo sulaukia aštuoniolikos metų. Toks pilnametystės amžius nustatytas daugumoje ES valstybių: Didžiojoje Britanijoje, Italijoje, Prancūzijoje, Švedijoje ir Vokietijoje.<sup>39</sup> Tačiau civiliniame kodekse yra dvi išimtys dėl visiško veiksnumo: emancipacija ir santuokos sudarymas. Tais atvejais, kai įstatymai (CK 3.14 str.) leidžia fiziniam asmeniui sudaryti santuoką anksčiau, nei sueis aštuoniolika metų, tai asmuo, kuriam nėra suejęs šis amžius, įgyja visišką civilinį veiksnumą nuo santuokos sudarymo momento. Nepilnametis, sulaukęs šešiolikos metų, jo tėvų, globos (rūpybos) institucijų, jo rūpintojo ar jo paties pareiškimu gali būti teismo tvarka pripažintas visiškai veiksniumi (emancipuotas), jeigu yra pakankamas pagrindas leisti jam savarankiškai įgyvendinti visas civilines teises ar vykdyti pareigas. Visais atvejais, kad nepilnametis būtų pripažintas visiškai veiksniumi, reikalingas paties nepilnamečio sutikimas. Fiziniai asmenys iki 14 metų neturi teisės sudaryti sandorių. Tačiau nepilnamečio vardu disponavimo teisę gali įgyvendinti jo tėvai, turėdami išankstinį teismo leidimą (CK 3.188 str.). Asmenys nuo 14 iki 18 metų sandorius gali sudaryti, turėdami tėvų ar rūpintojų sutikimą. Juridiniai asmenys teisnumą, kuris apima ir veiksnumą, įgyja nuo jų įsteigimo momento, t. y. jų įregistravimo juridinių asmenų registre. Visi juridiniai asmenys skirstomi į privačius ir viešus. Jie vienas nuo kito skiriasi savo teisnumu ir tikslais. Viešųjų juridinių asmenų, kuriems priskiriama valstybė, savivaldybės, jų institucijos, ne pelno organizacijos, tikslas yra tenkinti viešuosius interesus, todėl jie turi specialųjį teisnumą, t. y. jie gali turėti ir įgyti tik tokias civilines teises ir pareigas, kurios neprieštarauja jų steigimo dokumentams ir veiklos tikslams. Privatūs juridiniai asmenys turi bendrąjį teisnumą, t. y. gali turėti ir įgyti bet kokias civilines teises ir pareigas, išskyrus tas, kurioms atsirasti reikalingos tokios fizinio asmens savybės kaip lytis, amžius bei giminystė, ir jų tikslas tenkinti privačius interesus.

---

<sup>39</sup> Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P. 130.



Disponavimo žeme teises savininkai gali įgyvendinti ne tik patys tiesiogiai, bet ir per atstovus. Atstovais gali būti fiziniai ir juridiniai asmenys, pateikę atstovavimo teisę suteikiantį dokumentą – įgaliojimą. Įgaliojimas turi atitikti CK 2.137 str. reikalavimus ir būti būtinai patvirtintas notaro. CK 2.133 str. 1 d. teigiama, kad „Vieno asmens (atstovo) sudarytas sandoris kito asmens (atstovaujamojo) vardu, atskleidžiant atstovavimo faktą ir neviršijant suteiktų teisių, tiesiogiai sukuria, pakeičia ir panaikina atstovaujamojo civilines teises ir pareigas“.

Iš to seka, kad sutarties šalimis gali būti tik veiksnūs fiziniai ir juridiniai asmenys arba jų atstovai.

#### **4.2 Sandorio dalykas**

Žemės sandorio (sutarties) dalyku arba objektu, pagal CK 1.109 str., „gali būti identifikuotas ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas žemės sklypas, taip pat apibrėžti žemės gelmių, vandens, miško plotai, augmenijos ir gyvūnijos objektai“. Žemės sklypo identifikavimas reiškia, kad žemės sklypas turi būti suformuotas pagal teritorijų planavimo ir žemėtvarkos patvirtintus dokumentus, nustatytos jo ribos, pateikti kadastriniai (geodeziniai) duomenys (duomenys, apibūdinantys nekilnojamojo daikto buvimo vietą, gamtines ir ūkines žemės savybes, geometrinius statinių parametrus ir nekilnojamųjų daiktų naudojimo sąlygas<sup>40</sup>) pagal kadastrinius (geodezinius) matavimus, pagal kuriuos apskaičiuojamos žemės sklypų ribų, posūkio taškų ir riboženklių koordinatės valstybinėje geodezinių koordinatinių sistemoje ir žemės sklypo plotas. Visų šių duomenų pagrindu turi būti suformuota žemės sklypo kadastro duomenų byla pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.<sup>41</sup> Ši byla kartu su prašymu pateikiama valstybės įmonei Registrų centras dėl žemės sklypo kadastro duomenų įrašymo į kadastrą. Įregistravimas reiškia žemės sklypo nuosavybės teisės įregistravimą Nekilnojamojo turto registre vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“.<sup>42</sup> Žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties dalyku negali būti nesuformuotas ir neįregistruotas žemės sklypas, nes CK 4.49 str. 4 d. draudžia iš anksto perleisti nuosavybės teisę į būsimą registruotiną daiktą.

Taigi žemės sandorio dalyku gali būti tik aiškai ir tiksliai sutartyje apibūdintas ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre žemės sklypas. Lietuvos Respublikos Aukščiausias

---

<sup>40</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas // Valstybės žinios. 2003, Nr. 57 – 2530.

<sup>41</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 41 – 1539.

<sup>42</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 72 – 3077.

Teismas taip pat pabrėžia, kad tik įregistruoti žemės sklypai gali būti civilinių santykių objektais.<sup>43</sup>

### 4.3 Šalių susitarimas

Šalių susitarimas yra laisvos valios išreiškimas (oferta ir akceptas) ir jos suderinimas. Pagal CK 1.64 str. laisva valia gali būti išreikšta žodžiu, raštu, konkludentiniais veiksmais, viešu skelbimu arba tylėjimu. Dėl žemės, kaip specifinio objekto, vadovaujantis Žemės įstatymu ir Civiliniu kodeksu, gali būti susitarta tik raštu.

### 4.4 Sandorio turinys

Perleidžiant nuosavybėn žemę, sutartyse turi būti nurodyta :

- 1) sutarties šalys – fizinio asmens vardas, pavardė, asmens kodas, juridinio asmens pavadinimas ir registro kodas arba atstovo įgaliojimai;
- 2) sutarties dalykas, t. y. žemės sklypas, jo adresas (apskritis, rajonas, miestas (kaimas), kadastro vietovė, kadastrinis blokas, unikalus kadastrinis numeris), kadastriniai duomenys (plotas, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudmenų sudėtis, žemės vertė);
- 3) įrašai, kurie rodo žemės sklypo savininko valią perleisti žemės sklypą;
- 4) žemės sklypo kaina;
- 5) žemės sklypo naudojimo sąlygos, disponavimo žeme apribojimai;
- 6) šalių įsipareigojimai ir atsakomybė.

Sutartis laikoma sudaryta, kai šalys susitaria dėl visų esminių sutarties sąlygų, nors susitarimas dėl antraeilių sąlygų ir atidėtas. Kai šalys dėl antraeilių sutarties sąlygų nesusitaria, ginčas gali būti sprendžiamas teisme atsižvelgiant į sutarties pobūdį, dispozityviasias teisės normas, papročius, teisingumo, protingumo bei sąžiningumo kriterijus (CK 6.162 str.). Tipinėse sutartyse, kaip valstybės ar savivaldybių žemės perleidimo sutartys, kurios sąlygas parengia viena iš šalių nederindama su kita šalimi, laikomos sudarytos, kai kita šalis sutinka su standartinėmis sąlygomis.

Esminės sutarčių sąlygos yra tokios, kurios negali prieštarauti imperatyvioms teisės normoms, pakeisti, apriboti ar panaikinti imperatyvių teisės normų galiojimo ir taikymo konkrečiai sutarties rūšiai. Ši nuostata nepriklauso nuo to, kokia teisė – nacionalinė ar tarptautinė – šias teisės normas nustato (CK 6.157 str.). Pavyzdžiui, imperatyvus (privalomas) šalims yra teisės normų reikalavimas visas žemės nuosavybės teisės perleidimo sutartis sudaryti tik notarine tvarka, tiksliai sutartyje apibrėžti jos dalyką (objektą), nurodyti sutarties kainą, o mainų sutartyje mainomų daiktų vertę, ir pan. Imperatyvios yra ir tos teisės normos, kurios nustato pirmumo teisę įgyti nuosavybės teise privačią ir valstybinę žemės ūkio paskirties žemę, taip pat nustato

<sup>43</sup> Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. spalio 12 d. nutartis // Civilinė byla Nr. 3K-3-396/2009.

draudimus ir ribojimus sudarant tokias nuosavybės teisės perleidimo sutartis. Be to, impertyvus šalims reikalavimas, kad sandoris neprieštarautų viešajai tvarkai, gerai moralei, nes priešingu atveju jis bus niekinis ir negalios (CK 1.81 str.).<sup>44</sup>

Antraeilės sutarčių sąlygos yra tokios, dėl kurių šalys tariasi atsižvelgdamos į dispozityviasias teisės normas, taip pat papročius, teisingumo, protingumo ir sąžiningumo kriterijus (CK 6.162 str. 2 d.). Dispozityviosios teisės normos leidžia šalims pačioms susitarimu nustatyti tam tikras sutarties sąlygas ir savitarpio išsipareigojimus. Pavyzdžiui, dispozityviosios teisės normos yra tokios, kurios leidžia sutarties šalims susitarti dėl žemės pirkimo išsimokėtinai, sumokėti žemės kainą ir perduoti žemės nuosavybės dokumentus konkrečioje vietoje ir konkrečiu laiku, numatyti kainų skirtumo apmokėjimą mainant žemės sklypą į kitą turtą, dovanotą žemės sklypą į kitą turtą, dovanotą žemės sklypą naudoti pagal paskirtį ir pan. Taikydamos dispozityviasias teisės normas ir nustatydamos antraeiles sutarties sąlygas bei išsipareigojimus, šalys kartu negali nukrypti nuo sutarčių laisvės ir lygiateisiškumo principų, turi vadovautis teisingumo, protingumo ir sąžiningumo kriterijais. Tačiau kartais, kai šalims leidžiama susitarti, sutarties sąlyga gali būti ir esminė, pavyzdžiui, žemės pirkimas išsimokėtinai.<sup>45</sup>

Standartinės sutarčių sąlygos yra nustatytos Vyriausybės patvirtintose tipinėse valstybinės žemės pirkimo - pardavimo sutartyse. Standartinėmis laikomos sąlygos, kurias bendram nevienkartiniam naudojimui iš anksto parengia viena šalis, nederindama jų su kita šalimi, ir kurias, be derybų su kita šalimi, taiko sudaromose sutartyse. Tačiau standartinės sutarties sąlygos privalomos kitai šaliai tik tuo atveju, jei jai buvo sudaryta tinkama galimybė su tomis sąlygomis susipažinti (CK 6.185 str. 2 d.). Kai abi sutarties šalys yra įmonės (verslininkai), laikoma, kad supažindinimo su standartinėmis sąlygomis pareiga tinkamai įvykdyta, jeigu:

1) sutarties standartinės sąlygas parengusi šalis įteikia jas kitai šaliai raštu iki sutarties pasirašymo ar ją pasirašant;

2) iki sutarties pasirašymo praneša kitai šaliai, kad sutartis bus sudaroma pagal sutarties standartinės sąlygas, su kuriomis kita šalis gali susipažinti standartinės sutarties sąlygas parengusios šalies nurodytoje vietoje;

3) pasiūlo kitai šaliai, jei ši pageidautų, atsiųsti tų sąlygų kopiją (CK 6.185 str. 3d.).

Sudarydamos sutartį, šalys susiduria tiek su standartinių ir nestandartinių sąlygų, tiek su bendrųjų ir specialiųjų teisės normų prieštaravimais. Šias problemas galima išspręsti vadovaujantis CK 6.187 str., kuriame teigiama, kad „Jeigu sutarties standartinės sąlygos prieštarauja nestandartinėms, pirmenybė teikiama nestandartinėms, t. y. individualiai šalių

---

<sup>44</sup> Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P. 134.

<sup>45</sup> Ten pat.

aptartoms sąlygoms“. Tačiau tos standartinės sąlygos, kurios išplaukia iš imperatyvių teisės normų reikalavimų, šalims yra privalomos.

Bendrujų CK normų ir specialiųjų įstatymų teisės normų kolizija (prieštaravimas) sprendžiamas vadovaujantis principu *lex specialis derogat generali* (specialus įstatymas riboja bendrąjį įstatymą) ir CK 1.3 str. 2 d., kurioje teigiama, kad jeigu yra civilinio kodekso ir kitų įstatymų prieštaravimų, taikomos civilinio kodekso normos, išskyrus atvejus, kai civilinis kodeksas pirmenybę suteikia kitų įstatymų normoms. Minėtas principas taip pat reiškia, kad specialioji teisės norma neturi prieštarauti bendrajai teisės normai, o jeigu toks prieštaravimas yra, turi būti taikoma bendroji teisės norma.<sup>46</sup>

Pagal Žemės įstatymo 30 str. 1 d. prie žemės sandorio privalo būti pridėdamas žemės sklypo planas. Žemės sklypo planas yra neatskiriama žemės sandorio dalis. Žemės sklypo planas parengiamas Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka pagal teritorijų planavimo dokumentą, kurio pagrindu šis žemės sklypas buvo suformuotas.<sup>47</sup> Jei prie sutarties nėra sklypo plano, tai sutartis yra niekinė ir negalioja (CK 1.80 str). Taip pat turi būti pridėta valstybės įmonės Registrų centras išduota pažyma sandoriui, kurią gali užsakyti tik notaras, patvirtinanti žemės sklypo įregistravimą Nekilnojamojo turto registre ir jo savininko nuosavybės teises.

Žemės disponavimo sutartys laikomos sudarytos nuo to momento, kai šalys pasirašo atskirą priėmimo – perdavimo aktą arba kitokį sutartyje nurodytą dokumentą (CK 6.181 str. 5 d.). Tačiau dažniausiai priėmimo – perdavimo aktas įtraukiamas į pačią sutartį, kurią pasirašant kartu patvirtinamas turto priėmimas – perdavimas.

#### **4.5 Sandorio forma**

Sudarant žemės sandorius, šalių valia turi būti išreikšta raštu ir patvirtinta notaro. CK 1.93 str. 3 d. įtvirtinta, kad „įstatymų reikalaujamos notarinės formos nesilaikymas sandorį daro negaliojantį“. Imperatyvus notarinės formos laikymosi reikalavimas nustatytas todėl, kad būtų užtikrinta teisėta žemės apyvarta. Notarinė sutarties forma yra rašytinis dokumentas, kurį notaras patvirtina atitinkamu užrašu, parašu ir herbiniu antspaudu, o sutarties patvirtinimas įrašomas notariniame registre. Tačiau sutarties tvirtinimas yra ne vien formalus dalykas, nes notaras privalo patikrinti asmenų, sudarančių sutartį, asmens tapatybę (Lietuvos Respublikos piliečių asmens tapatybę nustatoma pagal pateiktą asmens tapatybės kortelę arba kitą asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą, kuriame yra asmens kodas ir nuotrauka<sup>48</sup>), atstovavimo pagrindą, parašų tikrumą, fizinių asmenų veiksnumą ir juridinių asmenų teisnumą, išsiaiškinti šalių valią sudaryti sandorį, išsiaiškinti joms teises, pareigas ir sandorio sudarymo padarinius.

<sup>46</sup> Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P. 135.

<sup>47</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 2004, Nr. 28 – 868.

<sup>48</sup> Lietuvos Respublikos notariato įstatymas // Valstybės žinios. 1992, Nr. 28 – 810.

#### 4.6 Sandorio registravimas

Notaras, patvirtinęs nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą perleidimo sandorį, ne vėliau kaip per 24 valandas nuo sandorio patvirtinimo privalo perduoti Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui šio sandorio pagrindinius duomenis, būtinus pirkimo – pardavimo sutarties žymai, tam, kad kitas notaras ar trečioji šalis matytų faktą apie sudarytą sutartį ir kad tas pats turtas nebūtų parduotas du kartus. Perduodamų duomenų turinį bei perdavimo tvarką nustato Centrinio registratoriaus ir Lietuvos notarų rūmų sudaryta sutartis. Notarai perduoda tokius duomenis: sutarties datą, sumą, notarinio registro numerį, informaciją apie priėmimo - perdavimo akto patvirtinimą, duomenis apie sutarties šalis, parduoto daikto unikalų ir registro numerius. Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas, gavęs sandorio duomenis, per vieną darbo dieną atitinkamo nekilnojamojo daikto registro įrašė padaro žymą pagal notaro perduotus duomenis<sup>49</sup>, t. y. patikslina įrašus apie žemės sklypo priklausomybę.

Civilinio kodekso 4.256 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad asmuo, norintis įregistruoti daiktą, teisių į jį suvaržymus, daiktines teises ar juridinius faktus, viešo registro tvarkytojui paduoda nustatytos formos prašymą. To paties straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad prašymą įregistruoti daiktą ir nuosavybės teises į jį paduoda daiktą įgijęs asmuo, o jo 3 dalyje – kad kartu su prašymu įregistruoti turi būti pateikiami daikto įgijimą nuosavybėn <...> patvirtinantys dokumentai. Taigi pagal šias įstatymo normas, pareiškėjo prašymu gali būti įregistruotas tik toks daiktas, kuris jam priklauso nuosavybės teise. Be to, pareiškėjas prašymo padavimo metu turi turėti ir nuosavybės teisę patvirtinantį dokumentą. Notarui patvirtinus žemės sandorį, pirkėjas su prašymu ir notaro patvirtinta sutartimi asmeniškai, paštu arba per notarą turi kreiptis į valstybės įmonės Registrų centras filialo skyrių tame rajone ar mieste, kuriame yra žemės sklypas, kad nuosavybės teisės perėjimas būtų įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Šiandien notarai jau pradeda naudoti elektroninę programą „NETSVEP“, kuri sudaro galimybę pačiam notarui perduoti elektroninį sutarties variantą valstybės įmonei Registrų centras ir atlikti sutarties teisinę registraciją, t.y. pirkėjui nebereikės vykti į Registrų centrą registruoti sutarties. Ši įmonė patikslina įrašus apie žemės sklypo priklausomybę ir pirkėjo pageidavimu išduoda pažymą arba išrašą, patvirtinantį naujo savininko nuosavybės teises į žemę.

Žemės sandorio registracija, priklausomai nuo to, ar sandoris buvo sudarytas dėl privačios ar valstybinės žemės, yra privaloma arba neprivaloma. Privačios žemės sandorio registracija neprivaloma, nes CK 4.253 str. 2 d. nors ir reikalauja daiktinių teisių įregistravimo viešame registre, tačiau jų neįregistravimas pagal CK 1.94 str. sandorio nedaro negaliojančio, išskyrus šio kodekso numatytus atvejus. Pagal CK 4.49 straipsnio 1 dalį daikto (turto) įgijėjas nuosavybės teisę į daiktus įgyja nuo jų perdavimo įgijėjui momento, jei sutartis ar įstatymas

<sup>49</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas // Valstybės žinios. 2001, Nr. 55 – 1948.

nenustato ko kita. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, aiškindamas ir taikydamas CK nuostatas dėl nuosavybės teisės atsiradimo momento ir jos teisinės registracijos, yra pažymėjęs, kad nuosavybės teisės atsiradimo ar pasibaigimo pagrindas yra ne registracijos faktas, kaip toks, o įstatyme nustatyta aplinkybė (sandoris, įvykis, aktas ar kt.), su kuria siejamas civilinių teisių ir pareigų atsiradimas ar pasibaigimas. Teisinė registracija yra atsiradusios subjektinės teisės įregistravimo ar pasibaigusios tokios teisės išregistravimo pagrindas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000 m. spalio 9 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *UAB „Orestas v. UAB „Pramoninis servisas“, UAB „Fortus“ ir kt.*, bylos Nr. 3K-3-977/2000, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2002 m. sausio 28 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *V. M. PĮ „Maturė“ v. ŽKNTKR VĮ Vilniaus filialas*, bylos Nr. 3K-3-174/2002, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. gruodžio 3 d. nutartis, priimta civilinėje byloje *V. D., D. D. v. P. V. Š., E. Š.*, bylos Nr. 3K-3-1158/2003, ir kt.).<sup>50</sup> Tačiau, pagal CK 1.75 str. 2 d., neįregistravusios sandorio šalys negali panaudoti sandorio fakto prieš trečiuosius asmenis ir įrodinėti savo teisių prieš trečiuosius asmenis remdamosi kitais įrodymais. Taigi įstatyme netiesiogiai nurodyta, kad, siekiant išvengti nepageidaujamų teisinių padarinių ir apginti savo teises, privačios žemės sandorius tikslinga registruoti Nekilnojamojo turto registre. CK 6.393 str. 4 d. nustatyta, jei viena šalis vengia įregistruoti nuosavybės teisės perėjimo faktą, tai kitos šalies prašymu teismas gali priimti sprendimą dėl sutarties įregistravimo, kurio pagrindu ir įregistruojama. Tuo tarpu valstybinės žemės perleidimo sandoris privalo būti įregistruotas. Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo 10 str. 2d. teigiama, kad „Valstybinės žemės pirkimo - pardavimo sutartyje turi būti numatoma, kad pirkėjas savo lėšomis per 3 mėnesius nuo žemės sklypo perdavimo privalo įregistruoti nuosavybės teisę į žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre. Jeigu pirkėjas vengia įregistruoti nuosavybės teisės perėjimo faktą, valstybinės žemės pardavėjas turi kreiptis į teismą su prašymu dėl valstybinės žemės pirkimo - pardavimo sutarties įregistravimo ir dėl nuostolių, patirtų dėl sutarties neįregistravimo, atlyginimo“.

Sutarties registracija atlieka tik teisių paviėšinimo funkciją, t. y. prieš trečiuosius asmenis sutartis gali būti panaudota ir jiems sukelia teises pasekmes tik įregistravus ją viešajame registre (CK 6.393 str. 3 d.).

Siekiant teisinio stabilumo ir ginčų išvengiamumo, būtina įtvirtinti privalomą registraciją visiems žemės sandoriams.

---

<sup>50</sup> Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. balandžio 2 d. nutartis // Civilinė byla Nr. 3K-3-114/2009.

## V. ŽEMĖS NUOSAVYBĖS TEISĖS PERLEIDIMAS

### 5.1 Žemės pirkimas – pardavimas

Bendrieji reikalavimai žemės pirkimo – pardavimo sutartims, kaip ir kito nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sutartims, yra nustatyti Civilinio kodekso 6 knygos 8 skirsnio 6.392 – 6.399 straipsniuose.

Žemės pirkimo – pardavimo sutartis – tai tokia sutartis, kai viena šalis (pardavėjas) įsipareigoja perduoti žemės sklypą kitai šaliai (pirkėjui) nuosavybės teise, o pirkėjas įsipareigoja priimti žemės sklypą ir sumokėti už jį nustatytą kainą. Sutartis turi būti rašytinės - notarinės formos.

Tai, dėl ko šalys susitaria, t. y. konkretus žemės sklypas, yra sutarties dalykas. Jam keliami apibrėžtumo, teisėtumo, kreditoriaus intereso ir įmanomumo reikalavimai. Sutarties dalyko apibrėžtumo reikalavimas įvykdomas sutarties šalims susitariant ir sutartyje nurodant kokį daiktą arba kitą turtą ar objektą pardavėjas įsipareigoja perduoti, o pirkėjas – pirkti, jį priimti ir už jį sumokėti pinigus. Pirkimo – pardavimo sutarties dalyku esantis daiktas turi būti individualizuotas. Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties dalykas individualizuojamas pagal CK 6.396 straipsnio reikalavimus sutartyje nurodant duomenis apie nekilnojamąjį daiktą (žemės sklypo plotas, unikalus numeris, adresas). Jeigu tokių duomenų sutartyje nėra, tai tokia sutartis pagal CK 6.396 straipsnio 2 dalį negalioja. Sutarties dalyko teisėtumas reiškia, kad tai turi būti imperatyviųjų įstatymo normų nedraudžiamais veiksmais, taip pat veiksmais, neprieštaraujantys viešajai tvarkai ir geros moralės principams. Kreditoriaus interesas pasireiškia tuo, kad prievolės dalykas tenkintų vienokius ar kitokius asmens poreikius, o ne būtų betikslis. Sutarties dalyko įmanomumas reiškia, kad galima įsipareigoti atlikti tik tai, kas įmanoma, nes, susitarus dėl to, kas neįmanoma, prievolė negalioja (*impossibillum nulla obligatio est*). Daikto pirkimo – pardavimo atveju turi būti galimybė pardavėjui daiktą parduoti – įsipareigoti jį perduoti pirkėjui nuosavybės teise už atlyginimą pinigais ir pirkėjo galimybė jį įgyti nuosavybės teise už atlyginimą pinigais. Pirkimo – pardavimo sutarties dalyko įmanomumas suprantamas kaip fizinės ir teisinės aplinkybės. Fizinis įmanomumas apibūdinamas faktine padėtimi, kuri nekliudo įvykdyti, o teisinis – tokia teisine padėtimi, kad nebūtų kliūčių (ribojimų, draudimų ar kitokių suvaržymų) įvykdyti. Prievolės galiojimui, t. y. nuspręsti, ar ji yra absoliučiai negaliojanti – niekinė, ar santykiškai negaliojanti – nuginkčijama, turi reikšmės neįmanomumo pobūdis.<sup>51</sup>

<sup>51</sup> Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. gruodžio 7 d. nutartis // Civilinė byla Nr. 3K-7-540/2009.

Jei sklype yra dar kitų nekilnojamųjų objektų (pastatų, statinių, įrenginių, sodinių), tai jie taip pat turi būti įrašyti į sutartį, nurodant jų buvimo vietą sklype, ir turi būti aptarti nuosavybės teisės į juos perėjimo klausimai. Jei pardavėjas sutartyje nurodys žemės sklype esančius nekilnojamuosius daiktus, bet neaptars nuosavybės teisės perėjimo į juos, tai jam kils neigiamų teisinių padarinių (automatiškai nuosavybės teisė į tuos objektus pereis pirkėjui), nurodytų CK 6.395 str. 1 d. Jeigu žemės sklypas, kuriame yra pardavėjui nuosavybės teise priklausančių pastatų ar kitokių nekilnojamųjų daiktų, perduodamas neperduodant pirkėjui nuosavybės teisės į tuos nekilnojamuosius daiktus, tai pardavėjui paliekama teisė naudotis ta žemės sklypo dalimi, kurią užima nekilnojamieji daiktai ir kuri yra būtina jų naudojimui užstatymo ar kitokia pirkimo – pardavimo sutartyje numatyta teise ir sąlygomis (CK 6.395 str. 2 d.). Jeigu pirkimo – pardavimo sutartyje pardavėjo teisė naudotis žemės sklypo dalimi ir jos sąlygos neaptartos, tai pardavėjui nustatomas servitutas į tą žemės sklypo dalį, kurią užima nekilnojamas daiktas ir kuri būtina jo naudojimui pagal jo paskirtį.

