

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO  
TEISĖS FAKULTETO  
PRIVATINĖS TEISĖS INSTITUTAS

LIUDVIKAS AUGUTIS  
(VERSLO TEISĖS PROGRAMA)

**ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS ĮSIGIJIMO TEISINIO REGLAMENTAVIMO  
KAITA LIETUVOS RESPUBLIKOJE EUROPINĖS IR TRANSATLANTINĖS  
INTEGRACIJOS ĮTAKOJE (LIETUVOS IR KITŲ EUROPOS SĄJUNGOS  
VALSTYBIŲ LYGINAMASIS ASPEKTAS)**

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovė –  
Doc. Dr. Dalia Vasarienė

Vilnius, 2018

## TURINYS

ĮVADAS .....	4
1. ŽEMĖS IR ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS TEISINĖS SAMPRATOS .....	12
1.1. Žemės teisinė samprata .....	12
1.2. Žemės ūkio paskirties žemės teisinė samprata .....	15
2. ŽEMĖS TEISINIS REGLAMENTAVIMAS LIETUVOJE NUO 1918 M. VASARIO 16 D. IKI 1990 M. KOVO 11 D. ....	18
2.1. Žemės teisinis reglamentavimas Lietuvoje nuo 1918 m. vasario 16 d. iki 1940 m. birželio 15 d. ....	18
2.2. Žemės teisinis reglamentavimas nuo 1940 birželio 15 d. iki 1990 m. kovo 11 d. ....	22
3. ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS ĮSIGIJIMO TEISINIO REGLAMENTAVIMO KAITA LIETUVOJE NUO 1990 M. KOVO 11 D. IKI 2018 M. VASARIO 16 D. ....	25
3.1. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita nuo 1990 m. kovo 11 d. iki 1992 m. spalio 25 d. ....	25
3.2. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita nuo 1992 m. spalio 25 d. iki 1995 m. gruodžio 8 d. ....	31
3.3. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita nuo 1995 m. gruodžio 8 d. iki 2004 m. gegužės 1 d. ....	37
3.3.1. Europinės ir transatlantinės integracijos įtaka Konstitucijai, Konstitucinio įstatymo priėmimui ir šių teisės aktų kaitai .....	38
3.3.2. Europinės ir transatlantinės integracijos įtaka kitų Lietuvos teisės aktų, reglamentuojančių žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą, kaitai .....	44
3.4. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita nuo 2004 m. gegužės 1 d. iki 2014 m. balandžio 24 d. ....	50
3.5. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita nuo 2014 m. balandžio 24 d. iki 2018 m. vasario 16 d. ....	55
3.6. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaitos prognozė po 2018 m. vasario 16 d. ....	61
4. ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS TEISINIO REGLAMENTAVIMO KAITA KITOSE ES ŠALYSE IR LIETUVOS PALYGINIMAS .....	64
4.1. Palyginimas šalių, tapusių ES narėmis kartu su Lietuva arba vėliau .....	64
4.2. Palyginimas šalių, tapusių ES narėmis anksčiau negu Lietuva .....	68
IŠVADOS IR PASIŪLYMAI .....	72
LITERATŪROS SĄRAŠAS .....	75

ANOTACIJA LIETUVIŲ KALBA .....	85
ANOTACIJA ANGLŲ KALBA .....	85
SANTRAUKA LIETUVIŲ KALBA .....	87
SANTRAUKA ANGLŲ KALBA.....	88
PRIEDAI .....	89
PATVIRTINIMAS APIE ATLIKTO DARBO SAVARANKIŠKUMĄ.....	90

## IVADAS

Dar 1599 m. Mikalojus Daukša savo kūrinio „Postilė“ dalyje „Prakalba į malonųjį skaitytoją“ rašė „[...] *Kuri pagaliau pasaulyje yra tokia prasta ir niekinga tauta, kuri neturėtų šių trijų, lyg įgimtų dalykų: tėvų žemės, papročių ir kalbos?* [...]“<sup>1</sup>. Bėgant metams / amžiams atsirado pasaulyje tautų, kurios kalba ta pačia kalba kaip ir kitos tautos, taip pat vadovaujasi tais pačiais arba labai panašiais papročiais, tačiau pagrindinis aspektas, suteikiantis tautai savitumo ir išskiriantis ją iš kitų - žemė. Žemė yra svarbiausias kriterijus pripažįstant valstybę savarankiška, nepriklausoma, atskira. Taip pat žemė yra reikšmingiausia žmogui gamtos dalis, ypatingai susieta su žmogaus gyvenimu. Nuo senų senovės žmonės rūpinosi ir saugojo savo žemę, nes tai yra jų gyvenimo esminis šaltinis, aprūpinantis nakvyne, darbu, maistu. Be žemės negalėtų gyventi žmogus, negalėtų egzistuoti valstybė, o tauta (piliečiai) neturėtų vienos iš svarbiausių savo prigimtinių teisių. Todėl jau nuo neatmenamų laikų egzistavo teisinis mechanizmas, reguliuojantis žemės santykius, tačiau jis buvo primityvus ir neužrašytas.

Pirmieji rašytinės žemės teisės šaltiniai Lietuvoje atsirado XIV a. pabaigoje, kai Lietuvos didysis kunigaikštis Jogaila išleido savo garsiąsias privilegijas bajorams. Viena iš privilegijų buvo bajorams katalikams suteikta žemės ir kito nekilnojamojo turto nuosavybės teisė<sup>2</sup>.

Vystantis civilizacijai, žmonių sąmoningumui ir kultūrai, teisinis mechanizmas tik sudėtingėjo, o teisinės normos, reglamentuojančios žemės santykius, tapo visuotinės.

Dabar žemės teisinius santykius tiek valstybiniu, tiek europiniu, tiek pasauliniu lygmenimis reglamentuoja daugybė norminių ir individualių, tarptautinių, nacionalinių ir poįstatyminių teisės aktų. Siekiant apsaugoti ir išsaugoti Lietuvos valstybės žemę, kad Lietuvos valstybės teritorija būtų vientisa ir nedalijama į jokių valstybinius darinius<sup>3</sup>, kad lietuvių tauta turėtų vietą / teritoriją / sritį, kurioje galėtų kurtis ir vystytis, buvo privaloma sukurti ir įdiegti tam tikrus žemės teisės apsaugos mechanizmus, kurie reguliuotų santykius ne tik valstybės viduje, bet ir Europos, viso pasaulio kontekste.

Nors šiandieniniame gyvenime žemė nebėra taip tiesiogiai susijusi su žmonių gerove ir aplinkotvarka, tačiau ji išlieka labai svarbi geopolitiniu požiūriu, taip pat itin svarbus racionalus jos panaudojimas. Vadinasi, Lietuvos, kaip ir bet kurios kitos pasaulio valstybės, žemė yra labai svarbi valstybės dalis.

Lietuvos Respublikos žemės fondą sudaro žemės ūkio, miškų ūkio, vandens ūkio, konservacinės ir kitos paskirties žemės. Neperduota naudotis ir neišnuomota valstybinė žemė, kuri

---

<sup>1</sup> Jonas Palionis (red.), *Mikalojaus Daukšos 1599 metų POSTILĖ ir jos šaltiniai* (Vilnius: Baltos lankos, 2000).

<sup>2</sup> Eduardas Monkevičius, *Žemės teisė* (Vilnius: Justitia, 2006, antroji laida), p. 31.

<sup>3</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija, *Valstybės žinios*, 1992, Nr. 33-1014, 10 str.

pagal įstatymus, reglamentuojančius piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimą, negražintina natūra, priskiriama laisvos valstybinės žemės fondui<sup>4</sup>. Žemės ūkio paskirties žemė – viena iš svarbiausių dalių, pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Valstybės įmonės Valstybės žemės fondo „Lietuvos Respublikos žemės fondas 2018 m. sausio 1 d.“ ataskaitą (toliau – Ataskaita), žemės ūkio naudmenos sudaro net 52,26 procento visos Lietuvos Respublikos teritorijos (Priedas Nr. 1). Atkreiptinas dėmesys, kad pagal Ataskaitą net 46,60 procento visų žemės naudmenų sudaro ariamoji žemė, 0,23 procento – sodai ir 5,43 procento – pievos ir natūralios ganyklos, bei visos šios žemės naudmenos yra priskiriamos prie žemės ūkio naudmenų kategorijai (Priedas Nr. 2)<sup>5</sup>. Atsižvelgiant į tai, atitinkamai didelė teisinė reikšmė yra skiriama žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo reglamentavimui, siekiant užkirsti kelią žemės ūkio paskirties žemės spekuliacijai ir išsaugoti tradicines ūkininkavimo formas, sudaryti sąlygas racionaliai tvarkomoms žemės valdoms suformuoti, žemės konsolidacijai, turint tikslą skatinti racionalų žemės ūkio paskirties žemės naudojimą<sup>6</sup>.

Pabrėžtina, kad žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisiniam reglamentavimui įtaką daro ne tik įstatymų leidžiamoji ir vykdomoji valdžia Lietuvoje, bet ir Lietuvos pasirinkta geopolitinė ir geoekonominė kryptys, taip pat pasirašytos įvairios dvišalės ir daugiašalės tarptautinės sutartys, įpareigojančios įgyvendinti atitinkamus specifinius reikalavimus, susijusius su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu Lietuvoje. Ypač pažymėtina, kad būtent Lietuvos europinė ir transatlantinė integracija paskatino dalies Lietuvos teisės aktų, susijusių su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu, teisinio reglamentavimo kaitą po Lietuvos valstybės nepriklausomybės atstatymo iki pat 2018 m. vasario 16 d.

Šiuo laikotarpiu buvo priimta daugybė teisės aktų pataisų, įdiegta įvairių „saugiklių“ į teisės aktų, reglamentuojančių žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą, nuostatas. Taip pat nagrinėjamoju laikotarpiu (2014 m. birželio 29 d.) Lietuvoje vyko Lietuvos Respublikos privalomas referendumas „Dėl Lietuvos Respublikos Konstitucijos 9, 47 ir 147 straipsnių pakeitimo“ (toliau – 2014 m. birželio 29 d. Referendumas), kuriame buvo numatyta, kad žemę, vidaus vandenį ir miškus Lietuvos Respublikoje užsienio subjektai gali tik išsinuomoti<sup>7</sup>, tad šia

---

<sup>4</sup> „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (Suvestinė redakcija (2017-07-01 - 2018-04-30))“, TAR, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.CC10C5274343/UtTBSSsNro>, 3 str.

<sup>5</sup> „2018 m. Lietuvos Respublikos žemės fondas“, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <http://www.nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>, p. 8-9.

<sup>6</sup> „Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas (Galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2018-01-01))“, TAR, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.7A932101FADA/FrxRPuhmPo>, 1 str.

<sup>7</sup> „Lietuvos Respublikos Seimo 2014 m. balandžio 10 d. nutarimas „Dėl referendumo dėl Lietuvos Respublikos Konstitucijos 9, 47 ir 147 straipsnių pakeitimo paskelbimo““, Lietuvos Respublikos Seimas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActPrint/lt?jfwid=rivwzvpvg&documentId=ff2c6970c0ae11e39009d0df9046dd84&category=TAD>.

nuostata buvo siekiama panaikinti galimybę užsieniečiams įsigyti žemės Lietuvoje, vadinas ši nuostata prieštarautų Europos Sąjungos (toliau – ES) keliamiems reikalavimams.

Pažymėtina, kad magistro darbo rašymo metu, t. y. 2018 m. vasario 16 d., Lietuvos Respublika mini Lietuvos valstybės atkūrimo šimtmetį. Todėl tai yra puiki galimybė retrospektyviai palyginti, kaip pasikeitė žemės ūkio paskirties žemės, kuri sudaro didžiąją dalį Lietuvos Respublikos teritorijos, įsigijimo teisinis reglamentavimas per 100 metų: kokie buvo pagrindiniai teisiniai Lietuvos žengti žingsniai, susiję su žemės nuosavybe, po Lietuvos valstybės nepriklausomybės atkūrimo; koks žemės nuosavybės teisinis reglamentavimas buvo tarpukario Lietuvoje; kaip pasikeitė žemės nuosavybės teisinis reglamentavimas Lietuvą okupavus Sovietų Socialistinių Respublikų Sąjungai (toliau – SSRS); kokius teisės aktus ir kokias įstatymo nuostatas, susijusias su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu, Lietuvos valdžia priėmė po Lietuvos valstybės nepriklausomybės atstatymo; kokią įtaką žemės ūkio paskirties įsigijimo teisiniui reglamentavimui padarė Lietuvos pasirinkta geopolitinė kryptis, siekiant integruotis į ES ir Šiaurės Atlanto Sutarties Organizacijos (toliau – NATO) valstybių narių šeimą; kaip pasikeitė žemės ūkio paskirties žemę įsigyti galintys subjektai; kaip pasikeitė žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo būdai; nustatyti, kokia šiuo klausimu yra Lietuvos vieta bendrame ES narių kontekste; išsiaiškinti, ar kitos ES šalys taip pat susidūrė su panašiomis teisinio reglamentavimo, susijusio su užsienio subjektų žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu, kaitos problemomis, kaip ir Lietuva.

**Temos problema** – po 1990 m. kovo 11 d., kada Lietuvoje buvo atstatyta Lietuvos valstybės nepriklausomybė, viena iš didžiausių baimių buvo ta, kad Lietuvos Respublikos teritorijoje esančią žemę dideliais plotais ir mastais galės įsigyti asmenys iš buvusios SSRS šalių. Tokiu atveju „netiesiogiai“ Lietuvos Respublikos teritorijoje esanti žemė priklausytų buvusiems okupantams. Dėl to į įvairius teisės aktus buvo diegiami „saugikliai“ siekiant riboti užsieniečių ir juridinių asmenų galimybę įsigyti žemės ūkio paskirties žemę Lietuvoje.

Taip pat vieni iš pagrindinių atstatytos nepriklausomos Lietuvos valstybės tikslų, susijusių su žemės (ypač žemės ūkio paskirties žemės) nuosavybės ir disponavimo klausimais, buvo siekiai sugrąžinti valstybės piliečiams teisę į žemę kaip privačią nekilnojamą nuosavybę ir užtikrinti žemės apsaugą Lietuvoje. Tuo pat metu Lietuva stengėsi įsilieti į Europos šalių šeimą, tapti ES ir NATO nare, priklausyti Jungtinėms Tautoms (toliau – JT).

Atsižvelgiant į tai, Lietuva, siekdama atkurti prieš okupacinį periodą buvusią tvarką, sukurti žemės teisinius santykius reglamentuojantį modernų ir taip pat demokratišką mechanizmą, turėjo laviruoti tarp griežtų saugiklių dėl užsieniečių ir juridinių asmenų teisių įsigyti žemę suvaržymo ir europinės bei transatlantinės integracijos. Pavyzdžiui, vieni pagrindinių ES tikslų yra šie: propaguoti taiką, savo vertybes ir rūpintis savo piliečių gerove; suteikti laisvę, saugumą ir teisingumą be vidaus sienų; stiprinti valstybių narių ekonominę, socialinę, teritorinę sanglaudą ir

solidarumą; sukurti ekonominę ir pinigų sąjungą su bendra valiuta euru<sup>8</sup>. Tačiau taip pat vienas svarbiausių siekių yra sukurti *laisvą kapitalo judėjimą*, kurio viena iš įgyvendinimo priemonių yra suteikti galimybę / teisę bet kurios ES šalies subjektui, kuris gali būti tiek fizinis, tiek juridinis asmuo, įsigyti žemę pasirinktoje kitoje ES šalyje<sup>9</sup>. Užtikrinti savo narių laisvę ir saugumą politinėmis ir karinėmis priemonėmis, skatinti demokratines vertybes, bendradarbiauti tarpusavyje<sup>10</sup>, suvienyti savo pastangas kolektyvinės gynybos bei taikos ir saugumo išsaugojimo labui yra numatyta NATO deklaruojamuose tiksluose ir siekiuose<sup>11</sup>.

Šiame darbe yra siekiama įrodyti, kad būtent europinė ir transatlantinė integracija paskatino ir padažnino žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaitą Lietuvoje.

Taip pat autorius pažymi, kad verta suprasti ir palyginti, kaip europinė ir transatlantinė integracija pakeitė kitų ES šalių žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinį reglamentavimą, kokie didžiausi pokyčiai buvo atlikti ir koks kitų ES šalių požiūris į žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo saugojimą ir „saugiklių kūrimą“ teisės aktuose, kaip Lietuva atrodo bendrame kitų ES šalių kontekste.

*Kaip probleminį nagrinėjamame darbe galima iškelti tokį klausimą: ar Lietuvos pasirinkta geopolitinė kryptis ir siekis vykdyti europinę ir transatlantinę integraciją, „įsilieti“ į ES ir NATO narių šeimą padarė įtaką žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaitai?*

**Problemos aktualumas** – dažnas Lietuvos valstybės pilietis nesuvokia, kaip europinė ir transatlantinė integracija daro įtaką valstybės teisiniam reglamentavimui. Taip pat neįvertinama, kad žemė yra pamatinė valstybės egzistavimo vertybė, todėl įstatymų leidžiamoji ir vykdomoji valdžia Lietuvoje skiria didelį dėmesį žemės (ypač žemės ūkio paskirties žemės) įsigijimo, disponavimo ir saugumo teisiniam reglamentavimui. Keičiantis politinėms galioms Lietuvoje, kartais bandoma pakeisti ir teisinį reglamentavimą, susijusį su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu. Šią aplinkybę atspindi 2014 m. birželio 29 d. Referendumas. Tačiau, atsižvelgdama į įvairias politines idėjas ir įsitikinimus, Lietuva taip pat turi laikytis pasirinktos geopolitinės ir geoekonominės krypties, kuri yra įtvirtinta pasirašytose tarptautinėse sutartyse. Atsižvelgiant į tai, būtent europinė ir transatlantinė integracija taip pat prisidėjo prie žemės ūkio paskirties žemės

<sup>8</sup> „ES tikslai ir vertybės“, Europos Sąjunga, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [https://europa.eu/european-union/about-eu/eu-in-brief\\_lt](https://europa.eu/european-union/about-eu/eu-in-brief_lt).