Kita esminė sutarties sąlyga yra žemės sklypo kaina, kurios nenurodymas sutartį paverčia niekine. Reikia nepamiršti, kad į nurodytą kainą įeina ir tame žemės sklype esančių kitų objektų kaina, jei ko kita nenumatyta įstatyme arba sutartyje. CK 6.397 str. 3 d. teigiama, kad jeigu žemės pirkimo – pardavimo sutartyje nurodyta tik žemės ploto vieneto kaina, tai visos žemės kaina nustatoma pagal faktišką pirkėjui perduodamą žemės plotą.

CK 6.344 straipsnyje nustatyta, kad pirkėjas privalo sumokėti daikto kainą per sutartyje ar įstatymuose nustatytus terminus ir nustatytoje vietoje, o šio straipsnio 4 dalyje teigiama, kad jeigu įstatymai nustato, jog pirkimo – pardavimo sutartį būtina sudaryti notarinės formos ir po to įregistruoti viešame registre, tai pirkėjas kainą sutarties pasirašymo metu privalo sumokėti į notaro depozitinę sąskaitą, o pardavėjui pinigus notaras perduoda po sutarties įregistravimo viešame registre, *išskyrus atvejus, kai šalių susitarimas numato kitokią atsiskaitymo tvarką*. Laikantis šios įstatymo nuostatos galima išvengti sutarties šalių ginčų dėl to, ar nekilnojamojo daikto kaina buvo sumokėta, ar ne. Tačiau CK 6.344 straipsnio 4 dalies nuostata yra dispozityvi (išskyrus atvejus, kai šalių susitarimas numato kitokią atsiskaitymo tvarką), todėl šalys nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartyje gali numatyti kitokią atsiskaitymo tvarką.<sup>52</sup>

Kaip ir anksčiau autorius minėjo, prie pirkimo – pardavimo sutarties privalo būti pridėtas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo<sup>53</sup> nustatyta tvarka parengtas žemės sklypo planas. Šis reikalavimas įvirtintas CK 6.396 str. 1 d. ir Žemės įstatymo 30 str. 1 d. Taigi žemės sklypo planas yra sudėtinė sutarties dalis, kurios nesant sutartis negalios remiantis CK 1.80 str.

<sup>52</sup> Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. kovo 10 d. nutartis // Civilinė byla Nr. 3K-3-30/2009.

<sup>53</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 41 – 1539.



Prie sutarties turi būti dar pridėta ir valstybės įmonės Registrų centras parengta pažyma apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotus nekilnojamuosius daiktus ir daiktines teises į juos, šių teisių suvaržymus ir įstatymų nustatytus juridinius faktus.

Esminė pirkimo – pardavimo sutarties sąlyga yra pardavėjo išipareigojimas perduoti daiktą kitai šaliai nuosavybės teise (CK 6.305 straipsnio 1 dalis). Žemės sklypo perdavimą reglamentuoja CK 6.398 straipsnio 1 dalis, kurioje nustatyta, kad sklypo perdavimas ir jo priėmimas turi būti įformintas pardavėjo ir pirkėjo pasirašytu priėmimo – perdavimo aktu arba kitokiu sutartyje nurodytu dokumentu. Jeigu ko kita nenumato įstatymai ar sutartis, pardavėjo prievolė perduoti nekilnojamąjį daiktą laikoma įvykdyta nuo daikto perdavimo pirkėjui ir atitinkamo dokumento apie jo perdavimą pasirašymo (CK 6.398 straipsnio 2 dalis). Šiuo atveju nuosavybės teisės perėjimas žinomas tik sutarties šalims. Tam, kad apie žemės sklypo savininkų pasiketimą būtų žinoma visiems tretiesiems asmenims, t. y. išviešinta, ir kad šalys galėtų panaudoti sandorio faktą ir įrodinėti savo teises prieš trečiuosius asmenis, sutartis privalo būti įregistruota Nekilnojamojo turto registre, nes to reikalauja CK 4.253 str. 2 dalis, teigianti, kad viešajame registre *turi būti* registruojamos ir daiktinės teisės į nekilnojamuosius daiktus (taip pat ir nuosavybės teisė), t. y. nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutarties ir priėmimo – perdavimo akto pagrindu būtina užregistruoti ir nuosavybės teisės į nupirktą nekilnojamąjį daiktą perėjimo faktą. Jeigu viena šalis vengia įregistruoti nuosavybės teisės perėjimo faktą, tai kita šalis *gali* kreiptis į teismą dėl šio fakto įregistravimo. Šiuo atveju sutartis (jos pagrindu ir nuosavybės teisė į nupirktą nekilnojamąjį daiktą) registruojama teismo sprendimo pagrindu, o šalis, nepagrįstai vengusi įregistruoti nuosavybės teisės perėjimą, turi atlyginti kitai šaliai dėl to patirtus nuostolius (CK 6.393 str. 4 d.). Pažymėtina, kad nuo 2007 m. kovo 31 d. pateikti prašymą įregistruoti viešajame registre nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą turi teisę ne tik asmuo, įgijęs tą daiktą, bet ir notaras, patvirtinęs nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartį.<sup>54</sup>

Pavyzdžiui, Anglijoje nuosavybės teisės į žemę perdavimo registravimas Žemės registre privalomas nuo 1990 metų gruodžio 1 d. Iki tol nuosavybės teisė perėjimas į žemę buvo fiksuojamas tik nuosavybės teisės dokumente.<sup>55</sup> Nuo 2002 m. įteisintas žemės nuosavybės teisės perdavimas elektroniniu būdu, t. y. pirkimo – pardavimo sutartys sudaromos ir pasirašomos elektroninėje erdvėje, taip atsisakant popierinių dokumentų.<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimo „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo // Valstybės žinios. 2007, Nr. 30-1101.

<sup>55</sup> Martin J Dixon, Gerwyn LL H Griffiths. Land law 2007-2008. 2008. P 21.

<sup>56</sup> Diane Chappelle. Land law. 2006. P 48.

### **5.1.1 Žemės ūkio paskirties žemės pirkimas – pardavimas**

Lietuva nuo seno tradiciškai buvo žemės ūkio ir žemdirbių kraštas. Lietuvos žemės ūkis yra prioritetinga ūkio šaka, pagrindinis žemės ūkio produkcijos gamintojas ir žaliavos tiekėjas pramonei.<sup>57</sup> Todėl žemės ūkio paskirties žemės apyvarta ir rinka turi nemažą įtaką šalies ekonomikai, kaimo gyventojų užimtumui, pajamoms, investicijoms.

Žemės ūkio paskirties žemės pirkimo – pardavimo sąlygas ir tvarką reglamentuoja Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas, Žemės įstatymas, Žemės reformos įstatymas ir kiti norminiai teisės aktai. Nors Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas pavadintas laikinuoju, tačiau jo galiojimo terminas nenustatytas. Greičiausiai jis galios pereinamuoju laikotarpiu, kuris nustatytas Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniame įstatyme.

#### **5.1.1.1 Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pirkimas – pardavimas**

Valstybinė žemė patikėjimo teise priklauso Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos, savivaldybėms, valstybės įmonei Valstybės turto fondas, valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizatoriui (AB Turto bankas), valstybės įmonei Valstybės žemės fondas (iki 2010-10-21 VĮ Valstybinis žemėtvarkos institutas), miškų urėdijoms, valstybinių rezervatų direkcijoms, nacionalinių parkų direkcijoms ir kitiems įstatymų nustatytiems subjektams.

Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pardavėjas, pagal Žemės įstatymo 10 str. 1 d. 4 p. ir Žemės reformos įstatymo 16 ir 17 str., yra Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas. Iki 2010 m. liepos 1 d., kai įsigaliojo nauja Žemės įstatymo redakcija<sup>58</sup>, valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pardavėju buvo apskrities viršininkas. Žemės įstatymo pakeitimai buvo būtini perskirstant institucijų funkcijas po apskričių viršininkų ir jų administracijų nuo 2010 m. liepos 1 d. panaikinimo.<sup>59</sup> Naujuoju įstatymu žemės tvarkymo funkcijos ir žemės disponavimo teisės padalinamos tarp valstybės ir savivaldybių. Kaimo žemę patikėta tvarkyti Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos, o miestų žemę – savivaldybėms. Pirkėju gali būti tik Lietuvos Respublikos piliečiai ir juridiniai asmenys, taip pat užsienio valstybių, atitinkančių europinės ir transatlantinės

<sup>57</sup> Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006. P. 171.

<sup>58</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 2, 3, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas // Valstybės žinios. 2010, Nr. 72 – 3616.

<sup>59</sup> Lietuvos Respublikos apskrities valdymo įstatymo ir jį keitusių įstatymų pripažinimo netekusiais galios 2 straipsnio pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios. 2010, Nr. 67 – 3344.

integracijos kriterijus, piliečiai ir nuolatiniai gyventojai bei Lietuvos Respublikos nuolatinai gyventojai, neturintys Lietuvos Respublikos pilietybės, jei jie ne mažiau kaip 3 metus Lietuvoje nuolat gyveno ir vertėsi žemės ūkio veikla, o užsienio juridiniai asmenys ir kitos organizacijos, jei jos įsteigusios Lietuvoje atstovybes ar filialus. Visi kiti užsienio subjektai, atitinkantys europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus, žemės ūkio paskirties žemės nuosavybės teisės įgijėjais galės būti pasibaigus 7 metų pereinamajam laikotarpiui, t. y. 2011-05-01, jei nebus pratęstas pereinamojo laikotarpio terminas. Užsienio subjektai, kurie neatitinka kriterijų, negali būti pirkėjais.

Žemės įstatymo 5 str. 2 d. teigiama, kad valstybinė žemė privatinėn nuosavybėn gali būti perleidžiama dovanojimu, pirkimu – pardavimu ir *kitais įstatymų nustatytais būdais*, o 13 str. 2 d. visai nepateikiami laisvos valstybinės žemės fondo žemės perleidimo nuosavybėn būdai. Šioje vietoje įstatymų leidėjas labai nekorektiškai suformulavo nuostatas, nes valstybinė žemė yra viešosios teisės dalis, todėl įstatyme turėtų būti imperatyviai nustatyti konkretūs disponavimo valstybine žeme būdai. Be to, įstatyme minimi tik kai kurie įstatymai, reglamenuojatys valstybinės žemės perleidimo tvarką, tai rodo, kad įstatymų leidėjas arba pats nežino visų žemės santykius reglamentuojančių įstatymų, arba sąmoningai siekia apsunkinti piliečio suvokimą apie valstybinės žemės įsigijimą. Tuo tarpu Žemės reformos įstatymas labai konkrečiai ir aiškiai nustato, kad valstybinė žemė gali būti tik suteikiama nuosavybėn neatlygintinai ir parduodama. Teiginį „steikimas nuosavybėn neatlygintinai“ autorius siūlytų įstatymų leidėjui pakesti visiems žinoma ir suprantama sąvoka „dovanojimas“.

Žemės įstatymo 10 str. 3 d. teigiama, kad valstybinės žemės sklypai parduodami Žemės reformos įstatymo nustatyta tvarka, o 7 d. - valstybinės žemės sklypų pardavimo aukcione ir be aukciono tvarkas nustato Vyriausybė. Teisingiau būtų šias dvi nuostatas sutraukti į vieną ir išdėstyti taip: valstybinės žemės sklypų pardavimo aukcione ir be aukciono tvarkas nustato Žemės reformos įstatymas ir Vyriausybės nutarimas.

Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo privatinės nuosavybės teise sąlygas detalizuoja Žemės reformos įstatymas<sup>60</sup> ir Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas<sup>61</sup>. Šiuose įstatymuose įtvirtintas pretendentų į žemės ūkio paskirties žemę eiliškumas. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme nustatytas pirmenybinis eiliškumas visa apimtimi perkeltas ir į Žemės reformos įstatymą. Todėl, nustatant, kuris asmuo turi pirmenybę į žemės ūkio paskirties žemę, reikia vadovautis Žemės reformos įstatymu. Pastarajame pirmenybinis eiliškumas išdėstytas taip, kad asmenys, užsiimantys žemės ūkiu ir norintys pirkti žemę,

<sup>60</sup> Lietuvos Respublikos Žemės reformos įstatymas // Valstybės žinios. 1991, Nr. 24 – 635.

<sup>61</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas // Valstybės žinios. 2004, Nr. 124 – 4490.

nustumiami į patį galą, o į pirmą vietą iškeliamas neatlygintinas nuosavybės teisių atkūrimas asmenims nepriklausomai nuo to, ar jie turi supratimą apie žemės ūkį ar ne (4 priedas). Taigi pastebimas akivaizdus žemdirbių interesų ignoravimas. Atsižvelgiant į tai, kad jau daugiau kaip 20 metų tebevyksta nuosavybės teisių atsatymas, t. y. kas norėjo, tas jau galėjo susigrąžinti žemę, ir kad, esant dabartinei sunkiai valstybės finansinei padėčiai, būtų naudingiau žemę parduoti, o ne suteikti nuosavybės neatlygintinai, ir kad žemės ūkis yra smulkus ir nekonkurencingas, ir kad būtų išsaugotas derlingasis dirvožemio sluoksnis, tai šis pretendentų eiliškumas turėtų būti pakeistas taip, kad pirmose eilėse atsidurtų subjektai, užsiimantys žemės ūkio veikla.

Žemės reformos įstatymo 10 str. 1 d. 17 punktą suteikia teisę atviro aukciono būdu pirkti žemės ūkio paskirties žemę ir asmenims, nesusijusiems su žemės ūkiu. Tai skatina žemės įsigijimą perpardavinėjimo tikslais ir stabdo žemės ūkio stambėjimą, nes nėra jokios nuostatos, draudžiančios žemės perleidimą tretiesiems asmenims, nėra draudimo keisti žemės paskirtį ir nėra atsakomybės už žemės apleidimą. Pavyzdžiui, Prancūzijoje žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas apribotas visiems asmenims, nes ją gali įsigyti tik tuomet, jei jie turi Žemės kodekse nustatytą išsilavinimą arba ne trumpesnę nei 5 metų trukmės darbo žemės ūkyje patirtį. Islandijoje žemės ūkio paskirties žemę gali įsigyti tik asmuo, turintis bent 2 metų ūkininkavimo patirtį.<sup>62</sup> Darytina išvada, kad šią nuostatą reikia panaikinti arba palikti, įtvirtinus aukščiau minėtus draudimus.

Valstybinė žemės ūkio paskirties žemė parduodama ne aukciono būdu, išskyrus Žemės reformos įstatymo 10 str. 1 d. 17 punkte nustatytą atvejį. Kai tą patį žemės ūkio paskirties žemės sklypą, išskyrus žemės sklypus, nurodytus 7 ir 11 punktuose, pageidauja pirkti keli vienodą pirmumo teisę turintys asmenys, žemės sklypas šiems asmenims parduodamas uždaro aukciono būdu. Kai nėra asmenų, nurodytų 12-15 punktuose, prašymų pirkti žemės ūkio paskirties žemės sklypą, šis žemės sklypas parduodamas atviro aukciono būdu. Uždaro ir atviro aukcionų organizavimo tvarką nustato Vyriausybės nutarimas „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“.<sup>63</sup> Šis nutarimas taip pat nustato ir valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pardavimą ne aukciono būdu ir pirkimo – pardavo sutarties turinį.

Jeigu žemės sklypas parduotas pažeidžiant nustatytą eiliškumą, asmuo, kurio pirmumo teisė pirkti valstybinės žemės sklypą pažeista, turi teisę per 3 mėnesius teismo tvarka reikalauti, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos.

---

<sup>62</sup> P. Aleknavičius. Žemės teisė. Kaunas. 2007. P. 235-245.

<sup>63</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimo Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“ // Valstybės žinios. 2009, Nr. 124 – 5329.

Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme nustatyta, kad teisę į valstybės paramą turi tik:

1. fizinis asmuo, turintis profesinių įgūdžių ir kompetencijos. Tokiu laikomas ne anksčiau kaip metais, einančiais prieš paraiškos pateikimą, žemės ūkio naudmenas ir (ar) pasėlius deklaravęs ir buhalterinę apskaitą tvarkantis fizinis asmuo, kuris turi praktinio ūkininkavimo patirties ir Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka yra įregistravęs ūkininko ūkį arba turi praktinio ūkininkavimo patirties ir žemės ūkio išsimokslinimo diplomą arba dokumentą, patvirtinantį profesinį pasirengimą ūkininkauti. Be to, paramos suteikimo metu turi būti laikomasi minimalių aplinkosaugos, higienos ir gyvūnų gerovės normų.

2. juridinis asmuo – žemės ūkio produkcijos gamintojas, kurio metinės įplaukos už realizuotą prekinę žemės ūkio produkciją sudaro daugiau kaip 50 procentų visų gautų pajamų ir kurio ekonominis gyvybingumas gali būti įrodytas Žemės ūkio ministerijos nustatyta tvarka įvertinus šio asmens perspektyvas. Pagrindiniai ekonominio gyvybingumo dydžio rodikliai: grynasis pelningumas – ne mažiau kaip 3 proc. ir skolos rodiklis – ne daugiau kaip 0,50. Šiuos rodiklius (praėjusiems ataskaitiniams metams, einamiems metams ir prognoziniais metams) įvertina Lietuvos žemės ūkio konsultavimo tarnybos rajonų biurai.<sup>64</sup> Paramos suteikimo metu turi būti laikomasi minimalių aplinkosaugos, higienos ir gyvūnų gerovės normų.

Ispanijoje parama teikiama tik jauniems žemdirbiams, jei jie turi pakankamą profesinį sugebėjimą užsiimti žemės ūkio veikla arba įsipareigoja pasirengti per 2 metus ir gyvena rajone, kur yra ūkis, arba su juo besiribojančiame rajone.<sup>65</sup> Lyginant su Ispanija, Lietuvoje parama teikiama platesniam subjektų ratui.

Valstybės parama pasireiškia tuo, kad valstybinė žemės ūkio paskirties žemė parduodama už rinkos kainą, apskaičiuojamą pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, išsimokėtinai ne ilgiau kaip per 15 metų, pradėdant mokėti antraisiais metais ir iš karto sumokant 10 procentų žemės kainos. Siekiant, kad žemės ūkiu užsiimtų jaunimas, jiems dar labiau palengvinamas žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas, nes perkant žemę išsimokėtinai jaunajam ūkininkui iki 40 metų, įregistravusiam ūkininko ūkį Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka, iš jo reikalaujama sekančiais metais nuo žemės įsigijimo sumokėti tik 5 vietoj 10 procentų žemės kainos, o jeigu be aukciono perkamą žemės ūkio paskirties sklypą jis dar naudojo ne mažiau kaip vienus metus, tai jam dar taikomas žemės sklypo rinkos kainą mažinantis 0,75 koeficientas. Jeigu jaunieji ūkininkai iki 40 metų, įregistravę ūkininko ūkį Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka, ne mažiau kaip vienus metus naudojantys žemės ūkio paskirties žemės sklypus, už perkamą žemės

---

<sup>64</sup> P. Aleknavičius. Žemės teisė. Kaunas. 2007. P. 189.

<sup>65</sup> Ten pat, P. 235-245.

sklypą sumoka *iš karto*, tai be aukciono perkamo valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypo rinkos kainai taikomas 0,6 koeficientas.

Asmenims, *pasinaudojusiems pirmumo teise* įsigyti valstybinę žemės ūkio paskirties žemę, Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas reikalauja, kad pirkimo - pardavimo sutartyje būtų įrašytos tokios sąlygos:

1. Pirkėjas teisę keisti pagrindinę tikslinę šios žemės naudojimo paskirtį įgyja ne anksčiau kaip praėjus 5 metams nuo šios žemės įsigijimo dienos.

2. 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.

3. Jeigu įsigytos žemės ūkio paskirties žemės kainai buvo taikytas žemės kainą mažinantis koeficientas, tai jaunieji ūkininkai iki 40 metų, įsigiję šią žemę, teisę perleisti ją kitiems fiziniams ar juridiniams asmenims įgyja ne anksčiau kaip praėjus 5 metams nuo šios žemės įsigijimo dienos. Lenkijoje nustatytas taip pat 5 metų draudimas, tačiau jis taikomas visiems asmenims, nepriklausomai nuo to, ar jie pasinaudojo parama ar ne, įsigijusiems valstybinę žemės ūkio paskirties žemę. Vokietijoje nustatytas net 20 metų draudimas perleisti įsigytą žemės ūkio paskirties žemę.<sup>66</sup>

Visi kiti valstybinės žemės pirkėjai, sumokėję visą žemės sklypo kainą, žemę gali parduoti bet kada kitiems asmenims ir jiems netaikoma sąlyga, draudžianti 5 metus keisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį. Toks teisinis reguliavimas palankus žemių perpardavinėtojams. Norint tam užkirsti kelią reikia imperatyviai uždrausti visiems asmenims nors 10 metų perleisti žemę tretiesiems asmenims nuo jos įsigijimo ir keisti jos tikslinę paskirtį.

Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas įtvirtina vienam asmeniui galimą turėti nuosavybės teise bendrą maksimalų 500 ha žemės ūkio paskirties žemės plotą, į kurį neįskaičiuojamas plotas, įgytas paveldėjimo ir nuosavybės teisės atkūrimo būdais, ir maksimalų 300 ha žemės ūkio paskirties žemės plotą, galimą nuosavybės teise įsigyti iš valstybės. Šių ribų nustatymas riboja konkurencingų ūkių kūrimąsi, nes ūkininkauti pradėdantis asmuo, kuriam galima turėti nuosavybės teise iki 500 ha žemės, nepajėgs konkuruoti su senu ūkininku, kuris iš seniau turi nuosavybės teise daugiau nei 500 ha. Taip pat neigiamai veikia žemės apyvartą ir racionalių žemėvaldų kūrimąsi, nes asmuo negalės parduoti žemės ūkio paskirties žemės ūkininkui, kuris suinteresuotas ta žeme, tačiau jos negali įsigyti, nes jau turi 500 ha žemės. Norint to išvengti, reikėtų atsisakyti maksimalių ribų įstatyminio įtvirtinimo ir leisti Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos nustatyti maksimalias ribas atsižvelgiant į žemės našumą ir ūkininko perspektyvas. Tokiu atveju, norint įsigyti žemės ūkio paskirties žemę, reikėtų

<sup>66</sup> P. Aleknavičius. Žemės teisė. Kaunas. 2007. P. 244.

gauti leidimą iš Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos. Pavyzdžiui, Ispanijoje iš viso nėra nustatytas maksimalus galimas nuosavybės teise turėti žemės ūkio paskirties žemės plotas, o tik nustatomas minimalus plotas, kurį kiekvienu konkrečiu atveju nustato savivaldybės administracija. Vokietijoje maksimalus valstybinės žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo privačion nuosavybėn plotas priklauso nuo žemės našumo ir ūkinio subjekto turimo nuosavybės teise žemės ploto. Suomijoje įstatymai nenustato nei maksimalaus, nei minimalaus leidžiamo įsigyti nuosavybėn žemės ploto.<sup>67</sup>

Valstybinių draustinių, valstybinių parkų ir biosferos stebėsenos (monitoringo) teritorijų draustinių, taip pat rekreacinių zonų valstybinė žemė, miškai, vandenys neparduodami, išskyrus namų valdų, asmeninio ūkio ir sodininkų bendrijų žemę bei iki 5 hektarų ploto sklypus, įsiterpusius į žemės ūkio naudmenas ir esančius tarp privačios žemės valdų.<sup>68</sup> Valstybinių parkų ir valstybinių draustinių teritorijose tarp privačių žemės sklypų įsiterpę žemės ūkio veiklai tinkami naudoti ne didesni kaip 5 ha žemės plotai privačion nuosavybėn parduodami tik gretimų žemės sklypų savininkams.<sup>69</sup> Jeigu keli gretimų žemės sklypų savininkai pageidauja pirkti šį žemės sklypą, žemės sklypas parduodamas jį nuomojančiam asmeniui, kuris turi teisę į valstybės paramą. Jeigu tokių asmenų nėra arba jų yra keletas, žemės sklypas parduodamas gretimų žemės sklypų savininkams uždarojo aukciono būdu.<sup>70</sup> Valstybinių parkų, draustinių teritorijose neturėtų būti parduodami žemės sklypai, nes jie turi būti skirti visuomenės poreikiams tenkinti, o šalia esantys privatūs žemės sklypai turėtų būti valstybės išperkami arba paimami visuomenės poreikiams.

Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo tvarka detalizuojama Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. vasario 2 d. nutarimu<sup>71</sup> (5 priedas).

Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimą organizuoja Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorinis padalinys pagal žemės buvimo vietą (toliau vadinama – teritorinis padalinys). Asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę pirkti žemės ūkio paskirties žemės sklypus, teritoriniui padaliniui pateikia atitinkamus dokumentus (6 priedas).

---

<sup>67</sup> P. Aleknavičius. Žemės teisė. Kaunas. 2007. P. 236-241.

<sup>68</sup> Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas // Valstybės žinios. 2001, Nr. 108 – 3902.

<sup>69</sup> Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 8, 10 straipsnių pakeitimo ir pildymo įstatymas // Valstybės žinios. 2001, Nr. 108 – 3905.

<sup>70</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimo Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“ // Valstybės žinios. 2011, Nr. 18 – 837.

<sup>71</sup> Ten pat.