<sup>9</sup> „Lietuvos stojimo į ES aktas. IX priedas: Stojimo akto 24 straipsnyje nurodytas sąrašas: Lietuva“, TAR, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.217514>, 4 d.

<sup>10</sup> „2. Pagrindiniai veiksniai: 2.1. Politinis ir karinis aljansas“, NATO, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [https://www.nato.int/nato-welcome/index\\_lt.html](https://www.nato.int/nato-welcome/index_lt.html).

<sup>11</sup> „Šiaurės Atlanto Sutartis“, TAR, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.7FCEE85BF1FD>.

įsigijimo teisinio reglamentavimo kaitos ir kartais „trukdė“ priimti Lietuvos politikų pateiktas idėjas ir siūlymus dėl tam tikrų žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinių normų pakeitimų.

Europinės ir transatlantinės integracijos įtakos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimui problema tapo ypač aktuali po 2014 m. gegužės 1 d. įsigaliojusio Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo Nr. IX-1314 pakeitimo įstatymo, priimto 2014 m. balandžio 24 d. Nr. XII-854 (toliau – Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 2014 m. balandžio 24 d. pakeitimas) ir 2014 m. birželio 29 d. Referendumo. Daug politinių diskusijų šia tema sukėlė Europos Komisijos pradėtos pažeidimo nagrinėjimo procedūros prieš Bulgariją, Slovakiją, Vengriją ir Lietuvą dėl ES taisyklių pažeidimo (dėl apribojimų, taikomų investuotojams į žemės ūkio paskirties žemę)<sup>12</sup>. Daug įvairių nuomonių susilaukė 2017 m. lapkričio 23 d. priimtas Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo Nr. IX-1314 pakeitimo įstatymas Nr. XIII-801 (toliau – Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 2017 m. lapkričio 23 d. pakeitimas), kuriuo buvo atsisakyta žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo „saugiklių“ šiame teisės akte, dėl kurių buvo pradėta Europos Komisijos pažeidimo procedūra ir kurie sudarė kliūtis Lietuvai stoti į Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizaciją.

Taip pat, atsižvelgiant į tai, kad 2018 m. vasario 16 d. Lietuva mini Lietuvos valstybės nepriklausomybės atkūrimo šimtmetį, tai yra gera proga įvertinti, kaip atrodė žemės teisinių santykių reglamentavimas ir žemės įsigijimas Lietuvoje prieš šimtą metų, trumpai apžvelgti Lietuvos valstybės okupaciniu periodu žemės nuosavybės teisinį reglamentavimą.

**Baigiamojo darbo reikšmė** – analizuojant, kaip keitėsi žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinis reglamentavimas Lietuvoje, kokią įtaką šiai kaitai padarė europinė ir transatlantinė Lietuvos integracija, siekiama susipažinti su svarbiausiais kaitos tikslais ir siekais, juos įvertinti. Esminis ir svarbiausias baigiamojo darbo analizės atskaitos taškas yra palyginti, kaip keitėsi teisės aktai bei juose reglamentuoti subjektai, galintys įsigyti žemės ūkio paskirties žemę Lietuvoje, ir kaip keitėsi žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo būdai bei formos. Magistro baigiamajame darbe siekiama palyginti Lietuvos ir kitų ES šalių poziciją ir teisinę situaciją dėl žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo, susipažinti su kitų Europos šalių žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo reglamentavimu. Šiuo tyrimu siekiama supažindinti visuomenę su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimui keliamais reikalavimais, svarbiausiais teisės aktais, aktualiausiomis problemomis.

---

<sup>12</sup> „Finansinės paslaugos. Komisija pradeda pažeidimų nagrinėjimo procedūras prieš Bulgariją, Lietuvą, Slovakiją ir Vengriją dėl apribojimų, taikomų investuotojams į žemės ūkio paskirties žemę“, European Commission, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [http://europa.eu/rapid/press-release\\_IP-15-4673\\_lt.htm](http://europa.eu/rapid/press-release_IP-15-4673_lt.htm).



**Baigiamojo darbo objektas** – žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita Lietuvoje, europinės ir transatlantinės integracijos įtaka šiai kaitai, kitų ES šalių teisinio reglamentavimo pozicija žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo klausimais.

**Baigiamojo darbo dalykas** – žemės ir žemės ūkio paskirties žemės teisinės sampratos, žemės nuosavybės teisinis reglamentavimas nuo 1918 m. vasario 16 d. iki 1940 m. birželio 15 d., taip pat nuo 1940 m. birželio 15 d. iki 1990 m. kovo 11 d., žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita nuo 1990 m. kovo 11 d. iki 2018 m. vasario 16 d., europinės ir transatlantinės integracijos įtaka žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo kaitai Lietuvoje, kitų ES šalių žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita, Lietuvos vieta bendrame ES šalių kontekste.

**Baigiamojo darbo tikslas** – atskleisti, kaip pasikeitė žemės įsigijimo teisinis reglamentavimas Lietuvoje per šimtą metų, įvertinti, kaip keitėsi žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinis reglamentavimas Lietuvoje po 1990 m. kovo 11 d., kokią įtaką šiai kaitai padarė europinė ir transatlantinė integracija, palyginti Lietuvą bendrame kitų ES šalių kontekste pagal žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinį reglamentavimą, įvertinti žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaitą kitose ES šalyse.

**Baigiamojo darbo naujumas, originalumas ir ištyrimo lygis** – nagrinėjama tema yra nauja ir mažai ištyrta, nes tik 2017 m. lapkričio 23 d. buvo priimtas Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 2017 m. lapkričio 23 d. pakeitimas, kuriuo buvo visiškai įgyvendinti reikalavimai siekiant integruotis į ES narių šeimą pagal žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinį reglamentavimą. Šis procesas truko daugiau kaip 13 metų. Tik po šio pakeitimo įstatymo Lietuva oficialiai pradėjo atitikti keliamus reikalavimus, susijusius su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu Lietuvoje užsienio subjektams.

Pažymėtina, kad keičiasi ir visuomenės reakcija į klausimus, susijusius su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu. Tai pagrindžia tiek Lietuvoje vykęs 2014 m. birželio 29 d. Referendumas, tiek ir įstatyminės bazės kaita. Paskutiniai svarbūs keitimai, apimantys žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinį reglamentavimą, Lietuvoje buvo atlikti 2018 m. sausio 12 d. (magistro darbo rašymo metu) priimant Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo Konstitucinio įstatymo Nr. I-1392 4 ir 16 straipsnių pakeitimo konstitucinį įstatymą Nr. XIII- 981 (toliau – Konstitucinio įstatymo pakeitimas 2018 m. sausio 12 d.).

Lietuvoje mažai kas tyrinėjo ir yra išreiškę požiūrį į žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą, europinės ir transatlantinės integracijos įtaką šiai kaitai, palyginę Lietuvą bendrame kitų

ES šalių kontekste. Būtų galima išskirti kelis autorius, pavyzdžiui Jūratę Musteikytę ir Rimantą Grikienį<sup>13</sup>, Eduardą Monkevičių<sup>14</sup>, Praną Aleknavičių<sup>15</sup>.

**Baigiamojo darbo praktinė reikšmė** – pagrindiniai magistro baigiamojo darbo teiginiai ir išvados gali būti naudojami rengiant plataus pobūdžio apibendrinamuosius mokslinius darbus apie žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaitą Lietuvoje, europinės ir transatlantinės integracijos įtaką šiai kaitai, galimus įsigijimo subjektus, būdus, taip pat apibendrinant, kokią vietą bendrame Europos šalių kontekste užima Lietuvos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinis reglamentavimas.

Taip pat baigiamasis darbas galėtų būti naudojamas kaip mokslinė medžiaga rengiant specialius kursus ar seminarus asmenims, norintiems susipažinti su Lietuvos žemės ūkio paskirties žemės teisinio reglamentavimo kaita bei europinės ir transatlantinės integracijos įtaka šiai kaitai.

**Baigiamajame darbe išsikelti uždaviniai** – remiantis darbo tikslu, galima išskirti tokius pagrindinius uždavinius:

1. palyginti Lietuvos Konstitucijų, priimtų nuo 1918 m. vasario 16 d. iki 1940 m. birželio 15 d., nuostatas, Konstitucijų pakeitimų raidą ir tobulinimą, susijusį su tuometiniu žemės nuosavybės reglamentavimu atkurtoje Lietuvos valstybėje;
2. apžvelgti žemės reformos, vykusios tarpukario Lietuvoje, eigą, pagrindinius tikslus ir palyginti, kaip panašūs klausimai tuo metu buvo sprendžiami kitose Europos šalyse;
3. iširti, kaip pasikeitė žemės įsigijimo teisinių santykių reglamentavimas, kai Lietuva buvo okupuota SSRS;
4. išanalizuoti įvykusius žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo pokyčius Lietuvoje nuo 1990 m. kovo 11 d. iki 2018 m. vasario 16 d.;
5. įvertinti, kokią įtaką žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisiniam reglamentavimui Lietuvoje padarė europinė ir transatlantinė integracija;
6. atlikti lyginamąją analizę, kaip žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinis reglamentavimas keitėsi kitose ES valstybėse, ir įvertinti Lietuvos Respublikos vietą bendrame ES šalių kontekste pagal pasirinktą žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinį reglamentavimą.

**Baigiamojo darbo ginamieji teiginiai:**

1. žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaitai ir krypčiai po Lietuvos valstybės nepriklausomybės atstatymo padarė įtaką Lietuvos europinė ir transatlantinė integracija;

---

<sup>13</sup> Jūratė Musteikytė, Rimantas Grikienis „Žemės įsigijimo apribojimai Europos Sąjungos valstybėse“, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [www.zemesvardu.lt/uploads/atsisiusti/2014-02-01\\_zemes\\_isigijimo\\_apribojimai\\_ES.pdf](http://www.zemesvardu.lt/uploads/atsisiusti/2014-02-01_zemes_isigijimo_apribojimai_ES.pdf).

<sup>14</sup> Eduardas Monkevičius, *supra* note 2.

<sup>15</sup> Pranas Aleknavičius, *Žemės teisė* (Kaunas: Judex, 2007).

2. žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo situacija Lietuvos Respublikoje ne daug skyrėsi nuo kitų ES narių patirties.

**Baigiamojo darbo metodai** – kad būtų įvykdyti magistro baigiamajame darbe išsikelti uždaviniai, plačiai išnagrinėta žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo reglamentavimo kaita, įvertinta europinė ir transatlantinės integracijos įtaka šiai kaitai, atliktas Lietuvos ir kitų ES šalių palyginimas, darbas atliekamas taikant Lietuvos valstybėje ir jos teritorijoje galiojusių ir galiojančių teisės aktų, poįstatyminių teisės aktų bei teismų praktikos analizę, mokslinės teisinės literatūros analizės metodą, užsienio valstybių teisės aktų analizę, kitų dokumentų (pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos Seimo posėdžių stenogramų) analizę. Pažymėtina, kad papildomai pasitelkiami istorinis, analitinis, lyginamasis, aprašomasis ir turinio analizės metodai.

#### **Baigiamojo darbo šaltinių apžvalga:**

Darbe pirmiausiai remiamasi norminiais teisės aktais: Lietuvos Respublikos Konstitucija, Lietuvos Respublikos žemės įstatymu, Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymu, Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymu ir kt.

Taip pat šiame magistro baigiamajame darbe remiamasi mokslininkų darbais: E. Monkevičiaus „Žemės teisė“ (2006 m.), P. Aleknavičiaus „Žemės santykių pertvarkymas Lietuvos kaime 1989 – 2008 metais“ (2008 m.), Eimanto Grakausko „Agrarinė teisė“ (2009 m.) ir kt.

Darbe remtasi poįstatyminiais teisės aktais: Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, Europos Komisijos nurodymais, Lietuvos Respublikos Seimo pareiškimais ir kt.

**Baigiamojo darbo struktūra** – magistro baigiamąjį darbą sudaro įvadas, keturi dėstomieji skyriai, suskirstyti į poskyrius.

Pirmajame skyriuje pateikiami teoriniai aspektai, siekiama atskleisti žemės ir žemės ūkio paskirties žemės teisinę sampratą, esmę ir reikšmę. Ši dalis yra suskirstyta į du poskyrius.

Antrajame skyriuje bendrais bruožais pateikiama žemės įsigijimo ir priklausymo nuosavybės teise situacija nuo 1918 m. vasario 16 d. iki 1940 m. birželio 15 d. ir nuo 1940 m. birželio 15 d. iki 1990 m. kovo 11 d. Ši dalis taip pat yra suskirstyta į du poskyrius.

Trečiajame – žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo reglamentavimo kaita yra suskirstyta laikotarpiais, pagal šiuos laikotarpius yra išanalizuoti esminiai įvykę teisiniai pasikeitimai. Trečiąją dalį sudaro 6 poskyriai, iš kurių 3-iasis poskyris yra suskirstytas į 3 skyrelius.

Ketvirtajame skyriuje aptariamas kitų ES šalių teisinis reglamentavimas ir palyginama Lietuva bendrame ES narių kontekste. Šis skyrius yra išskirstytas į 2 poskyrius.

Pačioje darbo pabaigoje pateikiamos išvados, siūlymai, literatūros sąrašas, anotacija lietuvių ir anglų kalbomis, santrauka lietuvių ir anglų kalbomis, priedai, patvirtinimas apie atlikto darbo savarankiškumą.

Darbo apimtis – 90 lapų.

# 1. ŽEMĖS IR ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS TEISINĖS SAMPRATOS

Šiame skyriuje panagrinėsime *žemės ir žemės ūkio paskirties žemės* sąvokas, šių sąvokų teisinę sampratą. Palyginsime, kaip šios sąvokos yra apibrėžiamos įvairiuose teisės aktuose, kituose šaltiniuose. Taip pat apžvelgsime, kaip šios sąvokos yra apibūdinamos teisės doktrinoje.

## 1.1. Žemės teisinė samprata

Žemės sąvoka yra daugiareikšmė. „Bendrinės lietuvių kalbos žodyne“ yra nurodytos šios pagrindinės žodžio „žemė“ reikšmės:

1. planeta, kurioje gyvenama (tikrinis pavadinimas); pavyzdžiui, „*Žemė sukasi aplink Saulę*“;
2. Žemės planetos paviršiaus sluoksnis; tą sluoksnį sudaranti medžiaga; jos gabalėlis; pavyzdžiui, „*žemės drebjimas*“, „*užversti duobę žemėmis*“;
3. Žemės planetos paviršius; pavyzdžiui, „*stovėti ant žemės*“, „*pašokti nuo žemės*“;
4. sausuma; pavyzdžiui, „*pagaliau jūreiviai išvydo žemę*“;
5. šalis, kraštas; pavyzdžiui, „*gimtoji žemė*“;
6. dirva; pavyzdžiui, „*derlinga žemė*“;
7. dirbamas bei naudojamas paviršiaus plotas; pavyzdžiui, „*žemės ūkis*“, „*dešimt hektarų žemės*“;
8. dugnas (vandenyje); pavyzdžiui, „*inkaras pasiekė žemę*“.<sup>16</sup>

Atsižvelgiant į „Bendrinės lietuvių kalbos žodyne“ pateiktas žodžio „žemė“ reikšmes, matoma, kad labiausiai teisinę „žemės“ sampratą atspindi ir tolesniam žemės teisinės sampratos nagrinėjimui pagal šio baigiamojo darbo temą tinkamos yra 6 ir 7 punktuose nurodytos žodžio „žemė“ reikšmės.

Vienas pirmųjų sąvokos „žemė“ teisinių apibrėžimų po Lietuvos valstybės nepriklausomybės atstatymo yra randamas 1994 m. balandžio 26 d. priimto Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446, kuris įsigaliojo 1994 m. liepos 1 d. (toliau – Žemės įstatymas), 2 straipsnyje tarp kitų įstatyme vartojamų sąvokų. Šiame įstatyme žemė apibrėžiama, kaip „svarbiausia gamtinės aplinkos dalis, apimanti Lietuvos Respublikos teritorijoje esančius sausumos, vandens ir miško plotus, apibūdinama gamtinėmis ir ūkinėmis charakteristikomis. Žmogaus veikloje žemė yra nekilnojamasis turtas, pagrindinė priemonė žemės ir miškų ūkyje ir teritorinė bazė kitoms ūkio šakoms plėtoti, gyvenamųjų vietovių, infrastruktūros sistemos

<sup>16</sup> „Bendrinės lietuvių kalbos žodynas“, Lietuvių kalbos institutas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <http://bkz.lki.lt/?pg=c>.

elementams išdėstyti. Žemės santykių reguliavimo objektas yra visa Lietuvos Respublikos teritorija, įskaitant racionaliam žemės naudojimui reikalingus žemės paviršiaus, oro erdvės sluoksnius, vidaus ir teritorinius vandenis“<sup>17</sup>.

Magistro darbo rašymo metu, po atliktų 36 Žemės įstatymo pakeitimų, žemė apibrėžiama kaip „Lietuvos Respublikos teritorijoje, jos išskirtinėje ekonominėje zonoje ir kontinentiniame šelfe Baltijos jūroje esantys sausumos plotai, paviršiniai vidaus ir teritoriniai vandenys“<sup>18</sup>.