Teritorinis padalinys per 30 kalendorinių dienų nuo prašymo parduoti žemės sklypą ir kitų dokumentų gavimo dienos raštu informuoja prašymą parduoti žemės sklypą pateikusį asmenį, ar bus rengiami dokumentai pirkimo – pardavimo sutarčiai sudaryti. Jeigu atsisakoma rengti dokumentus pirkimo – pardavimo sutarčiai sudaryti, nurodomi atsisakymo motyvai. Priešingu atveju, teritorinis padalinys per 20 darbo dienų, kurios skaičiuojamos nuo anksčiau minėtų dokumentų pateikimo, parengia pirkimo – pardavimo sutarties projektą (7 priedas), kurį per 20 darbo dienų suderina su pirkėju, kuris raštu patvirtina, kad sutinka su perkamo žemės sklypo kaina ir kitomis sutarties projekte išdėstytomis žemės sklypo pirkimo sąlygomis. Žemės sklypo, kuriam netaikoma valstybės parama, kaina nustatoma remiantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės parengta žemės įvertinimo metodika.<sup>72</sup> Šiandien žemės ūkio paskirties žemės kaina, kuri ir taip gana žema, yra linkusi į mažėjimo tendenciją (8 priedas). Tai mažina privačios žemės ūkio paskirties žemės kainą ir sulaiko privačios žemės savininkus nuo pardavimo suinteresuotiems asmenims.

Suderintą su pirkėju valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties projektą, parengtą žemės sklypo planą ir prašymą su visais kitais dokumentais teritorinis padalinys per 10 darbo dienų pateikia teritorinio padalinio vadovui, kuris per 10 darbo dienų nuo minėtųjų dokumentų pateikimo priima sprendimą parduoti žemės sklypą arba prašymo netenkinti, tai informindamas įsakymu. Jeigu priimamas sprendimas prašymo netenkinti, įsakyme išdėstomi šio sprendimo motyvai ir nurodoma, kad įsakymas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (Žin., 1999, Nr. 13-308; 2000, Nr. 85-2566) nustatyta tvarka. Jeigu priimamas sprendimas žemės sklypą parduoti, įsakyme nurodoma, kad žemės sklypą leidžiama parduoti valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties projekte nurodytomis sąlygomis (arba su atitinkamais tų sąlygų papildymais ir pakeitimais).

Teritorinis padalinys per 5 darbo dienas po teritorinio padalinio vadovo sprendimo parduoti žemės sklypą priėmimo įteikia pirkėjui pranešimą (pasirašytinai arba registruotu laišku su įteikimu), kad jis turi sumokėti valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties projekte numatytą žemės sklypo kainą (sumokama iki valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo, tačiau ne vėliau kaip per 3 mėnesius nuo teritorinio padalinio pranešimo gavimo) sutartyje nurodytoje kredito įstaigoje (skyriuje, filiale), taip pat nurodo sąskaitos numerį, notarą, pas kurį bus pasirašoma sutartis, ir sutarties pasirašymo laiką, kuris negali būti ilgesnis kaip 3 mėnesiai nuo teritorinio padalinio pranešimo gavimo (iš anksto suderinęs tai su pirkėju).

Pirkėjas, sumokėjęs nurodytą sumą (arba jos dalį, jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai), su dokumentu, patvirtinančiu, kad nurodyta suma (arba jos dalis, jeigu žemės

---

<sup>72</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimas „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 102 – 4574.



sklypas perkamas išsimokėtinai) sumokėta, sutartu laiku atvyksta pas teritorinio padalinio pasiūlytą notarą pasirašyti valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties. Jeigu žemės sklypą perka du ar daugiau asmenų bendrosios (dalinės, jungtinės) nuosavybės teise, valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartį pasirašo visi pirkėjai (arba vienas iš jų, pateikęs notaro patvirtintą įgaliojimą atstovauti kitiems pirkėjams).

Jeigu pirkėjas per 3 mėnesius nuo teritorinio padalinio pranešimo, kad jis turi sumokėti valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties projekte numatytą žemės sklypo kainą, gavimo nesumoka nurodytos sumos (arba jos dalies, jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai ir netaikomas mokėjimo atidėjimas) ir neatvyksta pasirašyti sutarties, teritorinio padalinio vadovas priima naują sprendimą neparduoti valstybinės žemės sklypo. Jeigu pirkėjas sumoka nurodytos sumos dalį, kai žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, tačiau per 3 mėnesius nuo teritorinio padalinio pranešimo gavimo neatvyksta pasirašyti sutarties, teritorinio padalinio vadovas priima naują sprendimą neparduoti valstybinės žemės sklypo. Tokiu atveju teritorinis padalinys per 10 darbo dienų nuo teritorinio padalinio vadovo sprendimo neparduoti žemės sklypo priėmimo gražina asmeniui sumokėtą sumą. Jeigu pirkėjas, kuriam taikomas mokėjimo atidėjimas perkant žemės sklypą išsimokėtinai, per 3 mėnesius nuo teritorinio padalinio pranešimo gavimo neatvyksta pasirašyti sutarties, teritorinio padalinio vadovas priima naują sprendimą neparduoti valstybinės žemės sklypo.

Valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartį pasirašo teritorinio padalinio vadovas. Ši sutartis tvirtinama notaro. Kartu su pasirašyta sutartimi pirkėjui įteikiamas žemės sklypo planas. Jeigu žemės sklypą nusiperka du ar daugiau asmenų bendrosios (dalinės, jungtinės) nuosavybės teise, po vieną valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties egzempliorių įteikiama kiekvienam asmeniui.

Valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo išlaidos, įskaitant atlyginimą notarui, ir priverstinės hipotekos įregistravimo išlaidos (jeigu valstybinės žemės sklypas perkamas išsimokėtinai) apmokamos pirkėjo lėšomis.

Nuosavybės teisė į žemės sklypą pirkėjui pereina nuo žemės sklypo perdavimo, o tai įforminama teritorinio padalinio vadovo ir pirkėjo pasirašytu valstybinės žemės sklypo perdavimo ir priėmimo aktu (9 priedas). Žemės sklypo perdavimo ir priėmimo aktas pasirašomas per 3 darbo dienas nuo valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo.<sup>73</sup>

Valstybinės žemės pirkimo - pardavimo sutartyje turi būti numatoma, kad pirkėjas savo lėšomis per 3 mėnesius nuo žemės sklypo perdavimo privalo įregistruoti nuosavybės teisę į žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre. Jeigu pirkėjas vengia įregistruoti nuosavybės teisės

---

<sup>73</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gruodžio 8 d. nutarimas „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ // Valstybės žinios. 2004, Nr. 175 – 6483.

perėjimo faktą, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorinio padalinio vadovas *turi* kreiptis į teismą su prašymu dėl valstybinės žemės pirkimo - pardavimo sutarties įregistravimo ir dėl nuostolių, patirtų dėl sutarties neįregistravimo, atlyginimo.<sup>74</sup>

Išanalizavus visą pardavimo tvarką, darytina išvada, kad valstybinės žemės ūkio paskirties pardavimo procesas trunka apie 9 mėnesius, o valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo procesas aukciono būdu (10 priedas) trunka apie 6 mėnesius. Sauliaus Tvirbutas savo straipsnyje tvirtina, kad praktikoje pradavimo procesas užtrunka daugiau kaip 2 metus, o dokumentų tvarkymas reikalauja labai daug išlaidų (apie 3 tūkst. lt).<sup>75</sup> Toks ilgas pardavimo procesas ir didelės išlaidos skatina pirkėjus žvalgytis į privačią žemės ūkio paskirties žemę. Dėl to, nutarime įtvirtintus terminus būtų tikslinga sumažinti per pusę, o kai kuriuos net ir daugiau.

Apibendrinant valstybinės žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinį reglamentavimą, galima teigti, kad jis neigiamai veikia valstybinės žemės apyvartą lyginat su privačios žemės apyvarta (11 priedas). Tačiau dėl teikiamos paramos valstybinės žemės ūkio paskirties žemės apyvarta yra progresinio pobūdžio (12 priedas).

#### **5.1.1.2 Privačios žemės ūkio paskirties žemės pirkimas – pardavimas**

Privačios nuosavybės principas įtvirtintas Lietuvos Respublikos Konstitucijos 46 straipsnio 1 dalyje, kurioje teigiama, kad „Lietuvos ūkis grindžiamas privačios nuosavybės teise...“. Privatinė nuosavybė yra civilinių teisinių santykių objektas, todėl ją reglamentuoja Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Ir pačiame Žemės įstatyme Civilinis kodeksas, kaip reglamentuojantis privatinės žemės disponavimą, paminimas pirmiausia.

Pirmumo teisę įsigyti privačią žemės ūkio paskirties žemę ta kaina, kuria ji parduodama, ir kitomis tomis pačiomis sąlygomis, išskyrus atvejus, kai parduodama iš viešųjų varžytinių, nustato Žemės įstatymas ir Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas. Žemės įstatymas nustato, kad privačios žemės ūkio paskirties žemės, esančios valstybinių parkų konservacinio, ekologinės apsaugos ir rekreacinio prioriteto zonos, valstybiniuose draustiniuose bei kitose saugomose teritorijose, kurioms suteiktas Natura 2000 statusas, savininkas apie sprendimą parduoti žemės sklypą ir pardavimo sąlygas privalo registruotu laišku (įteikiant) pranešti Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniui pagal žemės sklypo buvimo vietą. Nacionalinės žemės tarnybos vadovas sprendimą pirkti tokį žemės sklypą ar atsisakyti jį pirkti turi priimti per 30 dienų nuo pranešimo gavimo dienos. Nacionalinės žemės tarnybos vadovui atsisakius pirkti žemės sklypą arba per nustatytą terminą nepriėmus

<sup>74</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 2004, Nr. 28 – 868.

<sup>75</sup> Valstybinė žemė – katė maiše. Valstybinė žemė – katė maiše // <http://verslas.delfi.lt/realestate/valstybine-zemekte-maise.d?id=42899179>; prisijungimo laikas: 2011-03-09.

sprendimo, privačios žemės savininkas gali perleisti žemės sklypą kitiems asmenims. Ši nuostata realiai neveikia, nes įstatymų leidėjas nenumato jokių padarinių, jei žemė perleidžiama kitiems asmenims pirmiau nepasiūlius valstybei. Atsisakius Nacionalinės žemės tarnybos vadovui pirkti žemės sklypą, šis turi būti pasiūlytas asmenims, nurodytiems Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme, tokiu tvarka:

1. žemės sklypo bendraturčiai, – Civilinio kodekso 4.79 straipsnio nustatyta tvarka;
2. valstybės paramos įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę subjektas, naudojęs parduodamą žemę žemės ūkio veiklai ne mažiau kaip metus.

Žemės savininkas apie sprendimą parduoti žemės ūkio paskirties žemės sklypą bei pardavimo sąlygas privalo raštu registruotu laišku (jį įteikiant) pranešti pirmumo teisę turinčiam asmeniui. Šis savo sutikimą pirkti žemės ūkio paskirties žemės sklypą ar atsisakymą jį pirkti turi pateikti žemės ūkio paskirties žemės sklypą parduodančiam asmeniui per 15 dienų nuo pranešimo gavimo dienos. Kai atsisako pirkti žemės ūkio paskirties žemės sklypą arba nustatytu laiku nepateikia sutikimo pirkti žemės ūkio paskirties žemės sklypą, žemės savininkas šį žemės sklypą privalo pasiūlyti sekančios eilės asmenims. Atsisakius visiems pirmumo teisę turintiems asmenims, žemės sklypas gali būti parduodamas kitiems asmenims. Kai žemės ūkio paskirties žemės sklypas parduodamas kitiems asmenims už mažesnę kainą ir (ar) kitomis sąlygomis, negu buvo nurodyta pirminiame pranešime, turi būti pateikiamas pakartotinis pranešimas.

Jeigu žemės sklypas parduotas pažeidžiant pirmumo teisę jį pirkti, suinteresuotas asmuo per 3 mėnesius nuo sužinojimo dienos arba nuo momento, kai akivaizdžiai galėjo sužinoti apie žemės ūkio paskirties žemės pardavimą, turi teisę teismo tvarka reikalauti, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos.<sup>76</sup>

Privačios žemės ūkio paskirties žemės galima įsigyti ne daugiau kaip 500 ha, tuo tarpu valstybinės - ne daugiau kaip 300 ha. Tačiau bendras vienam asmeniui priklausantis iš valstybės ir kitų asmenų įgytos žemės ūkio paskirties žemės plotas turi būti ne didesnis kaip 500 ha. Į šiuos dydžius neįskaitoma paveldėjimo ir nuosavybės teisės atkūrimo būdais įsigyta žemės ūkio paskirties žemė. Tačiau įstatymo norma, nustatanti maksimalų 500 ha žemės ūkio paskirties žemės plotą, apeinama pristeigiant smulkių bendrovių, kurių akcininkais yra tie patys asmenys. Norint to išvengti, reikia sukurti akcininkų registrą, kuriame būtų kaupiami duomenys apie akcininkų turimą akcijų skaičių įvairiose įmonėse ir apie jiems priklausančios žemės ūkio paskirties žemės plotą.

---

<sup>76</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas // Valstybės žinios. 2004, Nr. 124 – 4490.

Iki 2010-12-30 valstybė taip pat teikė paramą ir įsigyjant privačią žemės ūkio paskirties žemę.<sup>77</sup> Atsisakymas teikti paramą įsigyjant privačią žemės ūkio paskirties žemę dar labiau paskatins valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pirkimą (12 priedas), tačiau tai ribos žemėvaldos stambinimą ir privačios žemės ūkio paskirties žemės apyvartą.

2004 m. dėl išplėsto subjektų rato, galinčio įsigyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemę, dėl menkų ribojimų disponuoti įsigyta žemės ūkio paskirties žeme ir įstojimo į Europos Sąjungą (2004-05-01) privačios žemės apyvarta buvo 127180 ha, t. y. 116,9 proc. daugiau nei 2003 m. (2003 m. žemės apyvarta buvo 58500 ha) (13 priedas). Tam įtakos turėjo ir auganti Lietuvos ekonomika, atsigaunantis žemės ūkis ir tolimesnės augimo perspektyvos, siejamos su naryste ES ir didesne parama žemės ūkiui, sparti žemės reformos eiga, dėl kurios rinka nuolat pasipildydavo naujais sklypais. Siekdami užsitikrinti ateities pajamas daugelis ankstesniųjų nuomininkų (ypač – juridinių asmenų, kurie anksčiau negalėjo turėti nuosavos žemės) žemę buvo linkę įsigyti, o ne toliau nuomoti. Dėl 2007 m. prasidėjusios pasaulinės ekonominės krizės aktyvumas žemės apyvartoje nukrito iki buvusio prieš Lietuvai įstojant į ES lygio. Žiūrint į pirkėjų struktūrą, 2009 m. buvo aiškiai pastebimas juridinių asmenų pasitraukimas iš rinkos (14 priedas). Vis dėlto privačios žemės ūkio paskirties žemės teisinis reguliavimas teigiamai veikia žemės apyvartą.

### **5.1.1.3 Savivaldybių žemės ūkio paskirties žemės pirkimas – pardavimas**

Savivaldybė, kaip ir valstybė, yra viešas juridinis asmuo, todėl ji irgi turi specialųjį teisnumą, kuris leidžia savivaldybei nuosavybės teise priklausančią žemę perleisti kitų asmenų nuosavybėn tik pirkimo – pardavimo sutartimi. Imperatyviai nustatyta, kad kiti sandoriai dėl savivaldybių žemės negali būti sudaromi (Žemės įst. 14 str. 3 d.). Toliau ir paanalizuosime šios žemės pirkimo - pardavimo išskirtinius aspektus.

Žemės įstatyme taip pat vėl nėra konkretizuojami teisės aktai, reglamentuojantys savivaldybių žemės ūkio paskirties žemės pardavimą. Savivaldybės žemės savininkas yra savivaldybės taryba<sup>78</sup>, kuri ir priima sprendimą parduoti žemę ar ne. Tai yra vienintelis atvejis, kai žemės pardavėjas yra kolegialus organas. Savivaldybės žemės ūkio paskirties žemė parduodama tik *aukciono būdu* Vyriausybės nutarimo<sup>79</sup> nustatyta tvarka (15 priedas).

---

<sup>77</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas // Valstybės žinios. 2004, Nr. 124 – 4490.

<sup>78</sup> Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas // Valstybės žinios. 2008, Nr. 113 – 4290.

<sup>79</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2000 m. rugpjūčio 2 d. nutarimo Nr. 925 „Dėl valstybinės žemės sklypų perdavimo neatlygintinai savivaldybių nuosavybėn ir savivaldybės nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų pardavimo aukcione“ pakeitimo“ // Valstybės žinios. 2010, Nr. 125 – 6406.

Savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo procesas trunka apie pusę metų, t. y. kaip valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pardavimas aukciono būdu. Šiuo atveju taip pat būtinas terminų sutrumpinimas.

Pastebėtina, kad savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės pardavimui netaikomas joks pirmenybinis pretendentų eiliškumas.

Iš savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės galima įsigyti tiek, kad bendras vienam asmeniui priklausantis iš valstybės ir kitų asmenų įgytos žemės ūkio paskirties žemės plotas būtų ne didesnis kaip 500 ha.

Išanalizavus žemės ūkio paskirties žemės pardavimą, darytina išvada, kad valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo teisinis reguliavimas nėra toks efektyvus žemės apyvartos atžvilgiu, kaip privačios ir savivaldybių žemės. Tai įtakoja ilgas pardavimo procesas ir pirmenybinis eiliškumas. Liberaliausiai reguliuojamas savivaldybių žemės pardavimas.

#### **5.1.1.4 Žemės pirkimas - pardavimas užsienio valstybėse**

Pagal Baltarusijos Respublikos įstatymus žemę nuosavybės teise gali įgyti tik Baltarusijos Respublikos piliečiai. Užsienietis žemę gali tik išsinuomoti. Maksimalus žemės nuomos terminas Baltarusijos Respublikoje – 99 metai. Žemės ūkio paskirties žemė Baltarusijos Respublikoje priklauso valstybei, todėl ji neparduodama nei Baltarusijos Respublikos piliečiams, nei užsieniečiams. Privatūs asmenys šia žeme gali naudotis panaudos teisės pagrindu.<sup>80</sup> Tokį reglamentavimą lemia valstybės totalitarinis valdymas ir išlikusi kolūkių sistema.

Detaliau panagrinėsime Vokietijos žemės teisnių santykių reglamentavimą, nes šios šalies patirtis buvo panaudota ir kurinat Lietuvos žemės teisę.

Vokietijos žemės teisinių santykių reguliavimas yra nukreiptas į perspektyvių ir konkurencingų ūkių sukūrimą.

Vokietijos valstybinė žemė parduodama ne aukciono tvarka ir sumažinta žemės kaina. Kaina sumažinama taip: vidutinė privačios žemės rinkos kaina sumažinama 10 proc. ir ši suma sumažinama dar 35 proc. dėl valstybės rėmimo. Valstybinės žemės pardavimas organizuojamas skelbiant viešai (internete ir spaudoje) apie parduodamus žemės sklypus.

Pirkėju gali būti tik asmuo, kuris:

1. pateikia verslo planą, kuriame išdėstoma ūkio plėtros koncepcija. Atrenkant verslo planus, prioritetai suteikiami: planuojamos gamybos apimtims, investicijoms, darbo vietų išsaugojimui ir sukūrimui. Kai verslo koncepcijos identiškos, pirkėjai atrenkami šia eile: I –

---

<sup>80</sup> Baltarusijos Respublika: pilietybė, leidimas gyventi, nekilnojamojo turto įgijimo galimybės //

<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:8tVEpRAFxqUJ:www.migration.lt/%3Fp%3D172%26lng%3Dlt+%C5%BEem%C4%97s+pirkimas+u%C5%BEsienio+valstyb%C4%97se+teis%C4%97s+aktai&cd=24&hl=lt&ct=clnk&gl=lt&client=firefox-a; prisijungimo laikas: 2011-01-20.>

ūkinę veiklą atnaujinantys asmenys, t. y. vietos gyventojai ir buvę savininkai; II – buvusių žemės ūkio gamybinių kooperatyvų teisių perėmėjai; III – naujakuriai. Tačiau jei parduodamas žemės sklypas nuomojamas, tai prioritetas teikiams žemės nuomininkui;

2. įrodo, kad perkamame žemės sklype bus vykdoma veikla, turinti teigiamą poveikį bendrai žemės ūkio struktūrai toje vietovėje;

3. yra pasirengęs ūkininkauti, t. y. turi pastovią gyvenamąją vietą netoli ūkio, kurią ruošiasi įkurti, o jei neturi, tai įsipareigoja per 2 metus apsigyventi tame žemės sklype arba arti jo (ne toliau kaip 10 – 50 km nuo žemės ūkio paskirties žemės bei iki 100 km nuo miško);

4. turi atitinkamą kvalifikaciją žemės ūkio veiklai.

Maksimalus galimos įsigyti iš valstybės žemės ūkio paskirties žemės plotas priklauso nuo žemės našumo ir ūkinio subjekto turimos nuosavybės teise žemės ploto. Tačiau perkamos lengvatinėmis sąlygomis žemės plotas turi sudaryti ne daugiau kaip 50 proc. turimos privačios žemės ploto. Maksimalus galimos įsigyti iš valstybės miškų ūkio paskirties žemės plotas yra 1000 ha.

Įsigijus valstybinę žemę, pirkėjui uždraudžiama keisti žemės sklypo pakirtį, 20 metų perleisti žemę kitiems asmenims. Jei per šį laikotarpį žemė parduodama (galima parduoti tik gavus vietinės žemės ūkio institucijos leidimą), tai savininkas privalo grąžinti valstybei kainos skirtumą tarp valstybei sumokėtos sumos ir sumos gautos pardavus žemę. Tai užkerta kelią spekuliacijai.<sup>81</sup>

Vokietijoje žemės ūkio paskirties žemės sandoriai vykdomi tik esant kompetentingų valstybės institucijų sutikimui. Leidimus žemės perleidimui išduoda rajonų žemės ūkio institucijos. Kai žemės pirkimo – pardavimo šalimi yra rajonas, tai leidimą išduoda federalinė Vyriausybė, tiksliau Maisto, žemės ir miškų ūkio ministerija. Daugelyje federalinių žemių oficialaus leidimo žemės perleidimui būtinumo nuostatuose numatytos atitinkamos išlygos, pvz., Bavarijoje leidimo nereikia iki 1 ha, Badeno – Viurtenberge – iki 10 arų. Atsisakyti išduoti leidimą galima trimis atvejais: 1. pirkimas – pardavimas susijęs su „nesveiku žemės perskirstymu“; 2. jei žemės sklypo perleidimas prives prie jo „neūkiško“ sumažėjimo arba susmulkinimo; 3. jei sutartinė žemės sklypo kaina „šturkščiai neatitinka“ sklypo vertės. Šie kriterijai siejami su žemės pirkėjo teisine ir socialine padėtimi, vengiant žemės ūkio naudmenų išėjimo iš žemės ūkio veiklos. Nesveikais ir neūkiškais laikomi tokie kaimo gyventojų, fermerių žemės perleidimo sandoriai, kai toks ūkis praranda savo savarankiškumą. Jo netenkama, kai žemės ūkio naudmenų lieka mažiau kaip 1 ha, o miškų ūkio naudmenų – mažiau kaip 3,5 ha. Tarp žemės sklypo kainos ir mokamos (pateikiamos) kainos grubia disproporcija yra laikomi tokie atvejai, kai pirkimo kaina viršija sklypo rinkos vertę daugiau kaip 50 proc.

<sup>81</sup> P. Aleknavičius. Žemės teisė. Kaunas: 2007. P 239.

Vokietijos teisinė sistema nekilnojamojo turto pardavimo sandorius laiko vykdymo procesu. Šis procesas susideda iš žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo, nuosavybės teisių titulo perėjimo sutarties sudarymo ir pareiškimo dėl nuosavybės teisės perėjimo registracijos. Visi šie dokumentai turi būti notarškai patvirtinti. Pirkėjas tampa savininku tik nuo nekilnojamojo turto nuosavybės teisės registracijos atlikimo momento Žemės knygos žybyje.<sup>82</sup>

Autoriaus nuomone, Vokietijoje žemės ūkio paskirties žemės pardavimas žymiai griežčiau reglamentuojamas nei Lietuvoje ir toks reglamentavimas teigiamai veikia Vokietijos žemės ūkio vystymąsi. Todėl Lietuvai taip pat būtų naudinga tokią reguliavimą visa apimtimi perkelti į savo teisinę sistemą.

### **5.1.2 Miškų ūkio paskirties žemės pirkimas – pardavimas**

Miškas yra vienas pagrindinių Lietuvos gamtos turtų, tarnaujantis valstybės ir piliečių gerovei, saugantis kraštovaizdžio stabilumą ir aplinkos kokybę. Nepriklausomai nuo miškų nuosavybės formos miškas pirmiausia yra nacionalinis turtas, kuris turi būti išsaugotas ateities kartoms, tenkindamas ekologinius, ekonominius bei socialinius visuomenės poreikius. Miškas ne tik teikia medieną ir kitus miško produktus, bet ir yra esminis ekologinės pusiausvyros faktorius, sudarydamas daugelio gyvūnijos ir augmenijos rūšių buveines, stabdydamas dirvos eroziją, absorbuodamas anglies dvideginį bei grynindamas orą, saugodamas gruntinius ir paviršinius vandenis, suteikdamas galimybę miesto ir kaimo gyventojams poilsiauti.

Miško žeme gali disponuoti tik savininkai, kuriais gali būti valstybė, fiziniai ir juridiniai asmenys bei užsienio valstybėse įsteigtos organizacijos, neturinčios juridinio asmens statuso, tačiau turinčios civilinį teisnumą pagal tų valstybių įstatymus, įstatymų nustatyta tvarka įgiję nuosavybės teisę į miškus. Miško žemę gali įsigyti Lietuvos fiziniai ir juridiniai asmenys, o užsieniečiai, užsienio juridiniai asmenys, užsienio valstybėse įsteigtos organizacijos, neturinčios juridinio asmens statuso, tačiau turinčios civilinį teisnumą pagal tų valstybių įstatymus, mišką turi teisę įsigyti Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo nustatyta tvarka.

Miško žemės sandoriams taikomos bendrosios žemės sandorių nuostatos. Priklausomai nuo miško žemės nuosavybės formos, Žemės įstatymas, Žemės reformos įstatymas ir Miškų įstatymas<sup>83</sup> numato šiems sandoriams specialius reikalavimus.

#### **5.1.2.1 Valstybinės miško žemės pirkimas – pardavimas**

Valstybinės miško žemės savininkas yra Lietuvos Respublika, kuri savininko teises ir pareigas įgyvendina per Vyriausybę ar jos įgaliotą Aplinkos ministeriją, kuriai valstybinė miško

<sup>82</sup> E. Grakauskas. Agrarinė teisė. Vilnius. 2009. P. 615.

<sup>83</sup> Lietuvos Respublikos Miškų įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 96 – 1872.