Lietuvos Respublikos Konstitucijos (Lietuvos Respublikos piliečių priimtos 1992 m. spalio 25 d. referendume) įsigaliojusioje 1992 m. lapkričio 2 d. (toliau – Konstitucija), 2018 m. vasario 16 d. suvestinėje redakcijoje, nėra pateikiamas konkretus „žemės“ apibrėžimas, tačiau visoje Konstitucijoje žodis *žemė* yra minimas 7 kartus:

1. Konstitucijos Preambulėje yra nurodoma, kad lietuvių tauta „[...] įkūnydama prigimtinę žmogaus ir Tautos teisę laisvai gyventi ir kurti savo tėvų ir protėvių *žemėje* – nepriklausomoje Lietuvos valstybėje [...] puoselėdama Lietuvos *žemėje* tautinę santarvę [...]“;

2. Konstitucijos IV skirsnio „Tautos ūkis ir darbas“ 47 straipsnyje yra nurodyta, kad „Lietuvos Respublikai išimtinė nuosavybės teise priklauso: *žemės* gelmės [...] *Žemę* [...] 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.“;

3. Konstitucijos IV skirsnio „Tautos ūkis ir darbas“ 54 straipsnyje yra nurodyta, kad „Įstatymu draudžiama niokoti *žemę*, jos gelmes [...]“;

4. Konstitucijos sudedamosios dalies „Lietuvos Respublikos įstatymas dėl Lietuvos Respublikos įsigaliojimo tvarkos“ 5 straipsnyje, kuriame nustatomas Lietuvos Respublikos Seimo nario priesaikos tekstas, viena iš priesaikos dalių yra „[...] prisiekiu būti ištikimas Lietuvos Respublikai; prisiekiu gerbti ir vykdyti jos Konstituciją ir įstatymus, saugoti jos *žemių* vientisumą [...]“.<sup>19</sup>

Apibendrinant aukščiau pateiktas nuorodas iš Konstitucijos, kuriose yra minimas žodis *žemė*, matoma, kad Lietuvos žemė nuo protėvių laikų yra puoselėjama, saugoma, ginama, taip pat draudžiama ją niokoti. Žemė yra valstybės pamatas, pagrindas Lietuvos valstybės vientisumui, Lietuvos valstybės egzistavimui. Žemės apsaugai, žemės saugumui keliami ypatingi reikalavimai, specialios sąlygos. Verta paminėti, kad Lietuvos Respublikos Seimo nariai, prisiekdami ir padėdami ranką ant Konstitucijos dokumento, įsipareigoja saugoti Lietuvos Respublikai priklausančių ir Lietuvos Respublikos teritorijoje esančių žemių vientisumą.

<sup>17</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, *Valstybės žinios*, 1994, Nr. 34-620, 2 str.

<sup>18</sup> „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (Suvestinė redakcija (2017-07-01 - 2018-04-30))“, *supra* note 4, 2 str. 6 d.

<sup>19</sup> „Lietuvos Respublikos Konstitucija (Galiojanti suvestinė redakcija nuo 2014-01-24), TAR, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.47BB952431DA/bHVIIIKqQy>.

Teisės doktrinoje nurodyta, kad žemė apibūdinama kaip „ypatingas nekilnojamas turtas, kurio negalima sutapatinti su kitais daiktais ir turtu, nes žemė iš esmės yra nesunaikinama, turi savybę atsinaujinti, duoti derlių, yra pagrindas visuomenei, vandens telkiniams, miškams, augalijai ir gyvūnijai egzistuoti ir vystytis. Todėl žemės savininkas, naudotojas ar valdytojas, negali elgtis su žeme kaip nori, jis privalo vykdyti jos tinkamo naudojimo ir apsaugos reikalavimus, visuomenės interesais laikytis tam tikrų ribojimų ir draudimų“<sup>20</sup>.

Taip pat teisės doktrinoje nurodyta, kad žemė yra žemės ūkio veiklos pagrindas, be kurio jokia žemės ūkio ar maisto produktų gamyba yra neįmanoma, o pagrindiniai žemės bruožai – kiekio ribojimas ir nekintamumas, nekilnojamumas, neatkuriamumas, nesunaikinamumas, gamybinių galių praktinis neišsenkamumas<sup>21</sup>.

Reikėtų papildyti, kad žemės teisinius santykius reguliuoja savarankiška teisės šaka – žemės teisė, kurios reguliavimo objektai – žemės nuosavybė, jos naudojimas, valdymas ir disponavimas, užsiimant ūkine veikla, žemės sandorių sudarymas ir vykdymas, jų tvarkų nustatymas, valstybinio žemės tvarkymo ir konsolidavimo (žemėtvarkos) apskaitos ir registracijos procesai<sup>22</sup>.

Žemės teisiniai santykiai, susiję su žemės naudojimu verslui, ūkinei veiklai turi būti / yra reguliuojami atsižvelgiant į žemės kaip gamtos išteklių prigimtį, jos kaip nekilnojamojo turto specifiką<sup>23</sup>.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, žemė yra laikoma nekilnojamoju turtu. Taip pat prie žemės nekilnojamojo turto yra priskiriami daiktai, kurie kartu su žeme negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties, esmės ir nesumažinus vertės<sup>24</sup>.

Autorius pažymi, kad, atsižvelgiant į ypatingą žemės svarbą tiek pasaulyje, tiek ir Lietuvoje, atkreipiant dėmesį, kad žemė yra labai svarbi žmonijai, gyvūnijai ir gamtai, taip pat ir Lietuvos valstybingumui, po Lietuvos valstybės nepriklausomybės atkūrimo, o po to ir po Lietuvos valstybės nepriklausomybės atstatymo, buvo suformuotos savarankiškos žemės teisės šakos.

Apibendrinant galima teigti, kad žemė yra svarbi ekosistemos dalis, lemianti gamtos išteklių gausumą. Taip pat žemė yra išteklius, kuris negali būti pakeistas kitu ištekliumi, todėl darytina išvada, kad žemė yra ribotas išteklius. Teisine prasme *žemė* yra gamtos dalis, teritorija,

<sup>20</sup> „Žemės teisės paskaitos“, Eduardo Monkevičiaus tinklaraštis, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [http://edumon.lt/wp-content/uploads/2014/02/ZEMES\\_TEISES\\_PASKAITOS\\_Tink.pdf](http://edumon.lt/wp-content/uploads/2014/02/ZEMES_TEISES_PASKAITOS_Tink.pdf), 5 psl.

<sup>21</sup> Eimantas Grakauskas, *Agrarinė teisė* (Vilnius: VšĮ „Vilniaus informacijos centras“, 2009), p. 311.

<sup>22</sup> Eduardas Monkevičius ir kt. *Aplinkosaugos teisė* (Vilnius: Justitia, 2011), p. 26 -27.

<sup>23</sup> „Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas užsieniečiams. Ar visi gali?“, „Juridicon“, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://juridicon.lt/lt/articles/view/%C5%BEem%C4%97s-%C4%AFsigijimas-u%C5%BESienie%C4%8Diams>.

<sup>24</sup> Eduardas Monkevičius, *supra* note 22, p. 13.

su specialiomis sąlygomis ir teisiniu reglamentavimu. Žemė – tai žmonijos ir valstybės pamatas, todėl jai skiriamas ypatingas teisinis reglamentavimas.

## 1.2. Žemės ūkio paskirties žemės teisinė samprata

Vadovaujantis Žemės įstatymo 3 straipsniu, Lietuvos Respublikoje žemė yra skirstoma į privačią, valstybinę ir savivaldybių žemes. Šios žemės sudaro Lietuvos Respublikos žemės fondą. Taip pat dar yra atskiriama laisvos valstybinės žemės fondo žemė. Lietuvoje žemė yra skirstoma į žemės ūkio paskirties, miškų ūkio paskirties, vandens ūkio paskirties, konservacinės paskirties ir kitos paskirties žemes<sup>25</sup>.

Pagal Ataskaitą, žemės ūkio naudmenos sudaro net 52,26 procento visos Lietuvos Respublikos teritorijos. Nekilnojamojo turto registre yra įregistruoti iš viso 1539535 žemės ūkio paskirties žemės sklypai pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį. Palyginimui – antroje vietoje esančių miškų ūkio paskirties įregistruotų sklypų yra vos 217232, o tai reiškia, kad Lietuvoje yra daugiau kaip 7 kartais didesnis žemės ūkio paskirties žemės sklypų skaičius. Jie sudaro šiek tiek daugiau negu 3664155 ha viso Lietuvos ploto, kuris yra 6528648,30 ha<sup>26</sup>.

Atsižvelgiant į tai, kad žemės ūkio paskirties žemė sudaro didžiausią dalį Lietuvos teritorijos, taip pat į tai, kad tokia žemė yra ypatinga vertybė, jai yra skiriamas didelis tiek teisinis, tiek politinis, tiek ir ekonominis dėmesys, svarbu atskleisti žemės ūkio paskirties žemės teisinę sampratą.

Pagal Ataskaitą, žemės ūkio paskirties žemės sąvoka yra „žemė naudojama arba tinkama naudoti žemės ūkio produktų gamybai, įskaitant žemės naudotojui priklausančiais gyvenamaisiais namais ir ūkiniais statiniais užstatytus plotus, taip pat žemės sklype esančius miško plotus ir vandens telkinius“<sup>27</sup>.