žemė priklauso patikėjimo teise. Tačiau sprendimą perleisti miško žemę priima ir sandorį sudaro Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas.<sup>84</sup>

Žemės reformos įstatyme nustatytas bendras eiliškumas pirmenybę teikia nuosavybės teisių atkūrimui į miško žemę, o pardavimas yra paskutinėje eilėje. Žemės reformos įstatymas numato miško žemės pardavimą ne aukciono būdu. Jei yra keletas pretendentų, jis parduodamas jį nuomojančiam asmeniui, o jei miško žemės sklypas neišnuomotas, tai jis parduodamas uždaro aukciono būdu. Tačiau kol kas nėra jokio Vyriausybės nutarimo, reglamentuojančio miško žemės pardavimą uždaro aukciono būdu, nes valstybė nesuinteresuota miškų ūkio paskirties žemės pardavimu.

Žemės reformos įstatymo 10 str. 5 dalyje nustatyta, kad valstybinė miško žemė, nesilaikant bendro eiliškumo, gali būti be aukciono parduodama žemės sklypų savininkams tik dviem atvejais:

a) kai miškas įsiterpęs į žemės ūkio paskirties žemę;

b) kai su žemės ūkio paskirties žeme ribojasi miškas, kurio plotas neviršija 10 ha.<sup>85</sup> Ši nuostata ydinga, nes 10 ha plotas yra ganėtinai didelis ir pakankamas visuomenės interesų tenkinimui. Šią nuostatą reikėtų panaikinti.

Šiandien kol kas didžioji dalis miško žemės yra valstybės nuosavybė (16 priedas). Tai labai džiugu, kad miškas saugomas visuomenei.

Žemės reformos įstatymo 8 str. 1 dalyje teigiama, kad „asmenims žemės reformos metu žemė, miškas ir vandens telkiniai (suformuotais žemės sklypais) parduodami laikantis šio įstatymo 10 straipsnyje nurodytos eilės ir pagal žemės reformos žemėtvarkos projektus, kitus teritorijų planavimo dokumentus. Asmenys, pirkdami iš valstybės žemę, gali įsigyti ją iš karto arba išsimokėtinai, bet ne per ilgesnį kaip 15 metų laikotarpį Vyriausybės nustatyta tvarka“. Autoriaus nuomone, iš pirmo teiginio formuluotės galima daryti išvadą, kad čia minima žemės ūkio paskirties žemė, miškų ūkio paskirties žemė ir vandens ūkio paskirties žemė. Tačiau neaiškumas iškyla, kai pradėdame analizuoti antrąjį teiginį, nes čia minima tik valstybės žemės sąvoka. Analizuojant pastarąjį teiginį visos normos kontekste, peršasi nuomonė, kad išsimokėtinai galima įsigyti tik žemės ūkio paskirties žemę. Tačiau, kaip žinome, Žemės įstatyme žemė yra bendrinė sąvoka, apimanti visų paskirčių žemę. Tam, kad norma taptų aiškesnė, įstatymų leidėjas ją turėtų konkretizuoti.

Žemės įstatyme įtvirtinta, kad „valstybinės miškų ūkio paskirties žemės plotą, kuris gali būti perleidžiamas privačion nuosavybėn, taip pat maksimalų vienam asmeniui galimos įsigyti

<sup>84</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 2004, Nr. 28 – 868.

<sup>85</sup> Lietuvos Respublikos Žemės reformos įstatymo 4, 6, 8, 9, 10, 15, 16, 17, 18, 19, 20 IR 21 straipsnių pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios. 2010, Nr. 72 – 3618.



nuosavybėn miškų ūkio paskirties žemės plotą ir šios žemės įsigijimo sąlygas nustato Žemės reformos ir kiti įstatymai“. Žemės reformos įstatyme nustatytas tik maksimalus 150 ha valstybinės miškų ūkio paskirties žemės plotas, kuris gali būti perleidžiamas privačion nuosavybėn. Į šį plotą įskaitoma iš anksčiau iš valstybės įgyta žemė, išskyrus valstybinę žemės ūkio paskirties žemę. Bendras vienam asmeniui galimas iš valstybės ir kitų asmenų įgytos miškų ūkio paskirties žemės plotas nėra ribojamas, nes nei Žemės reformos įstatyme, nei Miškų įstatyme nėra nuostatos, nustatančios tokį plotą. Darytina išvada, kad tai visiškai neriboja privataus miško apyvartos.

#### **5.1.2.2 Savivaldybių miško žemės pirkimas – pardavimas**

Remiantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos statistika, savivaldybės neturi nuosavybės teise miškų ūkio paskirties žemės.

#### **5.1.2.3 Privačios miško žemės pirkimas – pardavimas**

Privačios miško žemės pirkimas – pardavimas vyksta tokia pačia tvarka kaip privačios žemės ūkio paskirties žemės pirkimas – pardavimas, išskyrus tai, kad:

1. Pirmumo teisę turi valstybė, jei miško žemė yra valstybinių parkų konservacinio, ekologinės apsaugos ir rekreacinio prioriteto zonose, valstybiniuose draustiniuose bei kitose saugomose teritorijose, kurioms suteiktas Natura 2000 statusas. Šiuo atveju žemės savininkas apie sprendimą parduoti žemės sklypą ir pardavimo sąlygas privalo registruotu laišku (įteikiant) pranešti Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniiui pagal žemės sklypo buvimo vietą. Nacionalinės žemės tarnybos vadovas sprendimą pirkti tokį žemės sklypą už žemės sklypo vidutinę rinkos vertę, apskaičiuotą atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka, ar atsisakyti jį pirkti turi priimti per 30 dienų nuo pranešimo gavimo dienos. Nacionalinės žemės tarnybos vadovui atsisakius pirkti žemės sklypą arba per nustatytą terminą nepriėmus sprendimo, privačios žemės savininkas gali perleisti žemės sklypą kitiems asmenims.<sup>86</sup>

2. Nėra nustatytas maksimalus galimo nuosavybės teise turėti miško plotas.

Apibendrinat miško žemės pardavimą, galima teigti, kad valstybinės miško žemės apyvarta yra ribota, o privatinės miško žemės apyvartai yra labai palankios sąlygos, nes nėra ploto ribojimo, pretendentų pirmenybinio eiliškumo, išskyrus CK 4.79 str.

#### **5.1.3 Vandens ūkio paskirties žemės pirkimas – pardavimas**

Šiandien disponavimo paviršiniaus vandens telkiniais tvarką nustato Žemės įstatymas, Žemės reformos įstatymas ir Vandens įstatymas<sup>87</sup>.

---

<sup>86</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 2004, Nr. 28 – 868.

<sup>87</sup> Lietuvos Respublikos vandens įstatymas // Valstybės žinios. 2003, Nr. 36 – 1544.

Valstybinių paviršinių vandens telkinių savininkas yra Lietuvos Respublika, kuri savininko teises ir pareigas įgyvendina per Vyriausybę ar jos įgaliotą Aplinkos ministeriją, kuriai vandens telkiniai priklauso patikėjimo teise. Tačiau sprendimą perleisti paviršinius vandens telkinius priima ir sandorį sudaro Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas.<sup>88</sup>

Civilinio sandorio objektu gali būti tik tie paviršiniai vandens telkiniai, kurie nėra valstybinės reikšmės, nes pastarieji, pagal Žemės įstatymo 6 str. 2 d. ir Vandens įstatymo 4 str. 4 d., negali būti perleisti privačion nuosavybėn nei savivaldybėms, nei kitiems asmenims. Didžioji dalis vandens ūkio paskirties žemės priklauso valstybei (17 priedas), dėl to vandens ūkio paskirties žemės apyvarta yra minimali (18 priedas). Valstybinės reikšmės paviršinių vandens telkinių sąrašą nustato ir tvirtina Lietuvos Respublikos Vyriausybė nutarimu „Dėl valstybinės reikšmės vidaus vandens telkinių sąrašo ir jų plotų patvirtinimo“.<sup>89</sup>

Privačios nuosavybės teise pirkimo – pardavimo būdu taip pat negalima įsigyti upių, kurių baseino plotas ne mažesnis kaip 25 km<sup>2</sup>, taip pat ežerų, iš kurių tokios upės išteka arba pro kuriuos tokios upės prateka.

Žemės reformos įstatymo bendras eiliškumas pirmenybę teikia nuosavybės teisių atkūrimui į paviršinius vandens telkinius, o pardavimas yra paskutinėje eilėje. Atsižvelgiant į tai, kad šiandien prie privatizuotų vandens telkinių net neįmanoma prisiartinti, reikėtų visiškai panaikinti nuosavybės teisių atkūtimą į vandens telkinius, o vietoj to suteikti kompensaciją, taip pat reikėtų visus neprivatizuotus paviršinio vandens telkinius paversti išimtine valstybės nuosavybe ir uždrausti pardavimą.

Žemės reformos įstatymas numato paviršinio vandens telkinio pardavimą ne aukciono būdu. Jei yra keletas pretendentų, jis parduodamas jį nuomojančiam asmeniui, o jei jis neišnuomotas, tai parduodamas uždaro aukciono būdu. Tačiau kol kas nėra jokio Vyriausybės nutarimo, reglamentuojančio paviršinių vandens telkinių pardavimą uždaro aukciono būdu, nes valstybė nesuinteresuota paviršinių vandens telkinių pardavimu.

Nesilaikant bendro eiliškumo paviršinio vandens telkiniai be aukciono žemės sklypų savininkams parduodami šiais atvejais:

- a) kai vandens telkiniai įsiterpę į žemės ūkio paskirties žemę;
- b) kai su žemės ūkio paskirties žeme ribojasi vandens telkiniai, kurių plotas neviršija 3 ha.

---

<sup>88</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 2004, Nr. 28 – 868.

<sup>89</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybė nutarimu „Dėl valstybinės reikšmės vidaus vandens telkinių sąrašo ir jų plotų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2003, Nr. 98 – 4394.

Žemės reformos įstatyme nustatytas tik maksimalus 150 ha valstybinės vandens ūkio paskirties žemės plotas, kuris gali būti perleidžiamas privačion nuosavybėn. Į šį plotą įskaitoma iš anksčiau iš valstybės įgyta žemė, išskyrus valstybinę žemės ūkio paskirties žemę. Bendras vienam asmeniui galimas iš valstybės ir kitų asmenų įgytos vandens ūkio paskirties žemės plotas nėra ribojamas, nes nei Žemės reformos įstatyme, nei Vandens įstatyme nėra nuostatos, nustatančios tokį plotą.

Privataus paviršinio vandens telkinio pirkimas – pardavimas vyksta taip pat kaip privataus miško pardavimas.

Savivaldybės nuosavybės teise neturi vandens ūkio paskirties žemės.

## PABAIGA

Mokslinio tyrimo metu buvo analizuojami nacionaliniai žemės teisės aktai, užsienio valstybių žemės teisinių santykių reglamentavimas. To pasekoje atskleistos žemės, vidaus vandenu, miško sąvokos, žemės teisė aktų nuostatų, nustatančių įsigijimo sąlygas, poveikis žemės apyvartai, žemės sandorių sudarymo ypatumai, Europos šalių žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo aspektai.

Magistro baigiamajame darbe keliami klausimai buvo sprendžiami panaudojus visus mokslinio tyrimo metodus, remiantis aktualia informacija. Todėl darytinos išvados yra pakankamai patikimos.

Darbo pradžioje buvo iškelti ginamieji teiginiai, ar žemės teisinių santykių teisinis reguliavimas neigiamai veikia valstybinės žemės ūkio paskirties žemės apyvartą, ar žemės ūkio paskirties, vandens ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinis reglamentavimas yra paprastas ir aiškus, ar įstatyme nustatyti ribojimai užsienio subjektams įsigyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemę ir miškų ūkio paskirties žemę yra tik teorinio pobūdžio. Pirmasis ginamasis teiginys pasitvirtino, nes remiantis atlikto tyrimo medžiaga matyti, kad valstybinės žemės ūkio paskirties žemės apyvarta, lyginant su privačios žemės apyvarta, yra ženkliai mažesnė. Antrasis ginamasis teiginys nepasitvirtino, nes žemės ūkio paskirties, vandens ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės įsigijimą reglamentuoja net keletas norminių teisės aktų, kuriuose gausu abstrakčių nukreipiančiųjų normų ir kuriuose nėra sistemiškumo. Trečiasis ginamasis teiginys pasitvirtino, nes praktikoje yra keletas būdų apeiti įstatyme įtvirtintus ribojimus.

## IŠVADOS

1. Žemės reformos įstatyme nustatytas pretendentų pirmenybinis eiliškumas ignoruoja žemdirbių interesus, nes didžiausia privilegija suteikiama asmenims, nukentėjusiems nuo represinės sistemos ar prieš ją kovojusiems.

2. Žemė, vidaus vandenys ir miškai nuosavybės teise priklauso valstybei, savivaldybėms ir privatiems nacionaliniams ir užsienio asmenims. Žemė ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės įsigijimą užsienio subjektų nuosavybėn reglamentuoja Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo įstatymas, kuriame numatyti įsigijimo apribojimai. Tačiau ribojimai tik teoriniai, nes praktikoje jie dažniausiai apeinami.

3. Žemės ūkio paskirties žemė, miškų ūkio paskirties žemė, paviršiniai vandens telkiniai įsigijami privatinėn nuosavybėn pagal sandorius. Į civilinę apyvartą nekilnojamasis turtas įtraukiamas sudarant šiuos sandorius: valstybinė ir savivaldybių žemės ūkio paskirties žemė, miškų ūkio paskirties žemė ir paviršiniai vandens telkiniai gali būti įsigijami tik pagal pirkimo – pardavimo sutartį; privatinė: pagal pirkimo – pardavimo sutartį, mainų sutartį, dovanojimo sutartį, rentos sutartį. Valstybinė ir savivaldybių pirkimo – pardavimo sutartys yra šabloninės, o privatinės sutartys yra laisvos formos, tačiau visoms joms taikomi vienodi nekilnojamojo turto sutarčiai keliami reikalavimai. Nuosavybės teisė į žemės sklypą pereina nuo priėmimo – perdavimo akto pasirašymo.

4. Valstybinės žemės pardavėjas yra Lietuvos Respublikos nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, savivaldybių žemės pardavėjas yra savivaldybių tarybos, o privačios – nuosavybės teisę turintis asmuo. Valstybinė žemė įsigyjama aukciono būdu, išskirtiniais atvejais be aukciono. Savivaldybių žemė parduodama tik aukciono būdu. Privatinė – derybų būdu.

5. Įstatymai numato galimą maksimalų 500 ha nuosavybės teise turėti žemės ūkio paskirties žemės plotą, į kurį neįskaičiuojama žemė, įgyta paveldėjimo ir nuosavybės teisės atkūrimo būdais. Iš valstybės galima įsigyti ne daugiau kaip 300 ha žemės ūkio paskirties žemės. Miškų ūkio paskirties žemės ir vandens ūkio paskirties žemės bendras plotas neribojamas, išskyrus iš valstybės įsigijamos žemės plotą, kuris neturi viršyti 150 ha.

6. Valstybė siekdama sustambinti ir sukurti konkurencingus ūkius, plėtoti šeimos ūkių kūrimąsi, siekiant užtikrinti žemę dirbančių žmonių pragyvenimo šaltinį ir kaimo socialinių problemų sprendimą, išsaugoti šalies gyventojų galimybes įsigyti žemės, teikia paramą įsigyjant valstybinę žemės ūkio paskirties žemę tiek fiziniams, tiek juridiniams asmenims, atitinkantiems įstatyme nustatytus reikalavimus. Didžiausia parama teikiama jauniems ūkininkams iki 40 metų. Iki 2010-12-30 buvo teikiama parama ir įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę iš privačių

asmenų. Tikriausiai šios lengvatos panaikinimu siekiama paskatinti valstybinės žemės pardavimą.

7. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme išvardinti subjektai, kurie turi pirmumo teisę įsigyti tiek valstybinę, tiek privatinę žemės ūkio paskirties žemę. Savivaldybių žemei netaikomas pirmenybinis eiliškumas.

8. Siekiant riboti žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą spekuliaciniais tikslais, įstatyme nustatytas 5 metų draudimas žemės perleidimui tretiesiems asmenims. Tačiau šis saugiklis labai menkas, nes draudimas taikomas tik jauniems ūkininkams iki 40 metų, įsigijusiems valstybinę žemės ūkio paskirties žemę, pasinaudojant valstybės parama.

9. Valstybinių paviršinių vandens telkinių ir valstybinės miško žemės pardavimas privatinėn nuosavybėn praktiškai nevyksta.

10. Pereinamojo laikotarpio užsienio subjektams pratęsimas reikalingas, nes argumentai „už“ svaresni nei argumentai „prieš“.

11. Žemės apyvartos sulėtėjimą ir mažą žemės kainą sąlygoja dėl krizės sumažėjusi šalies ūkininkų perkamoji galia, nuosavo kapitalo trūkumas, komercinių bankų sugriežtintos kreditavimo sąlygos, ribojimai užsienio subjektams ir menka valstybės parama. Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo teisinis reguliavimas nėra toks efektyvus žemės apyvartos atžvilgiu, kaip privačios ir savivaldybių žemės, nes tai įtakoja ilgas pardavimo procesas ir pirmenybinis eiliškumas. Labiausiai ribojama valstybinės žemės ūkio paskirties žemės apyvarta, o mažiausiai – savivaldybių. Valstybinės miško žemės ir valstybinių paviršinių vandens telkinių apyvarta yra labai ribota. Palankiausios sąlygos privačios miško žemės ir privačių paviršinių vandens telkinių apyvartai.

12. Žemės, vidaus vandenių ir miško įsigijimą reglamentuoja gausybė teisės aktų: Žemės įstatymas, Žemės reformos įstatymas, Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas, Saugomų teritorijų įstatymas, Miškų įstatymas, Vandens įstatymas, Civilinis kodeksas, Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas ir Vyriusybės nutarimai. Todėl eiliniam piliečiui labai sudėtinga susigaudyti tokioj daugybėj teisės aktų.

## SIŪLYMAI, REKOMENDACIJOS

1. Nepažeisti pagrindinio Europos principo: žemės ūkio paskirties žemė turi priklausyti tik žemės ūkio produkcijos gamintojui, o kitiems subjektams ši žemė turi būti neprieinama. Norint šį principą efektyviai realizuoti, reikia atlikti įstatymų pataisas, kurios pateikiamos žemiau.

2. Nustatyti vienodus reikalavimus visiems asmenims, nepriklausomai nuo to, ar jie pretenduoja į valstybės paramą, ar ne, norintiems įsigyti nuosavybės teise tiek valstybinę, tiek savivaldybių, tiek privatinę žemės ūkio paskirties žemę. Be Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme numatytų reikalavimų fiziniam ir juridiniam asmeniui, reikėtų, kad pirkėjas, juridinio asmens atžvilgiu, jo vadovas turėtų žemės ūkio žinių patikrinimo atestatą, išduotą Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, kuris būtų išduotas ne anksčiau kaip 1 metai iki žemės perleidimo sandorio. Nustatyti, kad nuo žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo per 1 metus ten privalo įkurti sodybą ir faktiškai apsigyventi bei deklaruoti žemės panaudojimą valstybės įmonei Valstybės žemės fondas. To nepadarius, valstybė galėtų atpirkti žemę už sandorio sudarymo metu buvusią vidutinę rinkos kainą, sumažintą 30 proc. Pavyzdžiui, Danijoje negalima turėti žemės ūkio paskirties žemės toliau nei 10 km nuo savo gyvenamosios vietos.

3. Privačios žemės ūkio paskirties žemės savininkas galėtų perleisti žemę tik gavęs Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorinio padalinio leidimą. Leidimų sistema reikalinga, kad būtų formuojos racionalios ir kompaktiškos ūkio žemėvaldos. Pavyzdžiui, Danijoje, Suomijoje negalima parduoti žemės be bendruomenės pritarimo.

4. Žemės ūkio paskirties žemės derlingojo dirvožemio sluoksnio išsaugojimas gali būti pasiektas panaudojus efektyvesnę žemės naudojimo valstybinę kontrolę ir didelių ekonominių sankcijų taikymą už žemės nepriežiūrą. Tai paskatintų savininkus greičiau perleisti nedirbamą žemę žemdirbiams, sudrausmintų lengvo pelno besivaikančius žemės perpirkėjus. Pavyzdžiui, Latvija su žemės ūkio paskirties žemės apleidimu kovoja padidindama žemės mokestį. Didesni negu 1 ha apleistų žemių plotai apmokestinami 1,5 proc. didesniu tarifu.

5. Įstatyme nustatytas 5 metų draudimas jauniems ūkininkams iki 40 metų, pasinaudojusiems valstybės parama, perleisti įsigytą valstybinę žemės ūkio paskirties žemę tretiesiems asmenims visiškai sudaro sąlygas žemės perpardavinėjimui. Norint to išvengti, reikia nustatyti 10 metų draudimą tiek žemės perleidimui, tiek jos paskirties keitimui, taikomą visiems asmenims įsigijusiems žemės ūkio paskirties žemę. Pasibaigus draudimo laikotarpiui žemės ūkio paskirties žemės paskirtį būtų galima keisti tik nederlinguose dirvožemiuose. Pvz., Vokietijoje

žemė gali būti parduodama ne trumpesiam kaip 20 metų laikotarpiui, jos paskirtis aplamai negali būti keičiama.

6. Įstatymas nustato maksimalų 500 ha žemės ūkio paskirties žemės plotą, kuris apeinamas pristeigiant smulkių bendrovių, kurių akcininkais yra tie patys asmenys. Norint to išvengti, reikia sukurti akcininkų registrą, kuriame būtų kaupiami duomenys apie akcininkų turimą akcijų skaičių įvairiose įmonėse ir apie jiems priklausančios žemės ūkio paskirties žemės plotą.

7. Pagyvinti žemės ūkio paskirties žemės apyvartą ir sudaryti sąlygas racionalių žemėvaldų formavimuisi galima atsisakant bendro 500 ha ploto įstatyminio įtvirtinimo ir leidžiant Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos nustatyti maksimalų plotą atsižvelgiant į žemės našumą ir ūkininko perspektyvas.

8. Norint pagyvinti žemės apyvartą ir padidinti žemės kainą, reikia valstybės paramą teikti įsigyjant visų nuosavybės formų žemės ūkio paskirties žemę. Parama galėtų pasireikšti kompensuojant 30 proc. vidutinės žemės rinkos kainos.

9. Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniame įstatyme numatyti ribojimai užsienio subjektams yra dažnai apeinami. Norint to išvengti, reikia įvesti visuotinį turto deklaravimą ir pareikalauti paaiškinimo, iš kur gauti pinigai žemei įsigyti.

10. Įstatymiškai įtvirtinus paminėtus reikalavimus, nereikėtų nei pereinamojo laikotarpio pratęsimo, nes tokie griežti reikalavimai ir taip atbaidytų užsienio subjektus.

11. Žemės, vidaus vandenų ir miško įsigyjimą reglamentuoja daugybė norminių teisės aktų, tai eiliniam piliečiui labai sudėtinga susigaudyti tokioje gausybėje įstatymų ir nutarimų. Dėl to, reikėtų susisteminti žemės teisinius santykius reglamentuojančius teisės aktus į vieną teisės aktą, kuriame kiekvienos žemės rūšies teisiniai santykiai būtų atskirai detaliam reglamentuoti.

12. Esant šiandieninei situacijai, kai paviršinių vandens telkinių savininkai neleidžia visuomenei net prisiartinti prie jų, apstato juos įvairiais statiniais, kai kurie net juos apleidžia, tai valstybė turėtų visiškai panaikinti nuosavybės teisių atkūtimą į vandens telkinius, o vietoj to suteikti kompensaciją, taip pat reikėtų visus neprivatizuotus paviršinio vandens telkinius paversti išimtinę valstybės nuosavybe, kurie tenkintų visuomenės interesus, o ne pavienių asmenų. Pavyzdžiui, Kanadoje, Norvegijoje visi ežerai yra valstybės nuosavybė ir yra skirti visuomenės poreikiams tenkinti.

13. Valstybinės ir savivaldybių žemės pirkimo procesas labai ilgas, tai atbaido pirkėjus. Todėl teisės aktuose nustatytus terminus reikėtų sutrumpinti.



## LITERATŪROS SĄRAŠAS

### Norminė literatūra

#### Įstatymai:

1. Lietuvos Respublikos Žemės reformos įstatymas // Valstybės žinios. 1991, Nr. 24 – 635.
2. Lietuvos Respublikos notariato įstatymas // Valstybės žinios. 1992, Nr. 28 – 810.
3. Lietuvos Respublikos Miškų įstatymas // Valstybės žinios. 1994, Nr. 96 – 1872.
4. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74 – 2262.
5. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas // Valstybės žinios. 2001, Nr. 55 – 1948.
6. Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas // Valstybės žinios. 2001, Nr. 108 – 3902.
7. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 8, 10 straipsnių pakeitimo ir pildymo įstatymas // Valstybės žinios. 2001, Nr. 108 – 3905.
8. Lietuvos Respublikos miškų įstatymas // Valstybės žinios. 2001, Nr. 35 – 1161.
9. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas // Valstybės žinios. 2003, Nr. 57 – 2530.
10. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios. 2003, Nr. 14 – 540.
11. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas // Valstybės žinios. 2003, Nr. 34 – 1418.
12. Lietuvos Respublikos vandens įstatymas // Valstybės žinios. 2003, Nr. 36 – 1544.
13. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas // Valstybės žinios. 2004, Nr. 28 – 868.
14. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės išigijimo laikinasis įstatymas // Valstybės žinios. 2004, Nr. 124 – 4490.
15. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas // Valstybės žinios. 2008, Nr. 113 – 4290.
16. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 2, 3, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas // Valstybės žinios. 2010, Nr. 72 – 3616.
17. Lietuvos Respublikos apskrities valdymo įstatymo ir jį keitusių įstatymų pripažinimo netekusiais galios 2 straipsnio pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios. 2010, Nr. 67 – 3344.

18. Lietuvos Respublikos Žemės reformos įstatymo 4, 6, 8, 9, 10, 15, 16, 17, 18, 19, 20 IR 21 straipsnių pakeitimo įstatymas // Valstybės žinios. 2010, Nr. 72 – 3618.

**Pojstatyminiai teisės aktai:**

19. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 41 – 1539.

20. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 72 – 3077.

21. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimas „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 102 – 4574.

22. Lietuvos Respublikos Vyriausybė nutarimas „Dėl valstybinės reikšmės vidaus vandens telkinių sąrašo ir jų plotų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2003, Nr. 98 – 4394.

23. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ // Valstybės žinios. 2004, Nr. 175 – 6483.

24. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimo „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo // Valstybės žinios. 2007, Nr. 30-1101.

25. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2000 m. rugpjūčio 2 d. nutarimo Nr. 925 „Dėl valstybinės žemės sklypų perdavimo neatlygintinai savivaldybių nuosavybėn ir savivaldybės nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų pardavimo aukcione“ pakeitimo“ // Valstybės žinios. 2010, Nr. 125 – 6406.

26. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimo Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“ // Valstybės žinios. 2011, Nr. 18 – 837.

**Teismų praktika**

27. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 30 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo 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 neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ // Valstybės žinios. 2006, Nr. 37 – 1319.

28. Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. gruodžio 7 d. nutartis // Civilinė byla Nr. 3K-7-540/2009.

29. Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. birželio 9 d. nutartis // Civilinė byla Nr. 3K-3-315/2008.

30. Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. balandžio 2 d. nutartis // Civilinė byla Nr. 3K-3-114/2009.

31. Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. kovo 10 d. nutartis // Civilinė byla Nr. 3K-3-30/2009.

32. Lietuvos Respublikos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. spalio 12 d. nutartis // Civilinė byla Nr. 3K-3-396/2009.

33. Lietuvos Respublikos Apeliacinio teismo 2009 m. sausio 19 d. nutartis // Civilinė byla Nr. 2A-189/2009.

#### **Specialioji literatūra**

34. Marcijonas A., Sudavičius B. Ekologinė teisė. Vilnius: 1996.

35. E. Monkevičius. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2000.

36. G. Dambrauskienė, A. Marcijonas, E. Monkevičius ir kt. Lietuvos teisės pagrindai. Vilnius: Justitia, 2004. P. 419.

37. Žruolis D. Derybos dėl ribojimų prekiauti žeme panaikinimo. Lietuvos kelias į Europos Sąjungą: Europos susivienijimas ir Lietuvos derybos dėl narystės Europos Sąjungoje. Vilnius: Eugrimas, 2004.

38. Čiapaitė, A. Žemės rinkos socialinė ekonominė įtaka kaimo plėtrai. Vilnius: Žemės ūkio mokslai, 2006.

39. Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2006.

40. P. Aleknavičius. Žemės teisė. Kaunas. 2007.

41. P. Aleknavičius. Žemės santykių pertvarkymas Lietuvos kaime 1989 – 2008 metais. Vilnius. 2008.

42. E. Grakauskas. Agrarinė teisė. Vilnius. 2009.

43. Kate Green, Joe Cursley. Land law. 2004.

44. Martin J Dixon, Gerwyn LL H Griffiths. Land law 2007-2008. 2008.

45. Diane Chappelle. Land law. 2006.

#### **Elektroniniai šaltiniai**

46. <http://www.nzt.lt/stotisFiles/uploadedAttachments/Statistika/Zemes%20apskaita/zemes%20fondas%2020100101.pdf>; prisijungimo laikas: 2010-08-03.

47. Lietuvos stojimo į Europos Sąjungą aktas. IX priedas: Stojimo akto 24 straipsnyje nurodytas sąrašas:

[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=216709&p\\_query=&p\\_tr2=](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=216709&p_query=&p_tr2=);

prisijungimo laikas: 2010-07-16.

48. Užsieniečiai Lietuvą nusipirks lopinėliais // [http://www.respublika.lt/lt/naujienos/lietuva/verslas/uzsienieciai\\_lietuva\\_nusipirks\\_lopineliais\\_v\\_isas\\_straipnis/](http://www.respublika.lt/lt/naujienos/lietuva/verslas/uzsienieciai_lietuva_nusipirks_lopineliais_v_isas_straipnis/); prisijungimo laikas: 2010-09-19.
49. Rezoliucija dėl draudimo įsigyti žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemę užsienio subjektams pratešimo // [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=359733&p\\_query=Rezoliucija%20d%EB1%20draudimo%20%E1sigyti%20%FEem%EBs%20%FBkio%20ir%20mi%F0k%F8%20%FBkio%20paskirties%20%FEem%E6%20u%FEsienio%20subjektams%20prat%E6simo&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=359733&p_query=Rezoliucija%20d%EB1%20draudimo%20%E1sigyti%20%FEem%EBs%20%FBkio%20ir%20mi%F0k%F8%20%FBkio%20paskirties%20%FEem%E6%20u%FEsienio%20subjektams%20prat%E6simo&p_tr2=2); prisijungimo laikas: 2010-07-15.
50. Konstruktivus darbas su žemdirbių savivalda // <http://www.zum.lt/lt/naujienos/pranesimai-spaudai/7572/>; prisijungimo laikas: 2010-10-19.
51. Žemė užsieniečiams: parduoti negalima, bet parduoda // [http://www.lvls.lt/lt/index.php?option=com\\_content&view=article&id=623:a-baura-diskusijoje&catid=2:pagrindinis&Itemid=](http://www.lvls.lt/lt/index.php?option=com_content&view=article&id=623:a-baura-diskusijoje&catid=2:pagrindinis&Itemid=); prisijungimo laikas: 2010-09-20.
52. Liberalai nepritaria siūlymui toliau drausti žemės pardavimą užsieniečiams // <http://www.diena.lt/naujienos/ekonomika/liberalai-nepritaria-siulymui-toliau-drausti-zemes-pardavima-uzsienieciams-297139>; prisijungimo laikas: 2010-09-19.
53. Žemės pardavimas užsieniečiams: pratęstas pereinamasis laikotarpis – paskutinis šansas susitvarkyti // [http://www.dirvos.lt/lt/naujienos/seimo\\_kaimo\\_reikalu\\_komiteto\\_pirmininko\\_edmundo\\_pupinio\\_pranesimas\\_zemes\\_pardavimas\\_uzsienieciams\\_pratestas\\_pereinamasis\\_laikotarpis\\_paskutinis\\_sansas\\_susitvarkyti/](http://www.dirvos.lt/lt/naujienos/seimo_kaimo_reikalu_komiteto_pirmininko_edmundo_pupinio_pranesimas_zemes_pardavimas_uzsienieciams_pratestas_pereinamasis_laikotarpis_paskutinis_sansas_susitvarkyti/); prisijungimo laikas: 2010-10-19.
54. Draudimas užsieniečiams pirkti žemę – popierinis // <http://verslas.delfi.lt/realestate/draudimas-uzsienieciams-pirkti-zeme-popierinis.d?id=36197421>; prisijungimo laikas: 2010-09-06.
55. Ministrų nuomonės dėl draudimo užsieniečiams įsigyti Lietuvoje žemės pratešimo vėl išsiskyrė // <http://www.lrytas.lt/-12952697471293527325-ministr%C5%B3-nuomon%C4%97s-d%C4%97l-draudimo-u%C5%BEsienie%C4%8Diams-%C4%AFsigyti-lietuvoje-%C5%BEem%C4%97s-prat%C4%99simo-v%C4%97l-i%C5%A1siskyr%C4%97.htm>; prisijungimo laikas: 2011-01-18.
56. Ūkių, įregistruotų Ūkininkų ūkių registre, skaičius, jų žemė (hektarais) // [http://www.vic.lt/uploads/file/2011\\_01\\_01\\_Ukiu\\_iregistruotu\\_Ukininku\\_ukiu\\_registre\\_skaicius\\_ju\\_zeme.pdf](http://www.vic.lt/uploads/file/2011_01_01_Ukiu_iregistruotu_Ukininku_ukiu_registre_skaicius_ju_zeme.pdf); prisijungimo laikas: 2011-01-20.
57. Baltarusijos Respublika: pilietybė, leidimas gyventi, nekilnojamojo turto įgijimo galimybės //

<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:8tVEpRAFxqUJ:www.migration.lt/%3Fp%3D172%26lng%3Dlt+%C5%BEem%C4%97s+pirkimas+u%C5%BEsienio+valstyb%C4%97se+teis%C4%97s+aktai&cd=24&hl=lt&ct=clnk&gl=lt&client=firefox-a>; prisijungimo laikas: 2011-01-20.

58. Latvija virsta dirvonu. Eilėje – Lietuva //

[http://www.respublika.lt/lt/naujienos/lietuva/verslas/latvija\\_virsta\\_dirvonu\\_eileje\\_lietuva/](http://www.respublika.lt/lt/naujienos/lietuva/verslas/latvija_virsta_dirvonu_eileje_lietuva/); prisijungimo laikas: 2011-01-20.

59. Pirkėjų, neketinančių dirbti nupirktos žemės, dalyvavimas žemės ūkio paskirties žemės rinkoje 2006–2007 m. // <http://www.vic.lt/?mid=151&id=2999>; prisijungimo laikas: 2011-01-27.

60. Valstybinė žemė – katė maiše // <http://verslas.delfi.lt/realestate/valstybine-zemekate-maise.d?id=42899179>; prisijungimo laikas: 2011-03-09.

## SANTRAUKA

### **Žemės, vidaus vandenų, miško įsigijimo teisinio reglamentavimo klausimai**

Raktiniai žodžiai: *žemės ūkio paskirties žemė, vandens ūkio paskirties žemė, miškų ūkio paskirties žemė.*

Santraukoje atskleidžiamas mokslinio tyrimo objektas. Pateikiami teisės aktai susiję su tema. Išdėstomi ginamieji teiginiai ir jų patvirtinimai.

Žemė yra ypatingas nekilnojamas turtas. Žemė priklauso ne tik privatiems asmenims, bet ir valstybei, savivaldybėms. Asmenys, vykdančys žemės ūkio veiklą, miškų ūkio veiklą, vandens ūkio veiklą ar ketinantys tuo užsiimti, yra suinteresuoti sudaryti nekilnojamojo turto sandorius.

Darbe siekiama pažvelgti giliai ir išsamiai į Lietuvos ir kitų Europos šalių žemės ūkio paskirties, vandens ūkio paskirties, miškų ūkio paskirties žemės įsigijimo nuosavybės teise sąlygas, tvarką, būdus. Lietuvoje žemės teisę reglamentuoja ne vienas teisės aktas. Pagrindiniai teisės aktai: Lietuvos Respublikos Konstitucija, Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas, Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, Žemės įstatymas, Žemės reformos įstatymas, Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas, Miškų įstatymas, Vandens įstatymas ir poįstatyminiai teisės aktai.

Žemės sandoriai yra notarinės formos bei registruojami Nekilnojamojo turto registre. Sutartyje nurodomi pagrindiniai duomenys apie perkamą žemės sklypą, taip pat jo pardavimo kaina. Žemės sandoriams sudaryti turi būti parengtas žemės sklypo planas. Nuosavybės teisė į žemę pirkėjui pereina nuo žemės sklypo perdavimo. Žemės sklypo perdavimas ir jo priėmimas įforminamas pardavėjo ir pirkėjo pasirašytu priėmimo – perdavimo aktu.

Darbe iškeliami trys ginamieji teiginiai. Pirmasis - žemės teisinių santykių teisinis reguliavimas neigiamai veikia valstybinės žemės ūkio paskirties žemės apyvartą. Antrasis - žemės ūkio paskirties, vandens ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinis reglamentavimas yra paprastas ir aiškus. Trečiasis - įstatyme nustatyti ribojimai užsienio subjektams įsigyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemę ir miškų ūkio paskirties žemę yra tik teorinio pobūdžio.

Aiškios teisės normų sistemos nebuvimas, apribojimai užsienio subjektams, siekiantiems įsigyti žemės ūkio paskirties žemę, kurie pablogina investavimo ir laisvo kapitalo judėjimo sąlygas, ilgas pardavimo procesas ir atlikti tyrimai rodo, kad valstybinės žemės ūkio paskirties žemės apyvarta yra neigiama. Teisės normų, reglamentuojančių žemės nuosavybės teisę, gausa ir jų išdėstymas skirtinguose teisės aktuose lemia žemės nuosavybės teisės įgyvendinimo sunkumus. Ribojimai užsienio subjektams yra tik teorinio pobūdžio.

## SUMMARY

### **Legal issues of acquisition of land, inland waters, forest**

The research object, legal acts related with the topic, and hypotheses with its confirmation are revealed in the summary.

Key words: *agricultural land, water land, forestry land.*

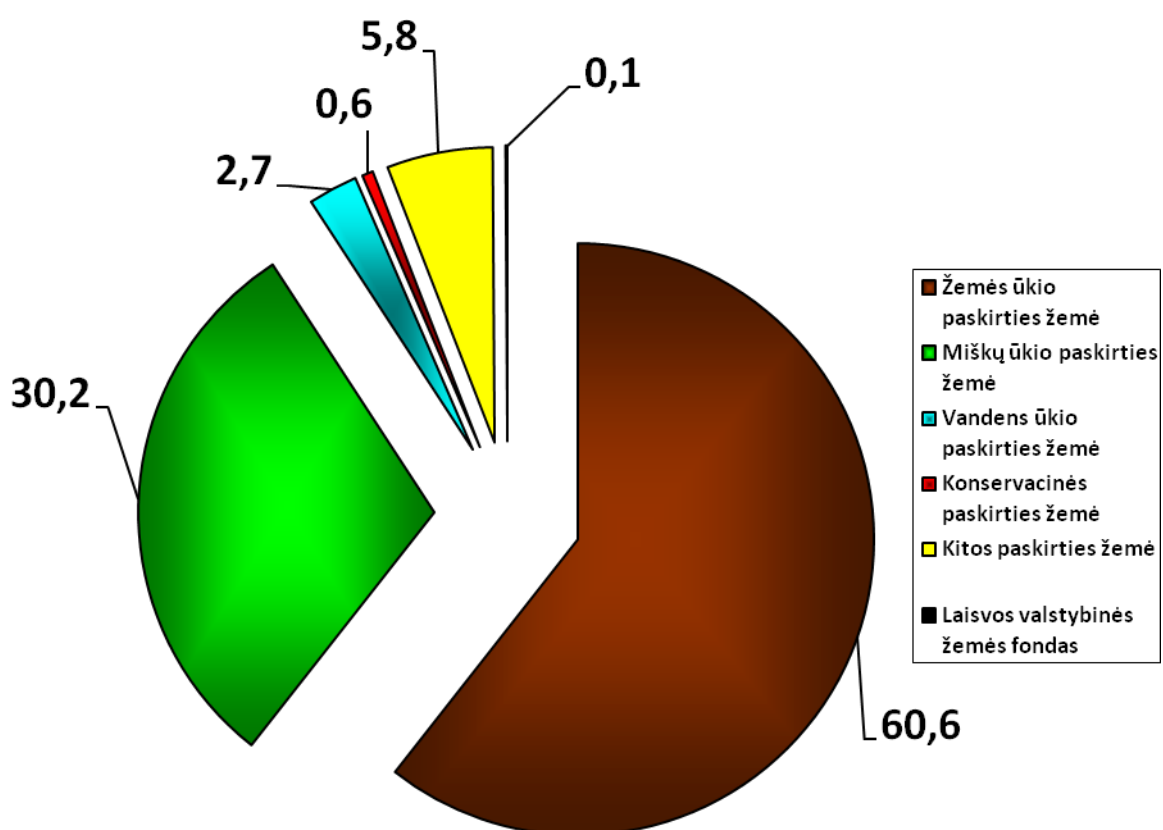
Land is a specific real estate. Land, inland waters and forest belong not to private persons, but to the state and municipalities. Persons, engaging in agricultural activities, forestry activities, water activities or intending to do, are interested in real estate transactions. The purpose of the master work is looking deeply and comprehensively into acquisition of agricultural land, water land, forestry land ownership conditions, order and ways in Lithuania and other countries of Europe. Land law of Lithuania is not governed by one legal act. The main law acts are: Constitution of the Republic of Lithuania, 3 part implementation of Constitution law of 47th article of Constitution of Lithuanian Republic, Civil code of the Republic of Lithuania, Land law of the Republic of Lithuania, Land reform law of the Republic of Lithuania, agricultural land acquisition provisional law of the Republic of Lithuania, Forest law of the Republic of Lithuania, Water law of the Republic of Lithuania and after legislative law acts.

The land contracts are of notarial form and are registered in the Registry of Realty. The main information about buyable land site and its selling price are noted in the contract. The land site plan has to be prepared in order to make the land site transactions. Buyer gets proprietorship of land after release of land. The release and the acceptance of the land site are formalized by the release – acceptance act signed by both sides.

The master work bring the three hypotheses. The first - legal regulation of land legal relations has negative impact on circulation of agricultural land of the state. The second - legal regulation of acquisition agricultural land, water land and forestry land is simple and clear. The third – legal restrictions for foreigners to acquire agricultural land and forestry land are only theoretically.

The circulation of agricultural land of the state is negative for complicated legislative framework, legal restrictions of foreigners buying agricultural land and lengthy sales process. Proprietary of land are regulated by many law rules and their location in different laws of land lead to difficulties of implementation proprietary. Restrictions of acquisition for foreigners are just theoretically.

**ŽEMĖS FONDO PASISKIRSTYMAS PAGAL PAGRINDINĘ TIKSLINĘ  
ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTĮ PROCENTAIS**





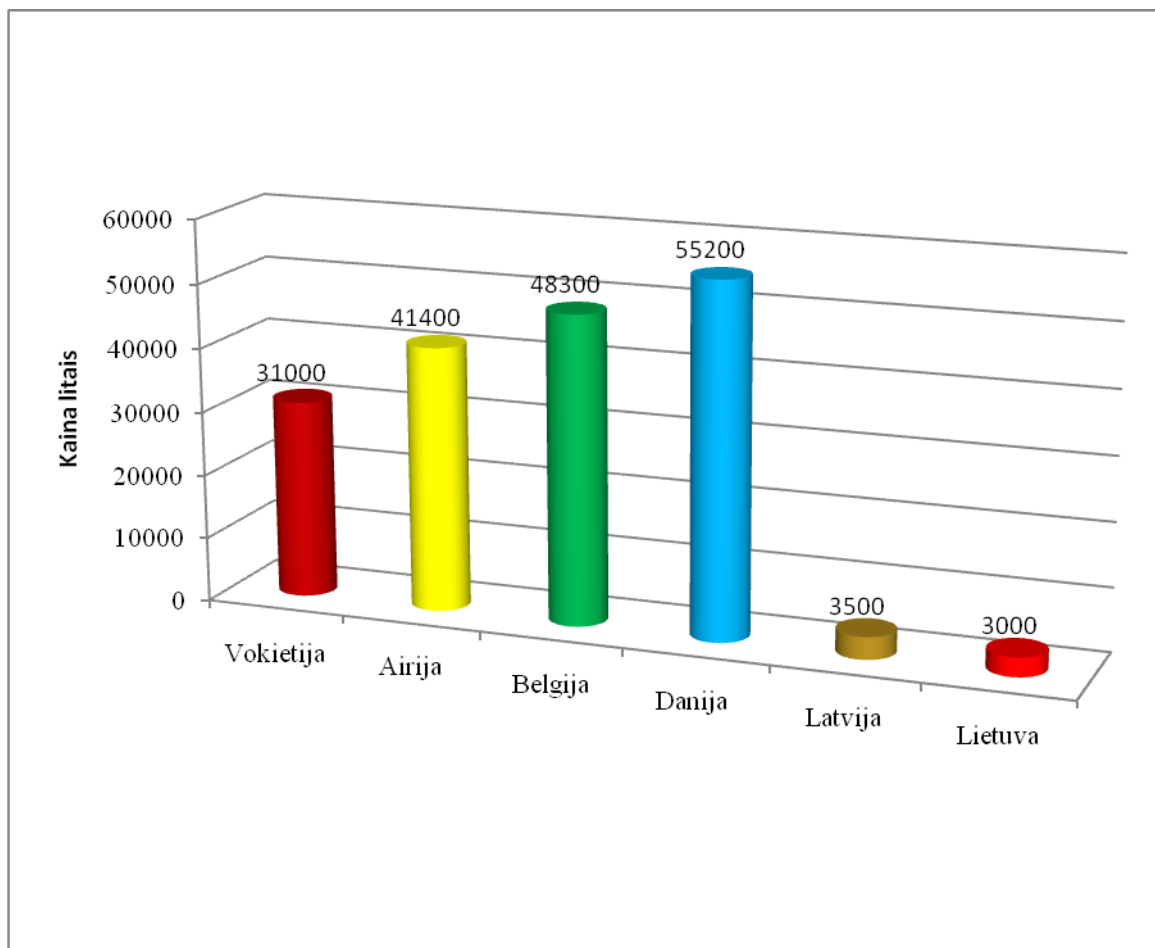
**UŽSIENIO SUBJEKTAMS NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANTI  
LIETUVOS ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖ IR MIŠKO ŽEMĖ**

**Užsieniečių, įsigijusių Lietuvos žemę, sąrašas 2010 m. sausio 1 d.**

Savininkas	Žemės sklypo adresas	Sklypo plotas ha	Įsigijimo būdas
Danijos bendrovė ENVESTAS	Pasvalio r. Jukonių k.	16,01	pirko
Olandijos pilietis	Utenos r. Antalgės k.	2,89	pirko
Didžiosios Britanijos pilietis	Biržų r. Drąseikių k.	7,28	pirko
Lenkijos pilietis	Vilniaus r. Grigaičių k.	8,79	pirko
Didžiosios Britanijos pilietis	Prienų r. Mačiūnų k.	1,31	pirko
Didžiosios Britanijos pilietis	Prienų r. Mačiūnų k.	0,36	pirko
Latvijos pilietis	Biržų r. Rindaugų k.	17,00	pirko
Latvijos pilietis	Biržų r. Rindaugiškių k.	8,10	pirko
Latvijos pilietis	Biržų r. Rindaugiškių k.	3,21	pirko
Latvijos pilietis	Biržų r. Linkiškių k.	6,98	pirko
Latvijos pilietis	Biržų r. Linkiškių k.	0,80	pirko
Latvijos pilietis	Biržų r. Linkiškių k.	0,75	pirko
Latvijos pilietis	Biržų r. Kočėnų k.	12,29	pirko
Latvijos pilietis	Biržų r. Kiauliškių k.	8,46	pirko
Latvijos pilietis	Biržų r. Rindaugų k.	5,66	pirko
Latvijos pilietis	Biržų r. Rindaugų k.	0,20	pirko
Latvijos pilietis	Biržų r. Svidžių k.	4,23	pirko
Latvijos pilietis	Biržų r. Svidžių k.	5,19	pirko
Latvijos pilietis	Biržų r. Svidžių k.	4,46	pirko
Latvijos pilietis	Biržų r. Bobėnų k.	5,83	pirko

**Užsieniečių, įsigijusių Lietuvos miškus, sąrašas 2010 m. sausio 1 d.**

Savininkas	Žemės sklypo adresas	Sklypo plotas ha	Įsigijimo būdas
Latvijos pilietis	Biržų r. Gerkių vs.	2,20	pirko
Didžiosios Britanijos pilietis	Trakų r. Mažųjų Lieponių k.	1,85	dovanojimas

**EUROPOS ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS VIDUTINĖ RINKOS KAINA**

## **ŽEMĖS REFORMOS ĮSTATYME NUSTATYTAS PRETENDENTŲ PIRMENYBINIS EILIŠKUMAS**

- 1) Sugražinami savininkams natūra;
- 2) suteikiami nuosavybėn neatlygintinai piliečiams, kurių šeimos po 1939 metų buvo įkeldintos į Lietuvos Respublikos teritoriją iš nuosavybės teise turėtų ūkių Lenkijos ir Vokietijos tuometinėse teritorijose, – tie žemės sklypai, į kuriuos šios šeimos buvo įkeldintos jų perkėlimo į Lietuvos Respubliką metu;
- 3) perduodami nuosavybėn neatlygintinai lygiaverčiai turėtiesiems (padidinti iki 100 procentų) žemės sklypai tos apskrities teritorijoje piliečiams, kurie yra 1918–1920 m. nepriklausomybės kovų kariai savanoriai, pasipriešinimo (rezistencijos) dalyviai, politiniai kaliniai, tremtiniai, Vyčio Kryžiaus ordinu apdovanoti asmenys, taip pat jų sutuoktiniai, tėvams (įtėviams), vaikams (įvaikiams), jeigu jų norima susigražinti žemė patenka į asmeniniam ūkiui ar valstiečio ūkiui skirtą teritoriją ir yra toje apskrityje, kurioje buvo nuosavybės teise turėta žemė;
- 4) perduodami nuosavybėn neatlygintinai lygiaverčiai šiuo metu naudojamiems (padidinti iki 30 procentų) žemės sklypai piliečiams, sutinkantiems palaisvinti asmeniniam ūkiui ar valstiečio ūkiui naudojamą žemę, kurią pageidauja susigražinti natūra jos savininkai;
- 5) perduodami nuosavybėn neatlygintinai lygiaverčiai turėtiesiems (padidinti iki 30 procentų) žemės sklypai toje pat kadastrinėje vietovėje piliečiams, kurių norima susigražinti žemė patenka į asmeniniam ūkiui ar valstiečio ūkiui skirtą teritoriją;
- 6) perduodami nuosavybėn neatlygintinai lygiaverčiai turėtiesiems naudojami žemės sklypai Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 4 straipsnio 13 dalyje nurodytiems asmenims;
- 7) perduodami nuosavybėn neatlygintinai arba *perduodami* įstatymų nustatyta tvarka suteikti asmeniniam ūkiui žemės sklypai šiuos žemės sklypus naudojantiems asmenims;
- 8) perduodami nuosavybėn neatlygintinai lygiaverčiai turėtiesiems žemės sklypai, miškas ir vandens telkiniai piliečiams, gyvenantiems savivaldybės seniūnijos, kurioje yra perduodamas sklypas, teritorijoje, jeigu jų turėti žemė, miškas, vandens telkiniai priskirti valstybės išperkamiems pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą arba jeigu jų turėtas miškas ar vandens telkiniai neišliko, taip pat perduodami nuosavybėn neatlygintinai žemės sklypai piliečiams, kurių šeimos po 1939 metų buvo įkeldintos į Lietuvos Respublikos teritoriją iš nuosavybės teise turėtų ūkių Lenkijos ir Vokietijos

tuometinėse teritorijose ir gyvenantiems savivaldybės seniūnijos, kurioje yra perduodamas žemės sklypas, teritorijoje, jeigu jų žemės sklypai, į kuriuos šios šeimos buvo įkeldintos, priskirti valstybės išperkamai žemei;