Žemės įstatymo pirminės redakcijos 35 straipsnyje buvo nurodyta, kad „Žemės ūkio paskirties žemę sudaro žemės ūkio įmonių bei ūkininkų ūkių funkcionavimui ir kiti žemės ūkio veiklai plėtoti naudojami arba skirti naudotis žemės sklypai, tarp jų žemės ūkio naudmenos, žemė, užimta gyvenamųjų namų ir ūkinių pastatų, kiemai, keliai, žemė, tinkama paversti žemės ūkio naudmenomis, ir kitos šiuose sklypuose įsiterpusios žemės naudmenos. Žemės ūkio paskirties žemės teritorija, atsižvelgiant į žemės savininkų, naudotojų ir visuomenės interesus, tvarkoma pagal parengtus ir miesto (rajo) savivaldybėje patvirtintus žemėtvarkos projektus: tikslinamos esamų žemėnaudų ribos; formuojamos naujos žemėnaudos; statomos ūkininkų sodybos ir ūkinės

<sup>25</sup> „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (Suvestinė redakcija (2017-07-01 - 2018-04-30))“, *supra* note 4, 3 str.

<sup>26</sup> „Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d.“, *supra* note 5, p. 6-10.

<sup>27</sup> *Ibid.*, p. 3.

reikšmės gamybiniai pastatai, tiesiami keliai su tvirta danga; įrengiami tvenkiniai; sodinamas miškas; paverčiami žemės ūkio naudmenomis miškai, pelkės ir krūmai [...]“<sup>28</sup>.

Po jau minėtų 36 Žemės įstatymo pataisų ir pakeitimų (2018 m. vasario 16 d.) įstatymo 25 straipsnio 1 dalyje apie žemės ūkio paskirties žemę yra pateikiama tokia informacija: „Žemės ūkio paskirties žemei pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus 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 veikalai, susijusiai su žemės ūkio produkcijos gamyba, taip pat Vyriausybės nustatyto dydžio miškų plotai, jeigu jie nesuformuoti atskirais sklypais, ir kitos šiuose žemės plotuose įsiterpusios ne žemės ūkio naudmenos“<sup>29</sup>.

Taip pat Žemės įstatymo 25 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad žemės ūkio paskirties žemės sklypai skirstomi į mėgėjų sodo, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo, specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių, rekreacinio naudojimo ir kitus žemės ūkio paskirties žemės sklypus<sup>30</sup>.

Kitas žemės ūkio paskirties žemės apibrėžimas pateiktas 2003 m. sausio 28 d. priimtame ir nuo 2003 m. vasario 24 d. įsigaliojusiame Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo Nr. IX-1314 (toliau – Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas), 2 straipsnio 1 dalyje, kurioje nurodyta, kad žemės ūkio paskirties žemė apibrėžiama kaip „žemės ūkio įmonių bei ūkininkų ūkių funkcionavimui ir kiti žemės ūkio veikalai plėtoti naudojami arba skirti naudotis žemės sklypai, tarp jų žemės ūkio naudmenos, gyvenamųjų namų ir ūkinių pastatų užimta žemė, kiemai, keliai, žemė, tinkama paversti žemės ūkio naudmenomis, ir kitos šiuose sklypuose įsiterpusios žemės naudmenos“<sup>31</sup>. Tačiau vertėtų pažymėti, kad 2004 m. liepos 15 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX-2406 (toliau – Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 2004 m. liepos 15 d. pakeitimas), kurio pagrindu įstatymas buvo išdėstytas nauja redakcija, kurioje nebeliko šios sąvokos. Pažymėtina, kad po šio pakeitimo 1 straipsnio 1 dalies 1 punkte yra nurodyta, jog „Lietuvos nacionalinis turtas – žemės ūkio paskirties žemė“<sup>32</sup>.

<sup>28</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, *supra* note 17, 35 str.

<sup>29</sup> „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (Suvestinė redakcija (2017-07-01 - 2018-04-30))“, *supra* note 4, 25 str.

<sup>30</sup> *Ibid.*, 35 str.

<sup>31</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2003, Nr. 15-600, 2 str. 1 d.

<sup>32</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo pakeitimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004, Nr. 124-4492, 1 str. 1 d.



Taip pat žemės ūkio paskirties žemė yra ribotas, ypatingas turtas, reikalaujantis specialios apsaugos. Atsižvelgiant į tai, ES šalys šios žemės įsigijimui nustato jos pirkimo apribojimus<sup>33</sup>.

Teisės doktrinoje siaurąja prasme žemės ūkio paskirties žemė apibrėžiama kaip žemės sklypai, kurie yra skirti žemės ūkio įmonių, ūkininkų ūkių, žemės ūkio veiklos plėtojimui, o šių žemės sklypų sudėtyje esančios įvairios paskirties žemės naudmenos yra priskiriamos tai pačiai tikslinei žemės naudojimo paskirčiai<sup>34</sup>.

Plačiąja prasme žemės ūkio paskirties žemė yra laikoma žemės plotais, kurie vieni nuo kitų skiriami jiems būdingomis gamtinėmis savybėmis ir ūkinio naudojimo ypatumais. Teisės moksle ir norminiuose aktuose tokie plotai įvardijami atitinkamomis žemės naudmenomis, o visos žemės naudmenos, naudojamos arba tinkamos naudoti žemės ūkio produkcijai auginti, yra laikomos žemės ūkio naudmenomis. Pažymėtina, kad pagal teisės doktriną, žemės ūkio naudmenas sudaro: ariama žemė, sodai, pievos ir ganyklos. Tad, žemės ūkio naudmenos, gyvenamųjų ir ūkinių pastatų užimta žemė, keliai, žemė, tinkama paversti žemės ūkio naudmenomis, ir kitos į atitinkamus žemės ūkio veiklai plėtoti naudojamus sklypus įsiterpusios naudmenos yra įvardijamos kaip žemės ūkio paskirties žemė<sup>35</sup>.

Taip pat teisės doktrinoje nurodyta, kad žemės ūkio paskirties žemė gali būti traktuojama kaip ypatingi gamtos išteklių, žmonių veiklos dėka pertvarkyta teritorija, kurioje išgaunama žemės ūkio produkcija. Kiekvieno žemės ūkio paskirties žemės sklypo įsisavinimui žemės ūkio veiklai, apvalymui nuo medžių, krūmų ir akmenų, įtręšimui, drėgmės režimo normalizavimui įdėtas daugelio kartų sunkus darbas<sup>36</sup>.

Apibendrinant galima teigti, kad žemės ūkio paskirties žemė yra žemės plotai / sklypai, kuriuose randamos specialios žemės naudmenos, skirtos žemės ūkio veiklai vykdyti / plėtoti. Kadangi žemės ūkio paskirties žemė sudaro didžiąją dalį Lietuvos valstybės teritorijos ir joje gausu naudmenų, tai ši žemė yra traktuojama kaip nacionalinis turtas bei šiai žemės rūšiai yra skiriamas ypatingas teisinis, politinis ir ekonominis dėmesys.

---

<sup>33</sup> „Žemės ūkio paskirties žemės pardavimas: Komisija paskelbė gaires valstybėms narėms“, European Commission, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [http://europa.eu/rapid/press-release\\_IP-17-3901\\_lt.htm](http://europa.eu/rapid/press-release_IP-17-3901_lt.htm).

<sup>34</sup> Eimantas Grakauskas „Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo problemos“, Lituanistika duomenų bazė, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <http://etalpykla.lituanistikadb.lt/fedora/get/LT-LDB-0001:J.04~2004~1367189889469/DS.002.0.01.ARTIC>, p. 2.

<sup>35</sup> *Ibid.*, p. 2.

<sup>36</sup> Pranas Aleknavičius, *Žemės santykių pertvarkymas Lietuvos kaime 1989-2008 metais*, (Vilnius: Jandrija, 2011) p. 2-3.

## **2. ŽEMĖS TEISINIS REGLAMENTAVIMAS LIETUVOJE NUO 1918 M. VASARIO 16 D. IKI 1990 M. KOVO 11 D.**

Nagrinėdami žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaitą Lietuvos Respublikoje dėl europinės ir transatlantinės integracijos įtakos, pirmiausiai turėtume siaura apimtimi sugrįžti į praeitį, apžvelgti Lietuvos teisinę situaciją prieš 100 metų, kai Lietuvos valstybė pasiskelbė nepriklausoma ir atskira pasaulio šalimi, atkurianti savo nepriklausomybę. Šis retrospektyvus grįžimas yra reikalingas siekiant suprasti, kaip per 100 metų pasikeitė Lietuvos teisinė pozicija žemės nuosavybės klausimais. Taip pat svarbu atkreipti dėmesį į tai, kad nuo 1940 m. birželio 15 d. iki 1990 m. kovo 11 d. Lietuva buvo okupuota SSRS<sup>37</sup> ir kad visą šį laikotarpį Lietuvoje visa žemė buvo valstybinė. Dėl ribotos magistro baigiamojo darbo apimties šiame skyriuje panagrinėsime tik Lietuvos valstybės Konstitucijas, priimtas laikotarpiu nuo 1918 m. iki 1938 m. ir 1922 m. vasario 15 d. priimtą Žemės reformos įstatymą (toliau – 1922 m. Žemės reformos įstatymas), taip pat dvi okupacinės Lietuvos Konstitucijas ir vieną įstatymą. Šiame skyriuje išskirsime esminius bruožus ir aspektus, kurie susiję su žemės nuosavybės klausimais, ir tarpukario Lietuvoje vykusią žemės reformą. Atkreiptinas dėmesys, kad nurodytose Konstitucijose (tarpukario Lietuvos ir okupacinės Lietuvos) žemės ūkio paskirties žemė beveik nėra aptariama ir išskiriama iš kitų žemės rūšių. Todėl šiame skyriuje atliekamam tyrimui yra siekiama parodyti, kaip formavosi žemės teisiniai santykiai bei pažymėti, kad visi atlikti darbai tarpukario Lietuvoje buvo sustabdyti 50-čiai metų, kol Lietuva buvo okupuota SSRS.

### **2.1. Žemės teisinis reglamentavimas Lietuvoje nuo 1918 m. vasario 16 d. iki 1940 m. birželio 15 d.**

Po pirmojo pasaulinio karo, 1918 m. vasario 16 d. Lietuvos Tarybai paskelbus ir pasirašius Lietuvos Nepriklausomybės aktą ir atkūrus Lietuvos valstybę, Valstybės Taryba 1918 m. lapkričio 2 d. priėmė Lietuvos Valstybės Laikinąją Konstituciją (dar vadinamą „Konstitucijos pamatiniais dėsniais“) (toliau – 1918 m. Konstitucija). Šioje 1918 m. Konstitucijoje konkrečiai apie žemę nėra užsimenama, tačiau V skirsnio „Pamatinės piliečių teisės“ 23 straipsnyje nurodyta, kad Lietuvoje „Laiduojama asmens, buto ir nuosavybės neliečiamybė [...]“<sup>38</sup>. Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad žemė, kaip nekilnojamasis turtas, telpa po nuosavybės apibrėžimu ir ji įsigyta yra neliečiama ir saugoma.

<sup>37</sup> Autoriaus pastaba: į nurodytą laikotarpį taip pat yra įtrauktas laikotarpis, kada Lietuvos valstybė ir jos teritorija buvo okupuota nacių režimo, t. y. 1941-1944 m., o po to – SSRS.

<sup>38</sup> „Lietuvos Valstybės Laikinosios Konstitucijos pamatiniai dėsniai“, Lietuvos Respublikos Seimas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [http://www3.lrs.lt/pls/inter\\_archyvas/dokpaieska\\_arch.showdoc\\_l?p\\_id=111733&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter_archyvas/dokpaieska_arch.showdoc_l?p_id=111733&p_tr2=2), 23 str.

Nagrinęjant žemės nuosavybės teisinį reglamentavimą tarpukario Lietuvoje, svarbu atkreipti dėmesį, kad po Lietuvos valstybės nepriklausomybės atkūrimo vienu iš svarbiausių siekių buvo įvykdyti žemės reforma, kurios tikslas buvo dvarams priklausiusią žemę išdalinti bežemiams ir mažžemiams valstiečiams. Priėmus 1918 m. Konstituciją, 1918 m. gruodį, buvo sudaryta Žemės reformos komisija, kurios tikslai buvo pradėti vykdyti žemės reforma, taip pat kariams žeme aprūpinti, privilegijuotai įsigytoms žemėms nusavinti, išduoti leidimus žemę perleisti, įsigyti ir įkeisti<sup>39</sup>. Reikia pažymėti, kad žemės reformos ir pertvarkymo darbai Lietuvoje buvo pradėti gerokai anksčiau (1919 m.) negu buvo oficialiai priimtas 1922 m. Žemės reformos įstatymas.

Teisės doktrinoje nurodyta, kad tarpukario Lietuvoje žemės teisinius santykius (nuosavybę, disponavimą, naudojimą, įsigijimą, žemės reforma) reglamentavo teisės aktai, kuriuos Lietuvos valdžia perėmė iš kitų užsienio valstybių teisinių sistemų, Lietuvos valstybės išleisti bendrieji ir specialieji civiliniai įstatymai bei kiti teisės aktai<sup>40</sup>.

1919 m. balandžio 4 d. Valstybės Taryba priėmė antrąją Lietuvos Valstybės Laikinąją Konstituciją, o tiksliau – Lietuvos Valstybės Laikinosios Konstitucijos Pamatinius Dėsnius (toliau – 1919 m. Konstitucija). 1919 m. Konstitucijos VI skirsnio „Pamatinės piliečių teisės“ 27 straipsnyje iš esmės niekas nesikeičia ir šiame straipsnyje rašoma, kad „Laiduojama (garantuojama) asmens, buto ir nuosavybės neliečiamybė [...]“<sup>41</sup>.

Taip pat vertėtų pažymėti, kad 1920 m. birželio 10 d. buvo priimta dar viena Laikinoji Lietuvos Valstybės Konstitucija (toliau – 1920 m. Konstitucija). 1920 m. Konstitucijoje yra laiduojama asmens, buto ir korespondencijos neliečiamybė bei tikybos, sąžinės, spaudos, žodžio, streikų, susirinkimų ir draugijų laisvė<sup>42</sup>, tačiau šioje Konstitucijoje, skirtingai negu 1918 m. Konstitucijoje bei 1919 m. Konstitucijoje, apie nuosavybės neliečiamybės laidavimą nėra nurodoma.

Grįžtant prie Lietuvoje tuo metu pradėtos vykdyti žemės reformos, svarbu pažymėti, kad buvo priimtas 1922 m. Žemės reformos įstatymas. Oficialus šio įstatymo priėmimo tikslas buvo bežemius ir mažžemius aprūpinti žeme, sutvarkyti žemės valdymą taip, kad būtų tinkamos sąlygos žemės ūkiui (visų pirma smulkiajam ir vidutiniams ūkiui) vystytis, ir suvalstybinti tiems žemės turtams, kuriuos valstybė gali tikslingiau naudoti ir saugoti, negu privatūs asmenys<sup>43</sup>.

---

<sup>39</sup> „Istorija. Žemės tvarkymo įstaigos 1918–2004 m.“, Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos, žiūrėta 2018 m. kovo 10 d., <http://www.nzt.lt/go.php/lit/Istorija/2>.

<sup>40</sup> Eduardas Monkevičius, *supra* note 2, p. 36.

<sup>41</sup> „1919 04 04 Lietuvos valstybės laikinosios konstitucijos pamatiniai dėsniai“, Šaltiniai, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [http://www.saltiniai.info/files/istorija/IH00/1919\\_04\\_04\\_Lietuvos\\_valstyb%C4%97s\\_Laikinosios\\_Konstitucijos\\_Pamatiniai\\_d%C4%97sniai.IH0607.pdf](http://www.saltiniai.info/files/istorija/IH00/1919_04_04_Lietuvos_valstyb%C4%97s_Laikinosios_Konstitucijos_Pamatiniai_d%C4%97sniai.IH0607.pdf).

<sup>42</sup> „Laikinoji Lietuvos Valstybės Konstitucija“, Lietuvos Respublikos Seimas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [http://www3.lrs.lt/pls/inter\\_archyvas/dokpaieska\\_arch.showdoc\\_1?p\\_id=112299&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter_archyvas/dokpaieska_arch.showdoc_1?p_id=112299&p_query=&p_tr2=2).

<sup>43</sup> „Žemės reformos įstatymas“, Lietuvos Respublikos Seimas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/f04bc1105b3c11e5beff92bd32ec99a1?jfwid=-wd7z8pxqq>.

Taip pat reikia pastebėti, kad 1922 m. Žemės reformos įstatymo XI skyriuje „Bendras žemės valdymo tvarkymas“ yra reglamentuota Lietuvos pozicija užsieniečių atžvilgiu. Pavyzdžiui, 1922 m. Žemės reformos įstatymo 66 straipsnyje yra nurodyta, kad žemę pirkti užsienio piliečiams draudžiama. Taip pat 1922 m. Žemės reformos įstatyme nurodyta, kad užsienio piliečiai gali nuomoti žemę tik gavę specialius leidimus / sutikimus. Miestų srityje užsienio piliečiams galėjo būti leidžiama išsinuomoti žemę kitiems tikslams įstatymuose nustatyta tvarka. Užsienio valstybių piliečiai, tapę Lietuvos piliečiais, galėjo gauti žemės ne anksčiau kaip po 10 metų po pilietybės priėmimo<sup>44</sup>.

Analizuojant tarpukario Lietuvos žemės nuosavybės, disponavimo ir žemės įsigijimo teisinį reglamentavimą, reikėtų paminėti, kad tuo metu Europoje taip pat buvo pradėtos vykdyti įvairios žemės reformos. Pavyzdžiui, Čekoslovakijoje žemės reformos įstatymas paskelbtas 1919 m. balandžio 16 d, kurio pagrindu buvo nusavinta žemė ūkių, turėjusių daugiau kaip 150 ha dirbamos arba 250 ha visos žemės. Bulgarijos žemės reformos įstatymai priimti 1920 m. birželio 30 d. ir 1921 m. birželio 25 d. 1918 m. Vokietijoje taip pat vyko žemės reforma, kurios pagrindu buvo konfiskuoti žemių kunigaikščių turtai (žemės ir miškų valdos bei kitos vertybės)<sup>45</sup>.