9) perduodami nuosavybėn neatlygintinai lygiaverčiai turėtiesiems žemės sklypai, miškas ir vandens telkiniai kitiems 8 punkte nenurodytiems piliečiams, kurių turėti žemė, miškas, vandens telkiniai pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą priskirti valstybės išperkamiems arba kurių turėtas miškas ar vandens telkiniai neišliko; perduodami nuosavybėn neatlygintinai piliečiams, kurių šeimos po 1939 metų buvo įkeldintos į Lietuvos Respublikos teritoriją iš nuosavybės teise turėtų ūkių Lenkijos ir Vokietijos tuometinėse teritorijose, – tokio pat ploto žemės sklypai, kokius nuosavybės teise jie turėjo Lenkijos ir Vokietijos teritorijose, išskaičius tą žemės sklypo plotą, kurį jie gavo pagal 2 ir 8 punktus, taip pat perduodami nuosavybėn neatlygintinai padidinti iki 100 procentų žemės sklypai piliečiams, kurie yra 1918–1920 m. nepriklausomybės kovų kariai savanoriai, pasipriešinimo (rezistencijos) dalyviai, politiniai kaliniai, tremtiniai, Vyčio Kryžiaus ordinu apdovanoti asmenys, taip pat jų sutuoktiniams, tėvams (įtėviams), vaikams (įvaikiams), jeigu jų norima natūra susigrąžinti žemė yra kitos apskrities teritorijoje ir užimta asmeninio ūkio ar valstiečio ūkio;

10) perduodami nuosavybėn neatlygintinai lygiaverčiai turėtiesiems žemės sklypai, miškas ir vandens telkiniai kitiems 8 ir 9 punktuose nenurodytiems piliečiams;

11) *parduodami* žemės ūkio paskirties žemės sklypai asmenims, šiuose žemės sklypuose nuosavybės teise turintiems žemės ūkio veiklai naudojamus statinius ar įrenginius, kai jie reikalingi šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti;

12) *parduodami* žemės ūkio paskirties žemės sklypai valstybės paramos įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę subjektams, ne mažiau kaip metus naudojantiems šiuos žemės sklypus, išskyrus 7 punkte nurodytus atvejus;

13) *parduodami* žemės ūkio paskirties žemės sklypai valstybės paramos įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę subjektams, nuosavybės teise turintiems žemės sklypus, kurie ribojasi su *parduodamu* žemės sklypu. Kai tą patį žemės ūkio paskirties žemės sklypą pageidauja pirkti keli vienodą pirmumo teisę turintys asmenys, pirmenybė teikiama jaunesiems ūkininkams iki 40 metų. Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka įregistravusiems ūkininko ūki;

14) *parduodami* žemės ūkio paskirties žemės sklypai jaunesiems ūkininkams iki 40 metų. Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka įregistravusiems ūkininko ūki ir naudojusiems ne mažesnę kaip 1 ha žemės sklypą žemės ūkio veiklai ne mažiau kaip metus;

15) *parduodami* žemės ūkio paskirties žemės sklypai fiziniams asmenims, Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka įregistravusiems ūkininko ūki, neatitinkantiems 12, 13 ir 14

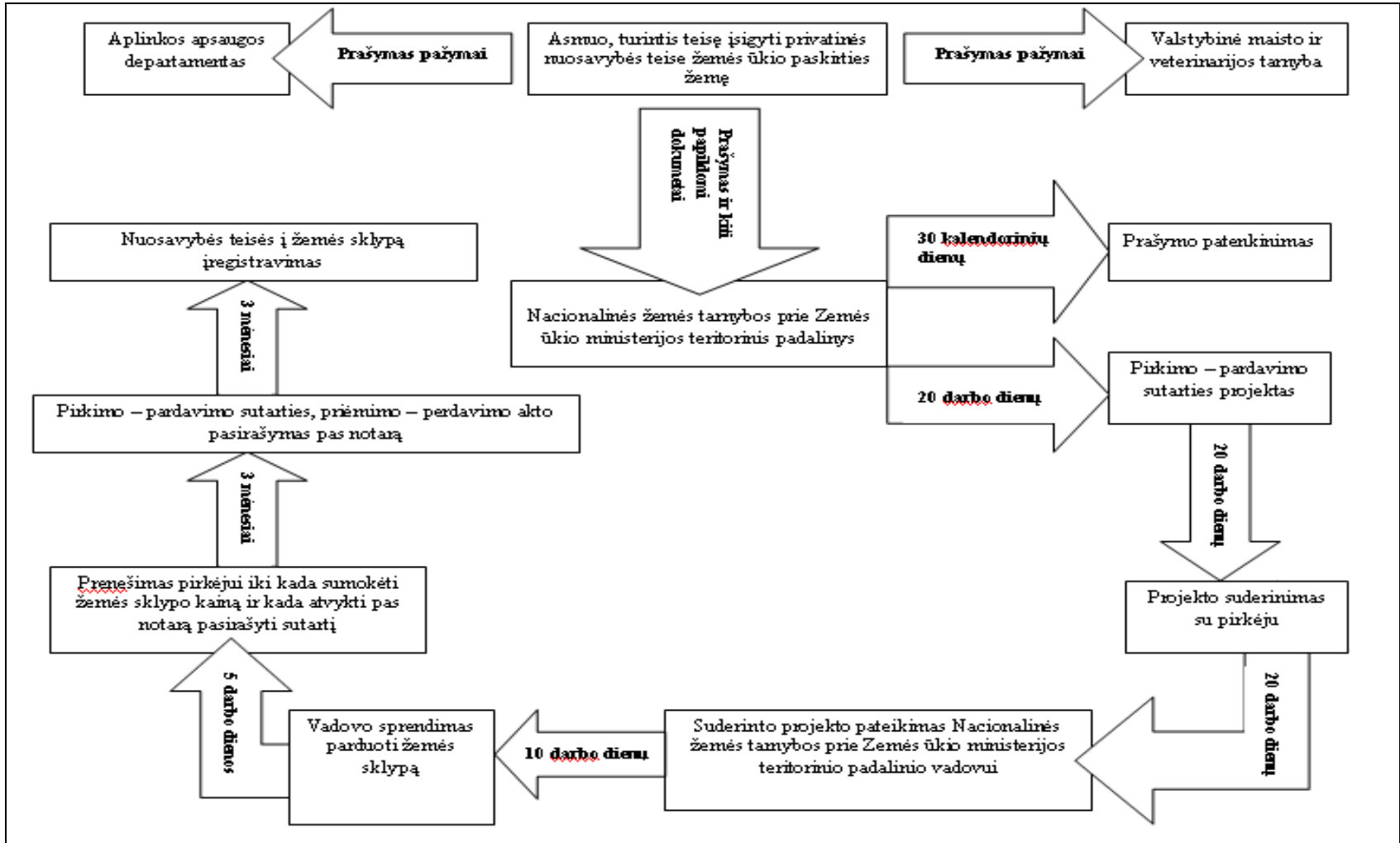
punktuose nustatytų reikalavimų ir naudojamiems ne mažesni kaip 1 ha žemės sklypą žemės ūkio veiklai ne mažiau kaip metus;

16) *parduodami* žemės sklypai, išskyrus žemės ūkio paskirties žemės sklypus, fiziniams asmenims, gyvenantiems toje kadastrinėje vietovėje, arba asmenims, kurie toje kadastrinėje vietovėje įsigijo nuosavybės gamybinius pastatus, parduodami šiems pastatams eksploatuoti reikalingi žemės sklypai;

17) *parduodami* aukcione žemės ūkio paskirties žemės sklypai;

18) *parduodami* žemės sklypai, išskyrus žemės ūkio paskirties žemės sklypus, kitiems asmenims.

### VALSTYBINĖS ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS PARDAVIMO SCHEMA



## VALSTYBINĖS ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS PIRKIMUI REIKALINGI DOKUMENTAI

1. Prašymas parduoti žemės sklypą. Jeigu žemės sklypą pageidauja pirkti du ar daugiau asmenų bendrosios (dalinės, jungtinės) nuosavybės teise, jie pateikia prašymą, pasirašytą visų pirkėjų (arba vieno iš jų, turinčio notaro patvirtintą įgaliojimą atstovauti kitiems pirkėjams). Prašyme turi būti nurodyta:

a) atsiskaitymo su valstybe už perkamą žemės sklypą būdas – iš karto ar išsimokėtinai. Perkant išsimokėtinai, pirkėjas ne mažiau kaip 10 procentų nustatytosios žemės kainos turi sumokėti iš karto, o kitą sumą – valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartyje nustatytais terminais per 15 metų, pradėdamas mokėti antraisiais kalendoriniais metais po valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo. Valstybės paramos įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę subjektai turi išsimokėti ne ilgiau kaip per 15 metų, pradėdami mokėti antraisiais metais ir iš karto sumokant 10 procentų žemės kainos. Jaunieji ūkininkai iki 40 metų, įregistravę ūkininko ūkį Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka, valstybinę žemės ūkio paskirties žemę gali pirkti išsimokėtinai ne ilgiau kaip per 15 metų, pradėdami mokėti antraisiais metais ir iš karto sumokėdami 5 procentus žemės kainos. Atsiskaitymo už įsigytą žemės ūkio paskirties žemės sklypą terminų sąlygos, kontrolė ir sankcijos už jų nevykdymą numatomos valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartyje.

b) ar asmuo, kuris laikomas valstybės paramos įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę subjektu, pageidauja, kad jam pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą būtų taikoma valstybės parama įsigyjant žemę – žemės sklypo rinkos kainą, apskaičiuotą pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, mažinantis koeficientas (0,6 koeficientas, jeigu žemės sklypą perka jaunas ūkininkas iki 40 metų, įregistravęs ūkininko ūkį Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo (Žin., 1999, Nr. 43-1358; 2002, Nr. 123-5537) nustatyta tvarka ir už jį pageidauja sumokėti *iš karto*, arba 0,75 koeficientas, jeigu žemės sklypą perka jaunas ūkininkas iki 40 metų, įregistravęs ūkininko ūkį Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka ir už jį pageidauja sumokėti *išsimokėtinai*);

c) ar buvo taikyta valstybės parama įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę. Jeigu valstybės parama buvo taikyta, turi būti nurodyta institucija, suteikusi valstybės paramą, valstybės paramos suteikimo data ir žemės ūkio paskirties žemės plotas, kurį įsigyjant ji buvo taikyta. To reikalaujama, nes valstybės parama gali būti suteikta ne daugiau kaip 300 ha;

d) ar asmuo kreipėsi į kitas institucijas dėl valstybės paramos įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę (nurodyti konkrečią instituciją, į kurią kreiptasi, pageidaujama įsigyti žemės ūkio paskirties žemės plotą, kurį įsigyjant būtų taikoma valstybės parama, ir prašymo šiai institucijai pateikimo data);

e) statinių ir įrenginių, esančių prašomame parduoti žemės sklype, unikalūs numeriai (*kai asmuo pageidauja pirkti žemės ūkio veiklai naudojamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti reikalingą žemės sklypą*);

f) asmeniui nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo, kuris ribojasi su parduodamu žemės sklypu, kadastro ar unikalus numeris (*kai asmuo pageidauja pirkti žemės sklypą pirmumo teise*);

g) asmeniui nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo, kuris yra ne mažesnis kaip 1 hektaras, kadastro ar unikalus numeris (*kai asmuo pageidauja pirkti žemės sklypą pirmumo teise*);

h) ar asmuo, pageidaujantis pirkti žemės sklypą, yra įregistravęs ūkininko ūkį (*kai fizinis asmuo pageidauja pirkti žemės sklypą pirmumo teise arba gauti valstybės paramą žemės sklypui įsigyti*);

2. asmens tapatybę patvirtinančio dokumento įstatymų nustatyta tvarka patvirtinta kopija (*kai žemės sklypą pageidauja pirkti fizinis asmuo*). Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos registravimo pažymėjimo įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą kopija (*kai žemės sklypą pageidauja pirkti juridinis asmuo*);

3. žemės ūkio išsilavinimo diplomo arba dokumento, patvirtinančio profesinį pasirengimą ūkininkauti, išduoto pagal Ūkininko arba jo partnerio (partnerių) profesinio pasirengimo ūkininkauti reikalavimų aprašą, patvirtintą žemės ūkio ministro 2003 m. kovo 31 d. įsakymu Nr. 3D-131 (Žin., 2003, Nr. 33-1388; 2007, Nr. 76-3022), ir dokumentų, patvirtinančių praktinio ūkininkavimo patirtį (tai paraiškų tiesioginėms išmokoms už žemės ūkio naudmenų ir pasėlių plotus gauti įstatymų nustatyta tvarka patvirtintos kopijos, duomenys apie laikomus (laikytus) gyvulius, periodiškai parduotą žemės ūkio produkciją, kiti su žemės ūkio veikla susiję dokumentai), įstatymų nustatyta tvarka patvirtintos kopijos (*kai fizinis asmuo pageidauja pirkti žemės sklypą pirmumo teise arba gauti valstybės paramą įsigyjant žemės sklypą*);

4. Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos paskutinių metų balansas ir pažyma apie žemės ūkio veiklos subjekto pajamas per praėjusius kalendorinius metus, sudarytas pagal Žemės ūkio veiklos subjektų pajamų dalies, gaunamos iš žemės ūkio veiklos, įvertinimo metodiką, patvirtintą žemės ūkio ministro 2003 m. vasario 26 d. įsakymu Nr. 3D-66 (Žin., 2003, Nr. 22-936) (*kai Lietuvos arba užsienio juridinis asmuo ar kita užsienio organizacija pageidauja pirkti žemės sklypą pirmumo teise*);



5. žemės sklypo, kuris yra ne mažesnis kaip 1 hektaras ir kurį asmuo naudoja ne mažiau kaip vienerius metus, naudojimo teisę suteikiančių dokumentų (žemės sklypo nuomos, panaudos ar kitais žemės sklypo naudojimo teisę suteikiančiais pagrindais sudarytos sutarties arba paraiškos tiesioginėms išmokoms už žemės ūkio naudmenų ir pasėlių plotus gauti) įstatymų nustatyta tvarka patvirtintos kopijos (*kai asmuo pageidauja pirkti žemės sklypą pirmumo teise*);

6. dokumentas, kurio pagrindu asmuo naudoja žemės sklypu (*jeigu šis sklypas jam buvo suteiktas naudotis*);

7. dokumentų, patvirtinančių teisėtą nuolatinį gyvenimą pastaruosius 3 metus Lietuvos Respublikoje, įstatymų nustatyta tvarka patvirtintos kopijos (*kai žemės sklypą pageidauja pirkti užsienietis*);

8. dokumentų, patvirtinančių, kad užsienietis 3 metus Lietuvoje vertėsi žemės ūkio veikla (tai paraiškų tiesioginėms išmokoms už žemės ūkio naudmenų ir pasėlių plotus gauti įstatymų nustatyta tvarka patvirtintos kopijos, duomenys apie laikomus (laikytus) gyvulius, periodiškai parduotą žemės ūkio produkciją, kiti su žemės ūkio veikla susiję dokumentai), įstatymų nustatyta tvarka patvirtintos kopijos (*kai žemės sklypą pageidauja pirkti užsienietis*);

9. paraiškų, pateiktų ne anksčiau kaip prieš vienerius metus iki prašymo parduoti žemės sklypą pateikimo, tiesioginėms išmokoms už žemės ūkio naudmenų ir pasėlių plotus gauti įstatymų nustatyta tvarka patvirtintos kopijos (*kai fizinis asmuo pageidauja gauti valstybės paramą įsigyjant žemės sklypą*);

10. Valstybinės maisto ir veterinarijos tarnybos išduota pažyma apie minimalių higienos ir gyvūnų gerovės normų laikymąsi (*kai asmuo pageidauja gauti valstybės paramą įsigyjant žemės sklypą*);

11. Aplinkos ministerijos atitinkamo regiono aplinkos apsaugos departamento išduota pažyma apie minimalių aplinkosaugos normų laikymąsi (*kai asmuo pageidauja gauti valstybės paramą įsigyjant žemės sklypą*);

12. pinigų, pirkimo ir pardavimo žurnalo, parengto vadovaujantis Ūkininko ūkio ir gyventojų, kurie neįregistravę ūkininko ūkio verčiasi individualia žemės ūkio veikla, veiklos buhalterinės apskaitos tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. gruodžio 1 d. nutarimu Nr. 1333 (Žin., 1999, Nr. 104-2989; 2005, Nr. 97-3655), įstatymų nustatyta tvarka patvirtintos kopijos (*kai fizinis asmuo, kuris pageidauja gauti valstybės paramą įsigyjant žemės sklypą, buhalterinę apskaitą tvarko pagal supaprastintąją apskaitos sistemą*) arba Ūkininko ūkio balanso ir Ūkininko ūkio veiklos rezultatų ataskaitų, parengtų vadovaujantis Ūkininko ūkio ir gyventojų, kurie neįregistravę ūkininko ūkio verčiasi individualia žemės ūkio veikla, veiklos buhalterinės apskaitos tvarkymo dvejetainė apskaitos sistema rekomendacijomis, patvirtintomis žemės ūkio ministro 2006 m. gruodžio 18 d. įsakymu Nr. 3D-491 (Žin., 2006, Nr. 140-5367),

įstatymų nustatyta tvarka patvirtintos kopijos (*kai fizinis asmuo, kuris pageidauja gauti valstybės paramą, buhalterinę apskaitą tvarko pagal dvejetainę apskaitos sistemą*);

13. pagal Juridinių asmenų, turinčių teisę į valstybės paramą įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę, ekonominio gyvybingumo nustatymo ir perspektyvų įvertinimo taisyklės, patvirtintas žemės ūkio ministro 2006 m. lapkričio 15 d. įsakymu Nr. 3D-453 (*Žin.*, 2006, Nr. 124-4734), parengta ir įvertinta paraiška dėl ekonominio gyvybingumo nustatymo ir perspektyvų įvertinimo (*kai juridinis asmuo pageidauja gauti valstybės paramą įsigyjant žemės sklypą*).<sup>90</sup>

---

<sup>90</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimo Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“ // Valstybės žinios. 2011, Nr. 18 – 837.

(Sutarties pavyzdys)

## VALSTYBINĖS ŽEMĖS PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTIS

\_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_  
(data)

\_\_\_\_\_  
(sudarymo vieta)

Lietuvos Respublikos valstybė, atstovaujama \_\_\_\_\_  
(institucijai, priimančiai sprendimą parduoti

\_\_\_\_\_ žemės sklypą, atstovaujančio asmens pareigos, vardas ir pavardė)

arba jo įgalioto \_\_\_\_\_  
(pareigos, vardas ir pavardė, asmens kodas)

pagal \_\_\_\_\_, toliau vadinama pardavėju,  
(įgaliojimo pagrindas, dokumento data, numeris)

ir \_\_\_\_\_  
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; Lietuvos arba

\_\_\_\_\_ užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė)

toliau vadinamas (-i) pirkėju, atstovaujamas (-i)\* \_\_\_\_\_  
(vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas)

pagal \_\_\_\_\_, s u d a r ė m e š ią  
(atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)

sutartį:

1. Pardavėjas parduoda, o pirkėjas perka \_\_\_\_\_ ha  
(plotas skaičiais – 0,0001 hektaro tikslumu)

ploto žemės sklypą Nr. \_\_\_\_\_,  
(kadastro numeris)

esantį \_\_\_\_\_  
(adresas – gatvė, kaimas, miestas, rajonas)

2. Žemės sklypo:

2.1. kaina \_\_\_\_\_ Lt;  
(suma skaičiais ir žodžiais)

2.2. pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, žemės sklypo naudojimo būdas ir (ar) pobūdis \_\_\_\_\_;

2.3. specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos\*\* \_\_\_\_\_;  
(pavadinimas, kodas)

2.4. žemės servitutai \_\_\_\_\_;

2.5. kitos sąlygos ir apribojimai \_\_\_\_\_

3. Už žemės sklypą sumokėjo:

Eil. Nr.	Pirkėjo vardas ir pavardė; Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos pavadinimas	Sumokėta suma (litas) skaičiais ir žodžiais
	Iš viso	

4\*\*\*. Žemės sklypas perkamas bendrosios \_\_\_\_\_  
(dalinės, jungtinės)

nuosavybės teise šiomis dalimis:

4.1. \_\_\_\_\_  
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar

kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė; perkamos dalies plotas 0,0001 hektaro

tikslumu; kaina skaičiais ir žodžiais)

4.2. \_\_\_\_\_  
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar

kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė; perkamos dalies plotas 0,0001 hektaro

tikslumu; kaina skaičiais ir žodžiais)

4.3. \_\_\_\_\_  
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar

kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė; perkamos dalies plotas 0,0001 hektaro

tikslumu; kaina skaičiais ir žodžiais)

5. Kitos sąlygos ir apribojimai, nustatyti įstatymuose ir kituose teisės aktuose

---

6. Pirkėjas įsipareigoja įsigytą nuosavybėn žemės sklypą naudoti pagal šios sutarties 2.2 punkte nurodytą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, žemės sklypo naudojimo būdą ir (ar) pobūdį, laikytis jos 2.3 punkte nurodytų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, 2.4 punkte nurodytų žemės servitutų ir 2.5 punkte nurodytų kitų apribojimų.

7. Pirkėjas įgyja teisę perleisti žemės sklypą kitiems asmenims:

7.1. \*\*\*\*\* ne anksčiau kaip po 5 metų nuo žemės sklypo įsigijimo dienos.

\*\*\*\*\*Ši sąlyga įrašoma, jeigu žemės sklypą perka jaunas ūkininkas iki 40 metų ir jam taikomas Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme nustatytas žemės sklypo kainą mažinantis koeficientas;

7.2. \*\*\*\*\* ne anksčiau, negu pirkėjas sumokės visą žemės sklypo kainą.

\*\*\*\*\*Ši sąlyga įrašoma, jeigu pirkėjas perka žemės sklypą išsimokėtinai.

8. \*\*\*\*\* Pirkėjas įgyja teisę keisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį ne anksčiau kaip po 5 metų nuo žemės sklypo įsigijimo dienos. Nustačius, kad žemės sklypas naudojamas ne pagal paskirtį, valstybė įgyja teisę Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka atpirkti šį žemės sklypą už tą pačią kainą, už kurią jis buvo įsigytas iš valstybės.

\*\*\*\*\* Ši sąlyga įrašoma, jeigu žemės sklypą perka asmenys, pasinaudodami pirmumo teise pirkti žemės sklypą pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą.

9. Už šioje sutartyje numatytų žemės naudojimo sąlygų ir veiklos apribojimų nevykdymą pirkėjas atsako pagal įstatymus.

10. Nuosavybės teisė į žemės sklypą pirkėjui pereina nuo žemės sklypo perdavimo dienos. Žemės sklypo perdavimas įforminamas valstybinės žemės sklypo perdavimo ir priėmimo aktu.

11. Prie šios sutarties pridamas parduodamo žemės sklypo planas M 1: \_\_\_\_\_, kaip neatskiriama sudedamoji šios sutarties dalis.

12. Sutarties sudarymo išlaidas, įskaitant atlyginimą notarui, ir priverstinės hipotekos įregistravimo išlaidas (jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai) sumoka pirkėjas. Nuosavybės teisė į žemės sklypą ir apribojimai perleisti, įkeisti ir (arba) keisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį, nustatyti iš valstybės įgytam žemės sklypui, įregistruojami Nekilnojamojo turto registre pirkėjo lėšomis per 3 mėnesius nuo žemės sklypo perdavimo dienos. Jeigu pirkėjas vengia įregistruoti nuosavybės teisės perėjimo faktą, pardavėjas turi kreiptis į teismą su prašymu įregistruoti valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį ir atlyginti nuostolius, patirtus dėl sutarties neįregistravimo.

13. Išsimokėtinai parduotas žemės sklypas laikomas įkeistu valstybei nuo jo perdavimo pirkėjui momento, užtikrinant pirkėjo prievolę sumokėti įsiskolinimą už perkamą išsimokėtinai žemės sklypą.

14. Sutartis sudaryta \_\_\_ egzemplioriais, kurių po vieną paliekama pardavėjui ir notarui, kiti \_\_\_\_\_ egzemplioriai įteikiami \_\_\_\_\_ (pirkėjo ar jam atstovaujančio asmens vardas ir pavardė).

Pardavėjas

\_\_\_\_\_  
(Parašas)

\_\_\_\_\_  
(Vardas ir pavardė)

A.V.

Pirkėjas (-ai)

\_\_\_\_\_  
(Parašas)

\_\_\_\_\_  
(Vardas ir pavardė)

\_\_\_\_\_  
(Parašas)

\_\_\_\_\_  
(Vardas ir pavardė)

\_\_\_\_\_  
(Parašas)

\_\_\_\_\_  
(Vardas ir pavardė)

A.V. (jeigu reikalavimas turėti antspaudą nustatytas įstatymuose)

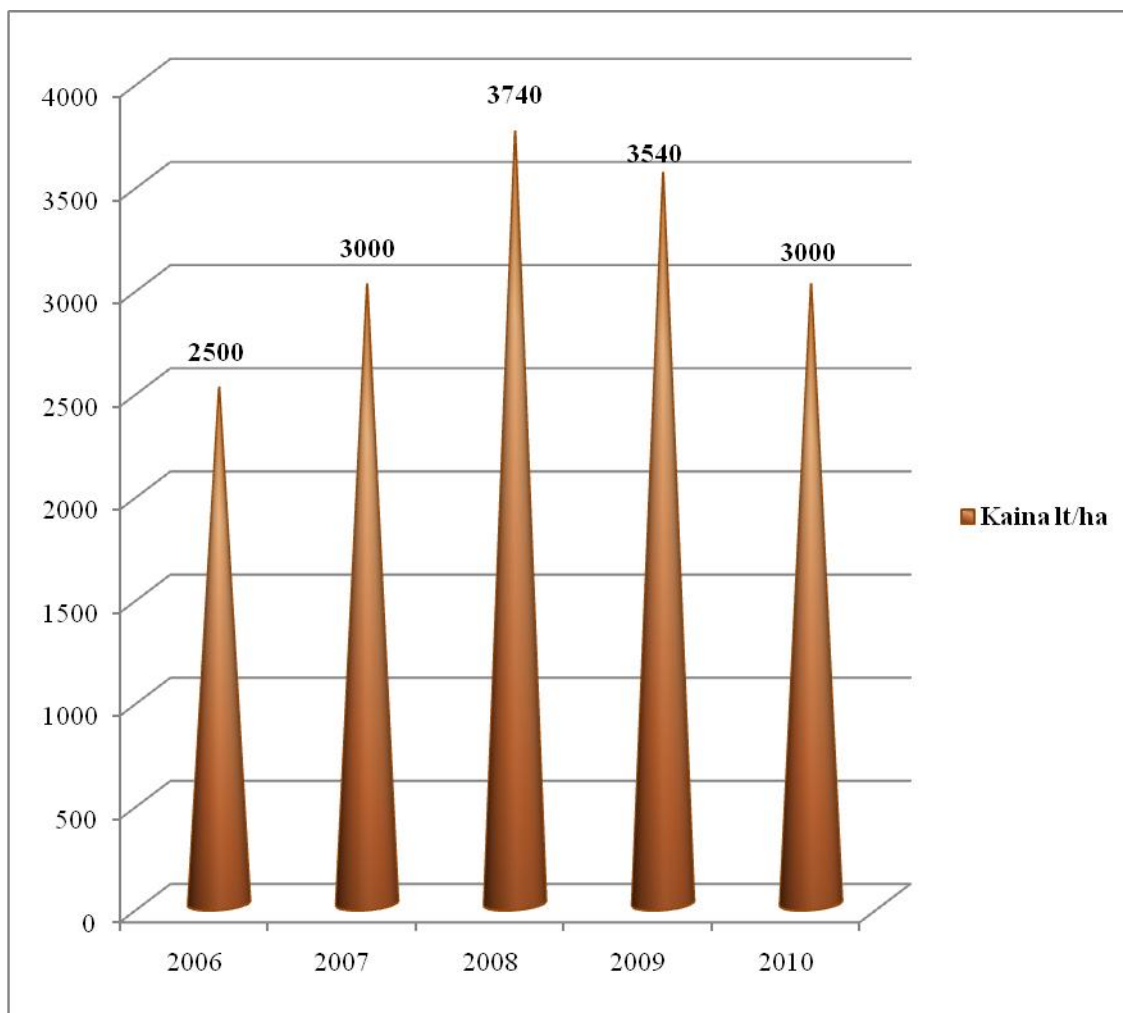
\_\_\_\_\_  
\*Pildoma, jeigu pardavėjui ir (ar) pirkėjui atstovauja jų įgaliotieji asmenys.

\*\*Jeigu žemės sklypas yra saugomoje teritorijoje, papildomai nurodomas saugomos teritorijos pavadinimas, nekilnojamosios kultūros vertybės kodas ir šios vertybės specialiosios naudojimo sąlygos.

\*\*\*Pildoma, jeigu žemės sklypas perkamas bendrosios (dalinės, jungtinės) nuosavybės teise.

\*\*\*\*Pildoma, jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai.

\*\*\*\*\*Ši sąlyga įrašoma, jeigu žemės sklypą perka asmenys, pasinaudodami pirmumo teise pirkti žemės sklypą pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą.

**LIETUVOS ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS VIDUTINĖ RINKOS KAINA**

## (Akto pavyzdys)

## VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO PERDAVIMO IR PRIĖMIMO AKTAS

\_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_  
(data)

\_\_\_\_\_  
(sudarymo vieta)

\_\_\_\_\_  
(institucijai, priimančiai sprendimą perduoti žemės sklypą, atstovaujančio asmens pareigos, vardas ir pavardė)

arba jo įgaliotas \_\_\_\_\_  
(pareigos, vardas ir pavardė, įgaliojimo pagrindas, dokumento data, numeris)

perduoda, o \_\_\_\_\_  
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; Lietuvos arba užsienio juridinio

\_\_\_\_\_,  
asmens ar kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė)

atstovaujamas \_\_\_\_\_  
(vardas ir pavardė, asmens kodas)

pagal \_\_\_\_\_,  
(atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)

priima pagal valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartį Nr. \_\_\_\_\_, sudarytą \_\_\_\_\_,  
perduotą žemės ūkio paskirties žemės sklypą \_\_\_\_\_. (sudarymo data)  
(adresas ir kadastro numeris)

Nuosavybės teisė į įsigytą iš valstybės žemės sklypą pirkėjui pereina nuo šio akto pasirašymo dienos.

Šis aktas surašytas \_\_\_ egzemplioriais, iš kurių vienas perduodamas pardavėjui, kitas (kiti) \_\_\_\_\_ – pirkėjui (pirkėjams).

Perdavė  
Pardavėjas

A.V.

\_\_\_\_\_  
(Parašas)

\_\_\_\_\_  
(Vardas ir pavardė)

Priėmė  
Pirkėjas

\_\_\_\_\_  
(Parašas)

\_\_\_\_\_  
(Vardas ir pavardė)

A.V. (jeigu reikalavimas turėti antspaudą nustatytas įstatymuose)



## VALSTYBINĖS ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS PARDAVIMO AUKCIONE TVARKA

1. Valstybės įmonė Valstybės žemės fondas iš ne mažiau kaip 3 asmenų, tarp kurių vienas asmuo yra Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos valstybės tarnautojas, sudaro aukciono komisiją, kuri organizuoja ir vykdo aukcionus.

2. Jeigu žemės sklypas parduodamas uždaramė aukcione, aukciono komisija praneša pirkėjams apie jų teisę dalyvauti uždaramė aukcione, nurodydama, kad aukciono objektas bus parduotas už didžiausią pasiūlytą kainą, o atviro aukciono atveju aukciono komisija apie žemės sklypo pardavimą skelbia Informaciniame privatizavimo biuletenyje, kurį leidžia valstybės įmonė Valstybės turto fondas.

3. Asmuo, pageidaujantis dalyvauti aukcione, iki aukciono pradžios sumoka pradinį įnašą – 5 procentus žemės sklypo pradinės pardavimo kainos, ir užklijuotame voke (ant voko užrašomas aukciono komisijos pavadinimas ir adresas, žemės sklypo kadastro numeris, aukciono vykdymo data ir nuoroda „Su aukciono dokumentais“) pateikia aukciono komisijai:

a) paraišką dėl dalyvavimo žemės sklypo pardavimo aukcione (19 priedas). Paraiškoje nurodoma siūloma žemės sklypo kaina, kuri negali būti mažesnė už žemės sklypo pradinę pardavimo kainą;

b) asmens tapatybę patvirtinančio dokumento ar Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos registravimo pažymėjimo, ar jį atitinkančio dokumento įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą kopiją;

c) nustatytą tvarka patvirtintą įgaliojimą, jeigu aukciono dalyviui atstovauja kitas asmuo. Jeigu aukciono dalyvis yra fizinis asmuo, įgaliojimas turi būti patvirtintas notaro;

d) kredito įstaigos (skyriaus, filialo) išduotą dokumentą, patvirtinantį, kad sumokėtas pradinis įnašas;

e) kredito įstaigos (skyriaus, filialo) sąskaitos, į kurią aukciono komisija turi pervesti gražinamą pradinį įnašą, numerį, kredito įstaigos pavadinimą, kodą ir adresą.

4. Vokai su gautais dokumentais ir paraiškomis registruojami pažymoje apie valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo aukciono dalyvius (toliau vadinama – pažyma apie aukciono dalyvius). Aukciono komisija neturi teisės priimti neužklijuotų vokų, iki aukciono pradžios atplėšti užklijuotų vokų, supažindinti kitų asmenų su duomenimis apie įregistruotus aukciono dalyvius.

5. Aukcionas, jeigu įregistruojamas bent vienas dalyvis, turi būti surengtas ne anksčiau kaip po 20 kalendorinių dienų ir ne vėliau kaip po 35 kalendorinių dienų nuo paskelbimo apie atvirąjį aukcioną, o jeigu vykdomas uždarasis aukcionas, – nuo pranešimų uždarojo aukciono dalyviams išsiuntimo.

6. Aukciono pradžioje aukciono komisijos pirmininkas atplėšia vokus su pateiktais dokumentais, apibūdina parduodamą žemės sklypą ir paskelbia žemės sklypo pradinę pardavimo kainą, lygią didžiausiai paraiškose nurodytai žemės sklypo pardavimo kainai.

7. Aukciono dalyviai dėl teisės pirkti žemės sklypą varžosi viešai, siūlydami didesnę pardavimo kainą. Pasiūlyta didžiausia kaina fiksuojama aukciono komisijos pirmininko plaktuko dūžiu. Jeigu brangiau mokėti nebesiūloma, aukciono komisijos pirmininkas skelbia paskutinę kainą ir pasiūliusio dalyvio pavardę. Šiuo atveju laikoma, kad žemės sklypas parduotas.

8. Jeigu nė vienas iš aukciono dalyvių nepareiškia noro didinti pradinės pardavimo kainos, tai aukciono laimėtoju pripažįstamas dalyvis, pasiūlęs didžiausią žemės sklypo pardavimo kainą.

9. Aukciono laimėtojas pasirašo aukciono protokole, patvirtindamas, kad galutinė kaina, nurodyta aukciono protokole, atitinka jo pasiūlytą kainą. Aukciono dalyviams, nelaimėjusiems žemės sklypo pardavimo aukcione, pradiniai įnašai per 5 darbo dienas grąžinami į jų sąskaitas, nurodytas pažymyje apie aukciono dalyvius.

10. Per 5 darbo dienas po aukciono pabaigos aukciono komisija valstybės įmonės Valstybės žemės fondas vadovui pateikia tvirtinti aukciono rezultatus, kuriuos jis per 5 darbo dienas patvirtina ir aukciono komisijai grąžina vieną aukciono protokolo egzempliorių ir kredito įstaigos išduotą dokumentą, patvirtinantį, kad pradinis įnašas sumokėtas.

11. Aukciono komisija, gavusi aukciono rezultatų patvirtinimą, per 15 darbo dienų parengia valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties projektą (7 priedas).

12. Aukciono komisija, parengusi valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties projektą, žemės sklypo pardavimo aukciono laimėtojui įteikia ar išsiunčia (registruotu laišku) sutarties projekto kopiją, kartu pranešdama sutarties pasirašymo vietą, dieną ir tikslų laiką (jeigu įmanoma, iš anksto tai suderinusi su aukciono laimėtoju) ir kad iki sutarties pasirašymo dienos jis turi sumokėti sutarties projekte numatytą sumą į nurodytą kredito įstaigos (skyriaus, filialo) sąskaitą.

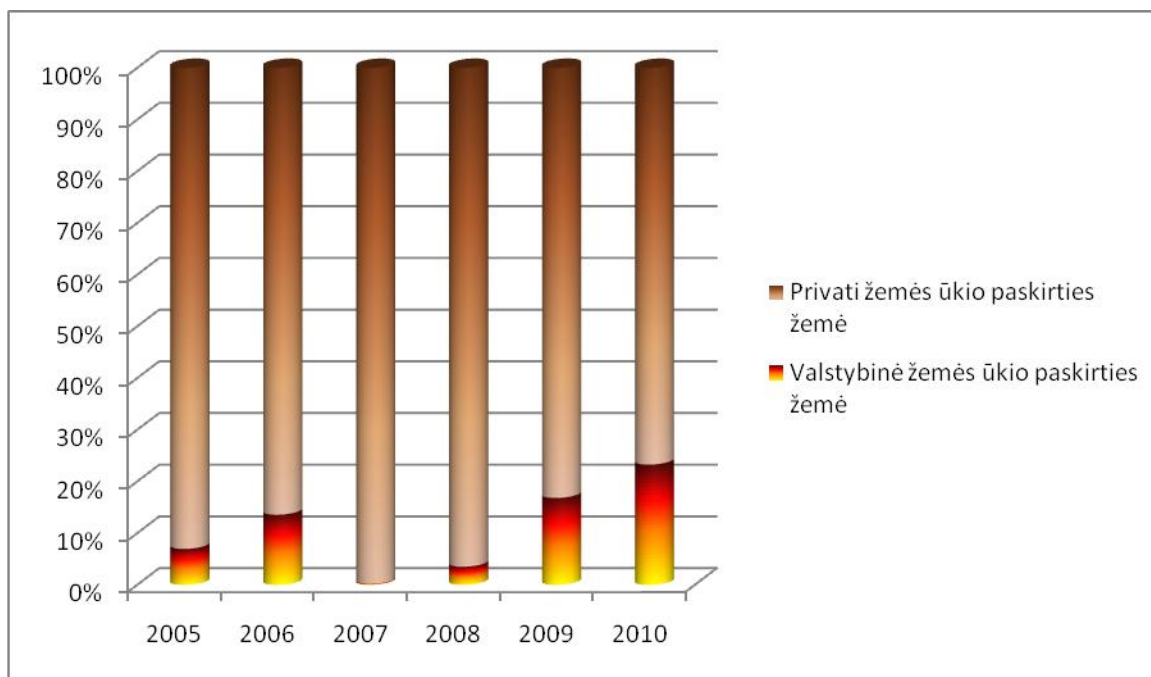
13. Valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties projektą aukciono komisija ne vėliau kaip per 5 darbo dienas po sutarties parengimo pateikia Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritoriniam padaliniui.

14. Žemės sklypo pirkėjas, sumokėjęs nurodytą sumą, su kredito įstaigos (skyriaus, filialo) dokumentu, patvirtinančiu, kad nurodyta suma sumokėta, atvyksta sutartu laiku pas notarą

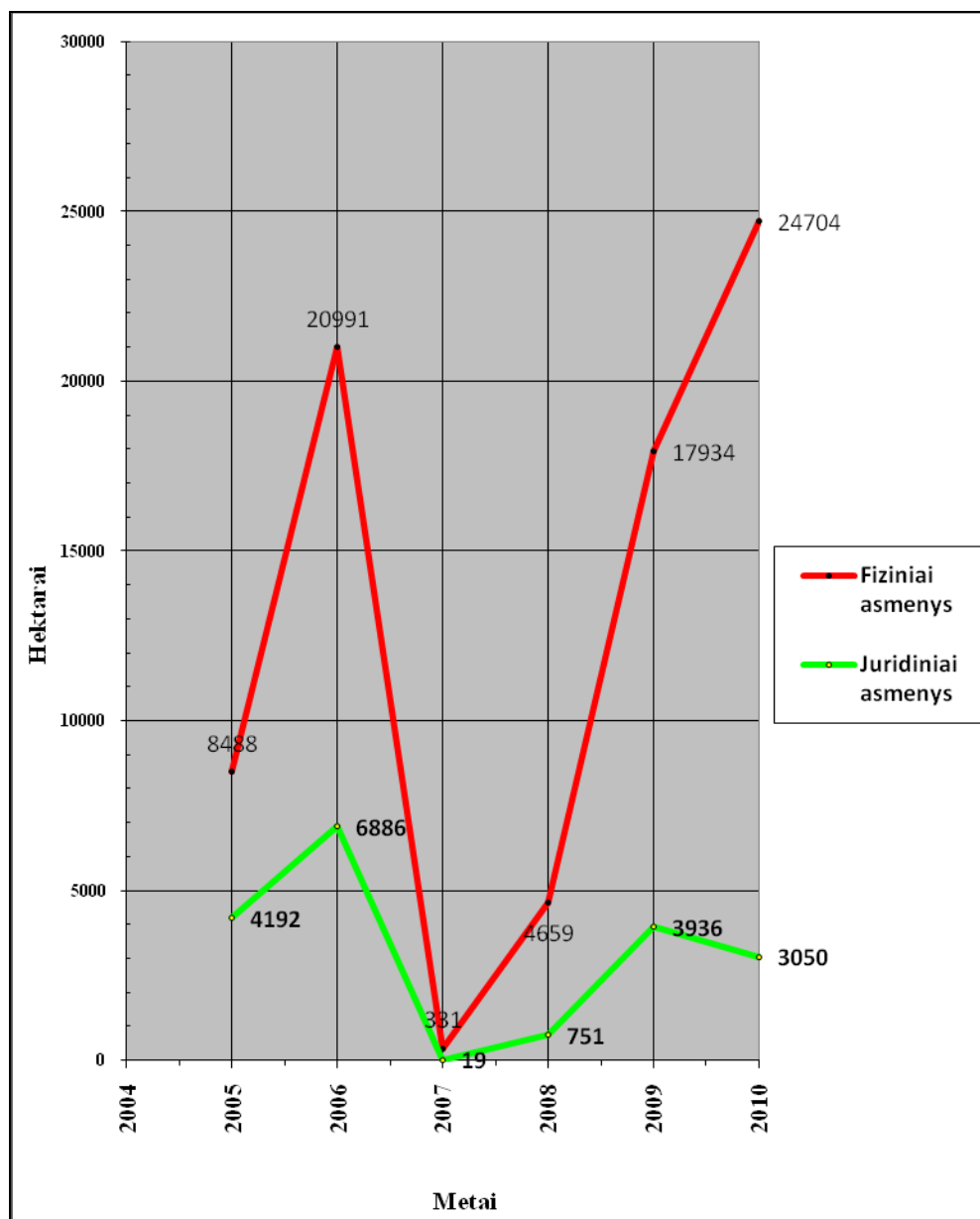
pasirašyti valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties. Jeigu žemės sklypo pardavimo aukcioną laimėjęs asmuo atsisako ar nustatytu laiku neatvyksta pasirašyti valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties arba nesumoka šalių susitarimu nustatytos šios sutarties sudarymo išlaidų dalies, laikoma, kad žemės sklypas neparduotas. Tokiais atvejais pradinis įnašas aukciono laimėtojiui negražinamas.

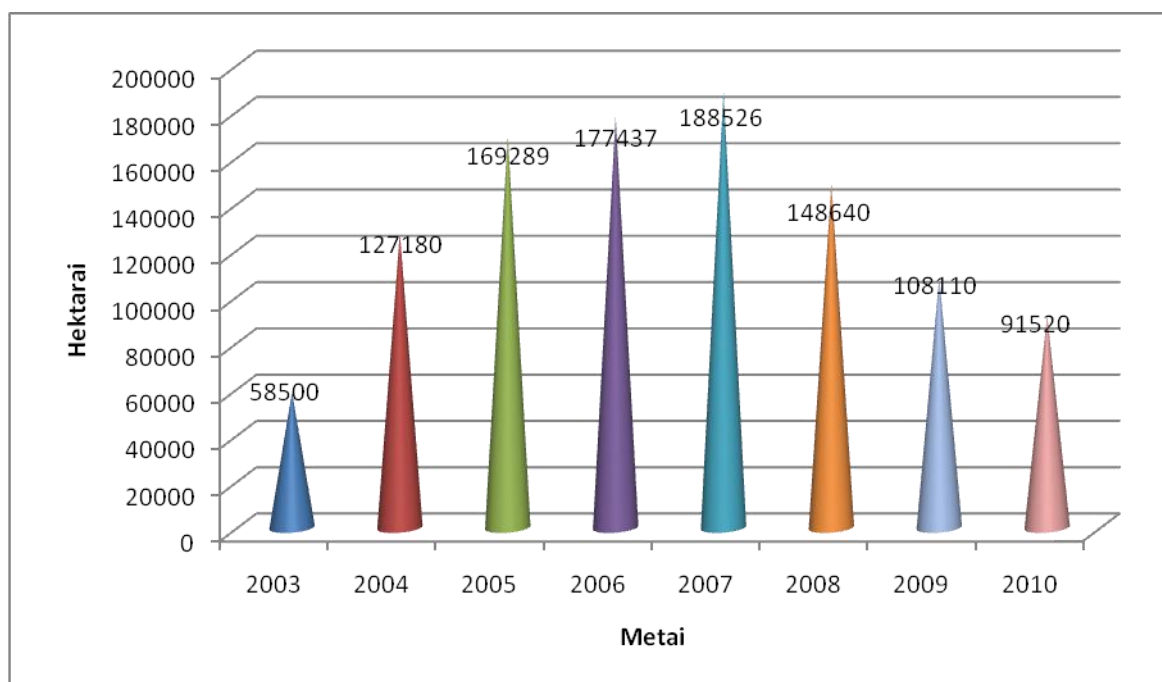
15. Nuosavybės teisė į žemės sklypą pirkėjui pereina nuo žemės sklypo perdavimo. Žemės sklypo perdavimas įforminamas valstybinės žemės sklypo perdavimo ir priėmimo aktu (9 priedas). Aktas pasirašomas per 3 darbo dienas nuo valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo dienos.

16. Žemės sklypo ženklinimo ir dokumentų, kurių reikia valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarčiai sudaryti, parengimo išlaidas, valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo išlaidas, įskaitant atlyginimą notarui už sutarties patvirtinimą apmoka pirkėjas.

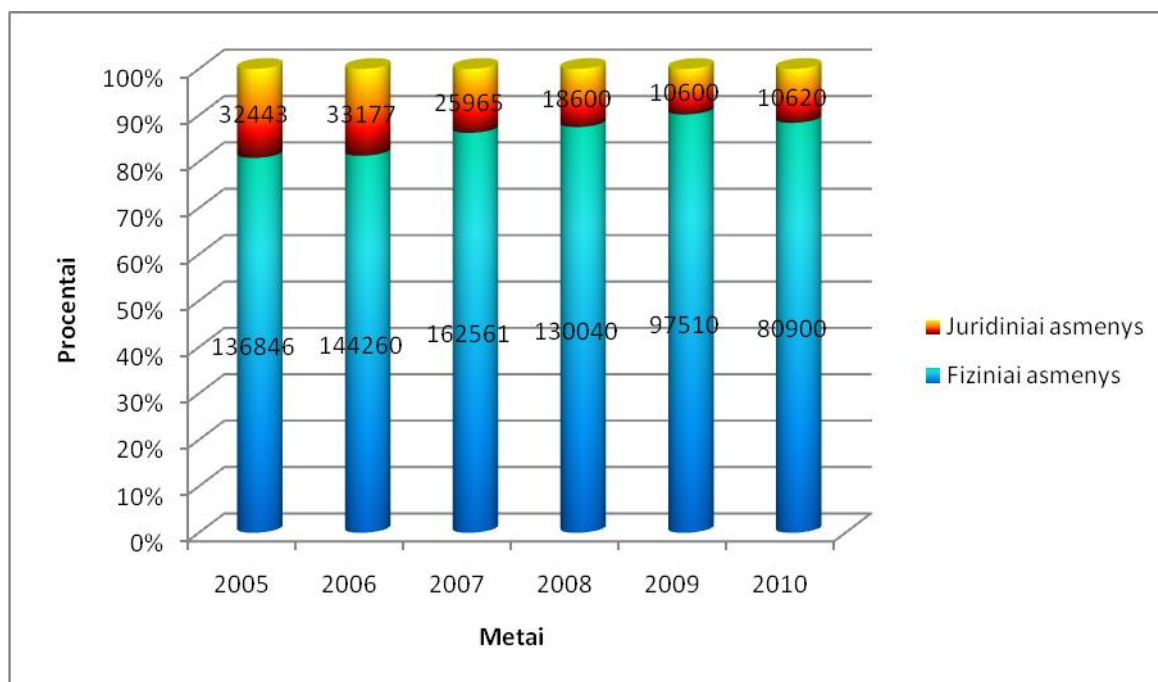
**ŽEMĒS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĒS APYVARTA**

## VALSTYBINĖS ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS PARDAVIMAS



**PRIVAČIOS ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS APYVARTA**

## FIZINIŲ IR JURIDINIŲ ASMENŲ ĮSIGYTOS NUOSAVYBĖN PRIVAČIOS ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS PLOTAS



## SAVIVALDYBĖS ŽĖMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS PARDAVIMO AUKCIONO BŪDU TVARKA

1. Administracijos direktoriaus ne mažiau kaip iš 3 asmenų sudaryta aukciono komisija (vienas iš jų skiriamas pirmininku) skelbia, organizuoja ir vykdo žemės sklypo pardavimo aukcioną.

2. Aukciono komisija apie žemės sklypo pardavimą aukcione ne vėliau kaip prieš 15 kalendorinių dienų iki aukciono dokumentų registravimo pradžios skelbia leidinio „Valstybės žinios“ priede „Informaciniai pranešimai“ ir vietos laikraštyje.

3. Asmuo sumoka į aukciono komisijos nurodytą kredito įstaigos sąskaitą pradinį įnašą – 5 procentus norimo pirkti žemės sklypo pradinės pardavimo kainos (toliau vadinama – pradinis įnašas).

4. Po 15 kalendorinių dienų nuo informacijos paskelbimo asmuo aukciono komisijai pateikia arba siunčia registruotu paštu užklijuotą voką, ant kurio užrašomas aukciono komisijos pavadinimas ir adresas, norimo įsigyti nuosavybės aukcione žemės sklypo kadastro numeris, unikalus numeris, aukciono vykdymo data ir nuoroda „Su aukciono dokumentais“, kuriame pateikia:

- a) paraišką dalyvauti žemės sklypo pardavimo aukcione (20 priedas);
- b) fizinio asmens tapatybę patvirtinančio dokumento ar Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos registravimo dokumento įstatymų ar kitų teisės aktų nustatyta tvarka patvirtintą kopiją;
- c) įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą įgaliojimą, jeigu aukciono dalyviui atstovauja kitas asmuo;
- d) kredito įstaigos (skyriaus, filialo) išduotus dokumentus apie pradinio įnašo sumokėjimą į skelbime nurodytą sąskaitą;
- e) duomenis apie kredito įstaigos (skyriaus, filialo) sąskaitos, į kurią aukciono komisija gražina pradinį įnašą, numerį, kredito įstaigos pavadinimą, kodą ir buveinę. Pradinis įnašas gražinamas per 5 darbo dienas po aukciono dokumentų registravimo termino pabaigos, jeigu dalyvauti aukcione neįsiregistruoja nė vienas asmuo;
- f) jeigu aukciono laimėtojiui pagal skelbime paskelbtas aukciono sąlygas bus taikomi papildomi reikalavimai, rašytinį įsipareigojimą įvykdyti aukciono sąlygų reikalavimus.

5. Aukciono komisija gautus vokus su aukciono dokumentais registruoja pažymoje apie savivaldybei nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo pardavimo aukciono dalyvius (toliau vadinama – pažyma apie aukciono dalyvius). Šioje pažymoje nurodomi aukciono dalyvių registracijos numeriai, vokų priėmimo data ir tikslus laikas (valanda ir minutės). Šie duomenys



užrašomi ir ant gauto užklijuoto voko su aukciono dokumentais. Aukciono komisija iki aukciono pradžios neturi teisės atplėšti vokų ir supažindinti kitų asmenų su duomenimis apie įregistruotus aukciono dalyvius.

6. Pasirengimas aukcionui, kuris turi būti surengtas ne anksčiau kaip po 45 kalendorinių dienų ir ne vėliau kaip po 60 kalendorinių dienų nuo informacijos apie žemės sklypų pardavimą paskelbimo leidinio „Valstybės žinios“ priede „Informaciniai pranešimai“, prasideda aukciono komisijos pirmininko pranešimu apie parduodamą žemės sklypą ir skelbime nurodytą pradinę žemės sklypo pardavimo kainą, apskaičiuotą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (Valstybės žinios. 2002, Nr. 102-4574) nustatyta tvarka.

7. Po to aukciono komisija atplėšia užklijuotus vokus su aukciono dokumentais. Aukciono komisija patikrina kiekviename voke esančius dokumentus. Jeigu jie atitinka reikalavimus, aukciono komisijos pirmininkas skelbia aukciono dalyvio siūlomą žemės sklypo pirkimo kainą (neskelbdamas asmens rekvizitų). Ši kaina, taip pat asmens registracijos numeris, nurodytas ant voko, įrašomi į pažymą apie aukciono dalyvius ir aukciono protokolo priedą. Aukciono komisijos pirmininkas paskelbia asmenų, aukciono komisijos pripažintų aukciono dalyviais, registracijos numerius ir didžiausią vokuose pasiūlytą aukciono žemės sklypo kainą (ji tampa pradine aukcione parduodamo žemės sklypo kaina). Aukciono dalyviams suteikiama teisė toliau varžytis – didinti žemės sklypo pirkimo kainą (minimalus paskelbtos pardavimo kainos didinimo intervalas – 1 procentas vokuose nurodytos didžiausios sumos).

8. Aukciono komisijos pirmininkas skelbia aukciono pradžią plaktuko dūžiu.

9. Jei asmuo pageidauja didinti aukciono kainą, jis pateikia aukciono komisijai dalyvio tapatybę patvirtinantį dokumentą, o aukciono komisija išduoda jam kortelę su tuo pačiu numeriu, kuris užrašytas ant asmens pateikto voko ir įrašytas pažymoje apie aukciono dalyvius.

10. Išdavus asmenims korteles su aukciono dalyvio numeriais, aukciono komisijos pirmininkas pakartoja vokuose nurodytą didžiausią žemės sklypo pardavimo kainą ir pasiūlo aukciono dalyviams paskelbtą sumą didinti, patvirtindamas tai plaktuko dūžiu.

11. Aukciono dalyviai, siūlydami kainą, pakelia korteles su numeriais, nukreiptais į aukciono komisijos pirmininko pusę, ir garsiai skelbia savo siūlomą kainą. Aukciono komisijos pirmininkas pakartoja kiekvieną pasiūlytą kainą, patvirtindamas ją plaktuko dūžiu. Jeigu nė vienas iš dalyvių didesnės kainos nebesiūlo, aukciono komisijos pirmininkas skelbia galutinę kainą, ją pasiūliusio dalyvio numerį, pasiūlytą sumą pakartoja tris kartus, patvirtindamas trimis plaktuko dūžiais. Nuskambėjus trečiajam plaktuko dūžiui, laikoma, kad žemės sklypas parduotas, o didžiausia pasiūlyta pardavimo kaina ir ją pasiūliusio dalyvio kortelės numeris įrašomi į aukciono protokolą.

12. Didžiausią kainą pasiūlęs aukciono dalyvis aukciono komisijai nedelsdamas pateiktia savo kortelę su aukciono dalyvio numeriu ir parašu patvirtina, kad galutinė kaina, nurodyta aukciono protokole, atitinka jo pasiūlytą.

13. Jeigu nė vienas iš asmenų, pateikusių aukciono dalyvio aukciono dokumentus užklijuotame voke, nepareiškia noro didinti voke pasiūlytos kainos, aukciono laimėtoju pripažįstamas aukciono dalyvis, užklijuotame voke pasiūlęs didžiausią žemės sklypo kainą. Jeigu vokuose vienodą didžiausią žemės sklypo pirkimo kainą pasiūlo du ar daugiau aukciono dalyvių ir niekas iš jų nepareiškia noro didinti žemės sklypo pirkimo kainos, aukciono laimėtoju pripažįstamas dalyvis, anksčiausiai įregistravęs voką su aukciono dokumentais. Šiais atvejais trimis plaktuko dūžiais patvirtinama aukciono pabaiga.

14. Aukciono komisija savivaldybės administracijos direktoriui pateikia aukciono protokolą su priedais (3 egzempliorius) ir kredito įstaigos (skyriaus, filialo) dokumentą, patvirtinantį, kad sumokėtas pradinis įnašas, kuris per 5 darbo dienas po aukciono patvirtina aukciono rezultatus.

15. Patvirtinus žemės sklypo pardavimo aukciono rezultatus, aukciono komisija per 15 darbo dienų parengia savivaldybei nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties projektą (21 priedas).

16. Aukciono komisija, parengusi žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutarties projektą, žemės sklypo aukciono laimėtojui įteikia ar išsiunčia (registruotu laišku) sutarties projekto kopiją, pranešdama sutarties pasirašymo vietą, dieną ir tikslų laiką (iš anksto tai suderinusi su aukciono laimėtoju), ir papildomai nurodo, kad iki sutarties pasirašymo dienos jis turi sumokėti sutarties projekte nurodytą sumą, sumažintą pradinio įnašo sumą, į nurodytas kredito įstaigų (skyrių, filialų) sąskaitas.

17. Žemės sklypo pirkėjas, sumokėjęs nurodytą sumą, su tą faktą patvirtinančiu kredito įstaigos (skyriaus, filialo) dokumentu atvyksta sutartu laiku pas aukciono komisijos pasiūlytą notarą pasirašyti žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties. Jeigu žemės sklypo pardavimo aukcioną laimėjęs asmuo atsisako arba nustatytu laiku neatvyksta pasirašyti žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutarties, laikoma, kad žemės sklypas neparduotas. Aukciono laimėtojui tokiais atvejais pradinis įnašas negražinamas. Jeigu aukciono komisija pripažįsta, kad aukciono laimėtojas neatvyko dėl svarbių priežasčių, nustatomas kitas žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties pasirašymo laikas ir apie tai pranešama aukciono laimėtojui.

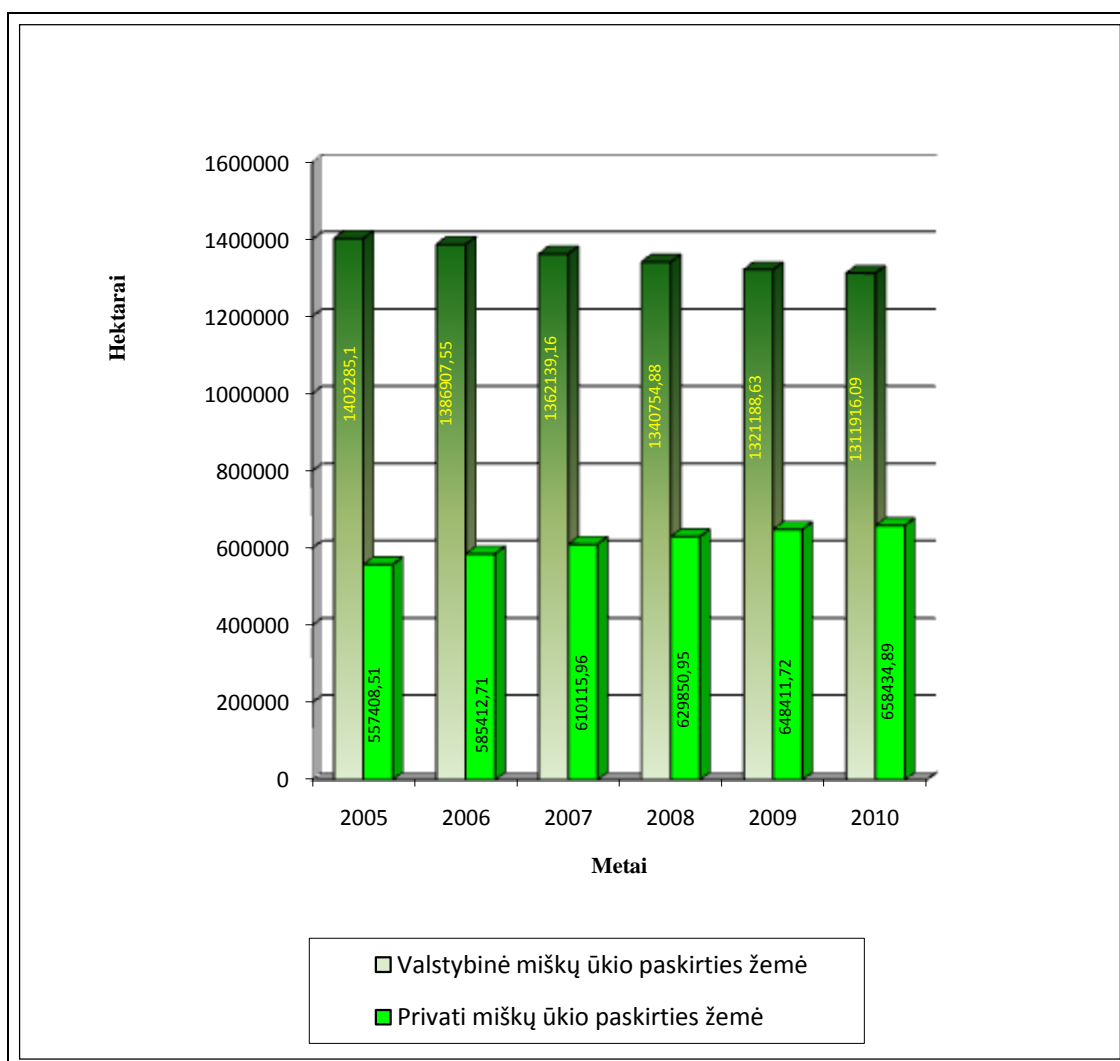
18. Žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutartį patvirtina notaras.

19. Per 3 darbo dienas nuo žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo pasirašomas žemės sklypo perdavimo ir priėmimo aktas (22 priedas).

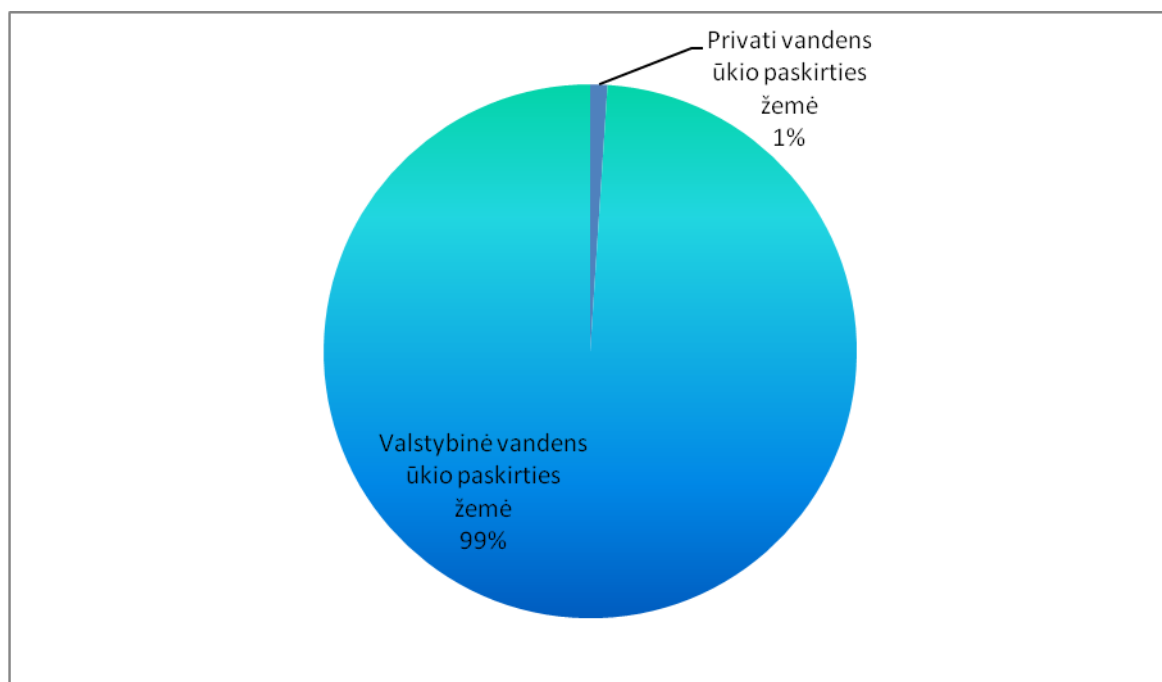
20. Pirkėjas savo lėšomis per 3 mėnesius nuo žemės sklypo perdavimo dienos turi įregistruoti nuosavybės teisę į žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre. Jeigu pirkėjas vengia įregistruoti nuosavybės teisės perėjimo faktą, savivaldybės administracijos direktorius gali kreiptis į teismą su prašymu dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties įregistravimo ir nuostolių, patirtų dėl sutarties neįregistravimo, atlyginimo.

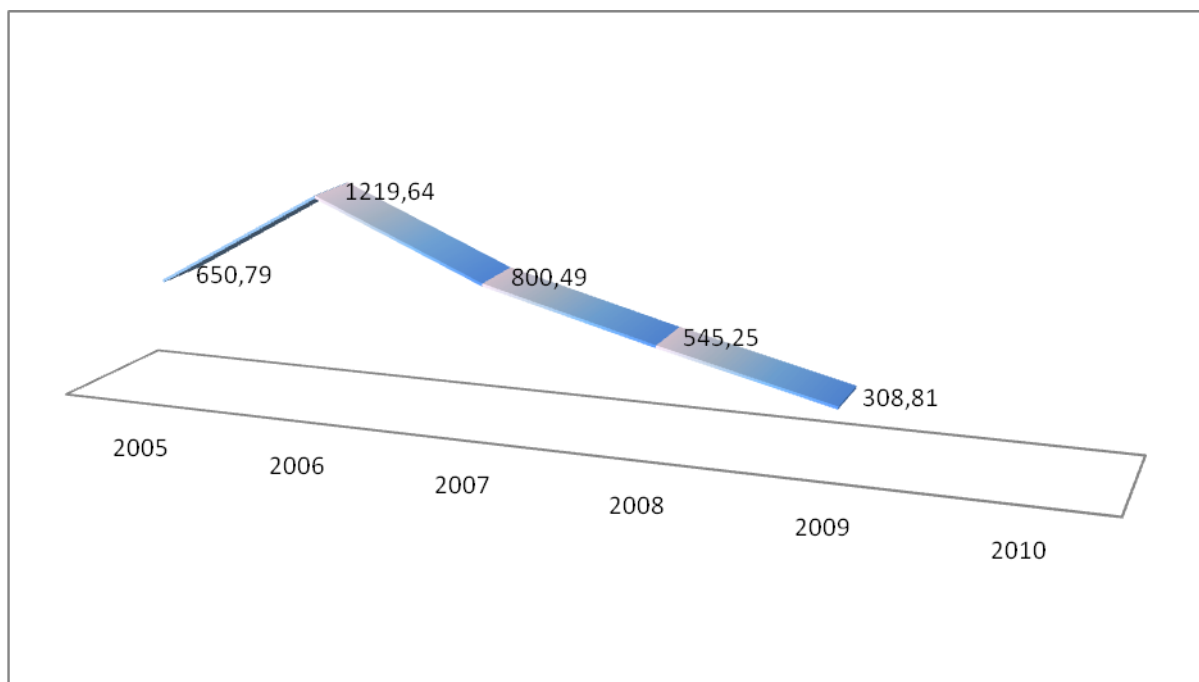
Jeigu aukciono dalyvis nepateikia kortelės su aukciono dalyvio numeriu arba nepasirašo aukciono protokolo, taip atsisakydamas pirkti žemės sklypą, laikoma, kad aukcionas neįvyko, ir aukciono komisija tai privalo nurodyti aukciono protokole. Toks asmuo išbraukiamas iš pažymos apie aukciono dalyvius, ir pradinis įnašas jam negražinamas. Jeigu tokiais atvejais aukcione lieka dalyvauti ne mažiau kaip du dalyviai, įskaitant asmenis, nepageidavusius didinti žemės sklypo pirkimo kainos, neparduoto žemės sklypo aukcionas atnaujinamas, pildomas kitas protokolas. Kai aukcioną laimi dalyvis, pasiūlęs voke didžiausią kainą, bet neatvykęs į aukcioną, jis ne vėliau kaip per 7 darbo dienas po aukciono komisijos pranešimo apie aukciono rezultatus įteikimo turi atvykti pasirašyti aukciono protokolo. Jam neįvykdžius šio reikalavimo, laikoma, kad aukcionas neįvyko, ir skelbiamas naujas aukcionas, o aukciono dalyviui, neatvykusiam pasirašyti aukciono protokolo, pradinis įnašas negražinamas. Aukciono dalyviams, nelaimėjusiems žemės sklypo pardavimo aukciono, aukciono komisija per 7 darbo dienas po aukciono gražina pradinius įnašus (be atskaitymų) į jų sąskaitas, nurodytas aukciono dokumentuose.

## MIŠKŲ ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS PASISKIRSTYMAS



### VANDENS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS PASISKIRSTYMAS PAGAL NUOSAVYBĘ



**VALSTYBINĖS VANDENS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS PERLEIDIMAS**

**(Paraiškos pavyzdys)**

\_\_\_\_\_ (žemės sklypo pirkėjo (nuomininko) vardas ir pavardė, adresas; Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar kitos

\_\_\_\_\_ užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinės adresas)

Valstybės įmonės Valstybės žemės fondo vadovui

**PARAIŠKA  
DĖL DALYVAVIMO ŽEMĖS SKLYPO PARDAVIMO AUKCIONE**

\_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_

(data)

1. \_\_\_\_\_ žemės sklypo \_\_\_\_\_  
(parduodamo) (adresas, kadastro numeris, plotas)

2. Aukciono data \_\_\_\_\_.

3. Aukciono dalyvis \_\_\_\_\_  
(fizinio asmens vardas, pavardė, asmens kodas; Lietuvos arba užsienio juridinio

asmens ar kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas)

4. Kredito įstaiga (filialas, skyrius) \_\_\_\_\_  
(pavadinimas, kodas, adresas ir sąskaitos, į kurią gali būti

grąžinamas pradinis įnašas, numeris)

5. Siūloma:

5.1. žemės sklypo pirkimo kaina \_\_\_\_\_

Lt;

(suma skaičiais ir žodžiais)

PRIDEDAMA (nurodomi dokumentai, pateikti užkljuotame voke kartu su paraiška):

1. \_\_\_\_\_.

2. \_\_\_\_\_.

3. \_\_\_\_\_.

4. \_\_\_\_\_.

Žemės sklypo pirkėjas

arba jo įgaliotas asmuo

(Parašas)

(Vardas ir pavardė)

A.V. (jeigu reikalavimas turėti antspaudą nustatytas įstatymuose)

**(Paraiškos forma)**

(aukciono dalyvio (žemės sklypo pirkėjo) vardas ir pavardė; Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, adresas ar Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos buveinė)

\_\_\_\_\_ savivaldybės administracijos direktoriui.  
(savivaldybės pavadinimas)

**P A R A I Š K A****DALYVAUTI ŽEMĖS SKLYPO PARDAVIMO AUKCIONE**

\_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_  
(data)

\_\_\_\_\_ (sudarymo vieta)

1. Parduodamo žemės sklypo \_\_\_\_\_  
(adresas, kadastro numeris, unikalus numeris, plotas)
2. Aukciono data \_\_\_\_\_
3. Aukciono dalyvis \_\_\_\_\_  
(fizinio asmens vardas, pavardė; juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas)
4. Kredito įstaiga (filialas, skyrius) \_\_\_\_\_  
(pavadinimas, kodas, buveinė ir sąskaitos, į kurią gali būti gražinamas pradinis įnašas, numeris)
5. Siūloma žemės sklypo pirkimo kaina – \_\_\_\_\_ Lt.  
(suma skaičiais ir žodžiais)
- 6.\* Anksčiau \_\_\_\_\_ pateiktą paraišką atšaukiu ir prašau ją laikyti negaliojančia.  
(data)

**PRIDEDAMA.**

\_\_\_\_\_ (išvardyti pridedamus dokumentus – tuo atveju, jeigu minėtieji dokumentai pridedami)

Žemės sklypo pirkėjas

\_\_\_\_\_ (pareigų pavadinimas, jeigu pasirašo juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos darbuotojas)

(Parašas)

(Vardas ir pavardė)

A.V. (tik juridinio asmens, jeigu jis pagal įstatymus antspaudą privalo turėti)

\*Pildoma, jeigu įregistruotas aukciono dalyvis atšaukia aukciono komisijai pateiktus dokumentus ir pateikia naują paraišką bei dokumentus.



## (Sutarties pavyzdinė forma)

**SAVIVALDYBEI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIO ŽEMĖS SKLYPO  
PIRKIMO–PARDAVIMO SUTARTIS**

\_\_\_\_\_ m. \_\_\_\_\_ d.

\_\_\_\_\_  
(sudarymo vieta)

Mes, \_\_\_\_\_ savivaldybė, toliau vadinama pardavėju,  
(pavadinimas)

atstovaujama \_\_\_\_\_,  
(pagal savivaldybės vardu sudaromų sutarčių pasirašymo tvarką savivaldybės atstovo vardas ir pavardė)  
ir \_\_\_\_\_  
(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; Lietuvos ar užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio  
organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė)

toliau vadinamas pirkėju, atstovaujamas \_\_\_\_\_,  
(vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas)

pagal \_\_\_\_\_,  
(atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)

sudarėme šią sutartį:

1. Vadovaudamiesi \_\_\_\_\_ m. \_\_\_\_\_ d. įvykusio žemės sklypo pardavimo  
aukciono rezultatais, pardavėjas parduoda, o pirkėjas perka \_\_\_\_\_ ha  
(plotas skaičiais 0,0001 ha tikslumu)  
žemės sklypą Nr. \_\_\_\_\_, esantį \_\_\_\_\_  
(kadastro ir unikalūs numeriai) (adresas savivaldybė, seniūnija,

gyvenamoji vietovė, gatvė, žemės sklypo Nr. gatvėje ar gyvenamojoje vietovėje)

2. Perkamo ir parduodamo žemės sklypo pardavimo kaina \_\_\_\_\_ Lt.

(suma skaičiais ir žodžiais)

3. Žemės sklypas perkamas bendrosios \_\_\_\_\_  
(dalinės, jungtinės)

nuosavybės teise šiomis dalimis:

3.1. \_\_\_\_\_  
(fizinio asmens vardas, pavardė, asmens kodas; Lietuvos ar užsienio juridinio asmens ar kitos

užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas; perkamos dalies plotas 0,0001 ha tikslumu, vertė skaičiais ir žodžiais)

3.2. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;

3.3. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;

3.4. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;

4. Perkamo ir parduodamo žemės sklypo:

4.1. pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_;

4.2. specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_;

(pavadinimas, kodas)

4.3. žemės servitutai \_\_\_\_\_;

4.4. kiti apribojimai \_\_\_\_\_.

5. Už perkamą žemės sklypą pirkėjas sumokėjo \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Lt.

6. Pirkėjas įsipareigoja įsigytą nuosavybėn žemės sklypą naudoti pagal šios sutarties 4.1 punkte nurodytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį, laikydamasis 4 punkte nurodytų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, nustatytų žemės servitutų, kitų apribojimų ir sąlygų.

7. Nuosavybės teisė į žemės sklypą pirkėjui pereina nuo žemės sklypo perdavimo. Žemės sklypo perdavimas ir priėmimas įforminami žemės sklypo perdavimo ir priėmimo aktu. Sutarties sudarymo išlaidos apmokamos šalių susitarimu. Pirkėjas savo lėšomis per 3 mėnesius nuo žemės sklypo perdavimo dienos turi įregistruoti nuosavybės teisę į žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre. Jeigu pirkėjas vengia įregistruoti nuosavybės teisės perėjimo faktą, savivaldybės administracijos direktorius gali kreiptis į teismą su prašymu dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutarties įregistravimo ir nuostolių, patirtų dėl sutarties neįregistravimo, atlyginimo.

8. Už šioje sutartyje numatytų žemės naudojimo sąlygų nevykdymą pirkėjas atsako pagal įstatymus.

9. Prie šios sutarties pridedamas parduodamo žemės sklypo planas M 1: \_\_\_\_\_ yra neatsiejama šios sutarties dalis.

10. Sutartis sudaryta \_\_\_\_\_ egzemplioriais, kurių vienas paliekamas \_\_\_\_\_ savivaldybei, kiti įteikiami (išsiunčiami) \_\_\_\_\_ (pavadinimas) žemės sklypo pirkėjui (-ams) arba jam (jiems) atstovaujančiam (-iems) asmeniui (-ims)

\_\_\_\_\_ (fizinio asmens vardas, pavardė; Lietuvos arba užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio organizacijos teisinė forma, pavadinimas)

Pardavėjas

(Parašas)

(Vardas, pavardė)

A.V.

Pirkėjas

(Parašas)

(Vardas, pavardė)

A.V. (tik juridinio asmens, jeigu jis pagal įstatymus antspaudą privalo turėti)

(Akto forma)

**SAVIVALDYBEI NUOSAVYBĖS TEISE PRIKLAUSANČIO ŽEMĖS SKLYPO  
PERDAVIMO IR PRIĖMIMO**

**AKTAS**

\_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_  
(data)

\_\_\_\_\_  
(sudarymo vieta)

\_\_\_\_\_ savivaldybė, atstovaujama \_\_\_\_\_  
(pavadinimas)

\_\_\_\_\_ ,  
(pagal savivaldybės vardu sudaromų sutarčių pasirašymo tvarką savivaldybės atstovo vardas ir pavardė)

perduoda, o \_\_\_\_\_

(fizinio asmens vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas; Lietuvos ar užsienio juridinio asmens ar kitos užsienio

organizacijos teisinė forma, pavadinimas, kodas, buveinė)

atstovaujamas \_\_\_\_\_

(vardas ir pavardė, asmens kodas, adresas)

pagal \_\_\_\_\_ priima

(atstovavimo pagrindas, dokumento data, numeris)

pagal savivaldybei nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutartį Nr.

\_\_\_\_\_, sudarytą \_\_\_\_\_, parduotą žemės sklypą \_\_\_\_\_

(sudarymo data)

\_\_\_\_\_  
(adresas, kadastro numeris, unikalus numeris, plotas 0,0001 ha tikslumu)

Žemės sklypo ribos pažymėtos žemės sklypo plane.

Nuosavybės teisė į įsigytą iš savivaldybės žemės sklypą pirkėjui pereina nuo šio akto pasirašymo dienos.

Šis aktas surašytas 3 egzemplioriais, kurių vienas perduodamas \_\_\_\_\_

(pavadinimas)

savivaldybei, kiti – žemės sklypo pirkėjui.

Perdavė

\_\_\_\_\_  
(savivaldybės atstovo pareigų pavadinimas)

(Parašas)

(Vardas ir pavardė)

A.V.

Priėmė

Pirkėjas

(Parašas)

(Vardas ir pavardė)

A.V. (tik juridinio asmens, jeigu jis pagal įstatymus antspaudą privalo turėti)

Mindaugas Kauzonas \_\_\_\_\_

2011 m. balandžio 14 d.