Atkreipę dėmesį į Lietuvos kaimynines šalis, pamatysime, kad jose tuo pat metu taip pat vyksta žemės reformos. Pavyzdžiui, Latvijoje steigiamasis seimas nutarimą dėl dvarininkų žemės nusavinimo priėmė 1920 m. rugsėjo 16 d. Teisės doktrinoje nurodyta, kad „Pirmojoje žemės reformos įstatymo dalyje paskelbta, kad dvarininkų žemės nusavinamos be išpirkos, tačiau neatmetama galimybė vėliau tam tikrą kompensaciją išmokėti. Antroji reformos įstatymo dalis, kur kalbama apie nusavintos žemės paskirstymą, buvo priimta 1920 m. gruodžio 21 d., trečioji – 1923 m. gegužės 3 d.“. Taip pat, pavyzdžiui Lenkijoje, žemės reformos įstatymas buvo priimtas 1919 m. liepos 10 d., o jame buvo reglamentuojamas stambiųjų žemvaldžių žemės dalijimas. 1920 m. liepos 15 d., buvo priimtas nutarimas dėl žemės reformos vykdymo. Nustatyta, kad maksimalus paliekamo ūkio dydis – 150 ha ariamos žemės<sup>46</sup>. Atsižvelgiant į tai, matoma, kad tarpukario Lietuvoje pradėta žemės reforma Europos šalių kontekste nebuvo išskirtinis reiškinys.

Grįžtant prie žemės teisinių santykių reglamentavimo tarpukario Lietuvoje, reikia pažymėti, kad 1922 m. rugpjūčio 1 d. buvo priimta pirmoji nuolatinė ir demokratinio turinio Lietuvos valstybės Konstitucija, kuri įsigaliojo nuo 1922 m. rugpjūčio 6 d. (toliau – 1922 m. Konstitucija). 1922 m. Konstitucijoje pirmą kartą randame paminėtą žodžių junginį *žemės ūkis*. Šis žodžių junginys yra minimas XI skirsnio „Valstybės ekonominės politikos pagrindai“ 89

<sup>44</sup> „Žemės reformos įstatymas“, *supra* note 43, 66-68 str.

<sup>45</sup> Gediminas Vaskela, „Mykolas Krupavičius, žemės reforma ir Lietuvos ūkio raida 1920-1940 m.“, Lietuvių katalikų mokslo akademijos metraštis, 27 (2005): 463-488, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <http://etalpykla.lituanistikadb.lt/fedora/get/LT-LDB-0001:J.04~2005~1367151700070/DS.002.0.01.ARTIC>, p. 12-15.

<sup>46</sup> *Ibid.*, p. 12-15.

straipsnyje, kuriame nurodyta, kad „[...] įstatymų keliu steigiami *žemės ūkio*, prekybos ir pramonės, darbo ir kitokie rūmai, kurių bendradarbiavimą su Valstybės Valdžia, normuojant ūkio gyvenimą, nurodo įstatymas“. 1922 m. Konstitucijos 90 straipsnyje rašoma, kad „Žemės valdymo pagrindan dedamas privatinės nuosavybės dėsnis. Valstybei paliekama teisė žemės valdymą reguliuoti taip, kad būtų sudarytos tinkamos sąlygos taisyklingai žemės ūkio gamybai, ypač smulkiąjam ir vidutiniam žemės ūkiui tarpti. Dvarai parceliuojami įstatymuose nurodyta tvarka“<sup>47</sup>. Šie 1922 m. Konstitucijos straipsniai ne tik gina privačias žemės savininko teises, bet ir skatina vystyti smulkius ir vidutinius žemės ūkius, įgalina valstybę atlikti žemės reformą ir išdalinti dvarų žemę, taip pat planuojama įsteigti žemės ūkio rūmus.

Lietuvos Valstybės Konstitucijoje, priimtoje 1928 m. gegužės 25 d. (toliau – 1928 m. Konstitucija), fiksuojama padėtis žemės reformos vykdymo metu. Svarbu paminėti, kad privatinė žemės nuosavybė yra išskiriama kaip vienas pagrindinių prioritetų to meto Lietuvoje, o jos kontrolė yra patikėta valstybei – viešajam sektoriui. 1928 m. Konstitucijos XI skirsnio „Valstybės ekonominės politikos pagrindai“ 91 straipsnyje rašoma, kad „Žemės valdymo pagrindan dedamas privatinės nuosavybės dėsnis. Valstybei paliekama teisė reguliuoti žemės valdymą taip, kad būtų sudarytos tinkamos sąlygos taisyklingai žemės ūkio gamybai, ypatingai smulkiąjam ir vidutiniam žemės ūkiui tarpti“<sup>48</sup>.

Prezidento Antano Smetonos autoritarinio valdymo metu, 1938 m. gegužės 12 d., buvo priimta Lietuvos Konstitucija (toliau – 1938 m. Konstitucija), kurioje galima matyti didesnio valstybės kišimosi į nuosavybės (ypač žemės) valdymą apraiškų. Valstybei suteikiamos žymiai platesnės teisės, be to, smulkiu reglamentuojama visa ūkinė veikla Lietuvos valstybėje. Štai VIII skyriuje „Tautos ūkis“ 51 straipsnyje rašoma, kad „[...] valstybė saugo nuosavybės teisę. Turtas deda jo valdytojui pareigą turto naudojimą derinti su valstybės reikalais. Valstybė gali įstatymu nusavinti turtą viešajam reikalui už atlyginimą [...]“. Taip pat nurodyta, kad tik Lietuvos valstybės piliečiai gali pretenduoti į žemės nuosavybę, sakoma, kad valstybė rūpinasi, jog žemės ūkis būtų pagrįstas gajais ūkio vienetais ir kad ūkininkas veikliai dalyvautų tikslingoje ir taisyklingoje žemės ūkio gamyboje ir turėtų tam reikalingas sąlygas<sup>49</sup>.

Apibendrinant aukščiau pateiktas nuorodas į Lietuvos valstybės Konstitucijas (įskaitant ir laikinasias), priimtas nuo 1918 m. iki 1938 m., galima daryti išvadą, kad žemė šiuo laikotarpiu buvo saugoma, žemės nuosavybė buvo laiduojama. Taip pat tarpukario Lietuvoje buvo pradėta vykdyti žemės reforma, o žemės teisinių santykių priežiūros teisės buvo patikėtos valstybės

<sup>47</sup> „Lietuvos Valstybės Konstitucija (1922 m. rugpjūčio 1 d.)“, Lietuvos Respublikos Seimas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [http://www3.lrs.lt/pls/inter\\_archyvas/dokpaieska\\_arch.showdoc\\_1?p\\_id=112956&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter_archyvas/dokpaieska_arch.showdoc_1?p_id=112956&p_tr2=2).

<sup>48</sup> „Lietuvos Valstybės Konstitucija (1928 m. gegužės 15 d.)“, Lietuvos Respublikos Seimas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [http://www3.lrs.lt/pls/inter\\_archyvas/dokpaieska\\_arch.showdoc\\_1?p\\_id=113394&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter_archyvas/dokpaieska_arch.showdoc_1?p_id=113394&p_tr2=2).

<sup>49</sup> „Lietuvos Konstitucija (1938 m. gegužės 12 d.)“, Lietuvos Respublikos Seimas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [http://www3.lrs.lt/pls/inter\\_archyvas/dokpaieska\\_arch.showdoc\\_1?p\\_id=113395&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter_archyvas/dokpaieska_arch.showdoc_1?p_id=113395&p_tr2=2).

institucijoms. Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad iki 1940 m. birželio 15 d. Lietuvoje buvo suformuota žemės santykius reglamentuojanti teisinė sistema ir žemės nuosavybės teisinių santykių reglamentavimui buvo skiriamas didelis dėmesys. Atkreiptinas dėmesys, kad tarpukario Lietuvoje užsieniečiai neturėjo galimybės ir teisių įsigyti žemės Lietuvos teritorijoje. Taip pat pažymėtina, kad ne tik Lietuvoje, bet ir visoje Europoje buvo pradėtos vykdyti įvairios žemės reformos, vadinasi, teisinio reglamentavimo, susijusio su žemės įsigijimu / disponavimu, kaita vyko ne tik Lietuvoje, bet ir kitose Europos valstybėse.

## **2.2. Žemės teisinis reglamentavimas nuo 1940 birželio 15 d. iki 1990 m. kovo 11 d.**

1940 m. birželio 15 d. prasideda Lietuvos valstybės okupacija. Liaudies Seimas 1940 m. liepos 22 d. priėmė Deklaraciją apie valstybės santvarką, kurioje nurodyta, kad „*Lietuva skelbiama Socialistine Tarybų Respublika*“<sup>50</sup>. Po Lietuvos „įjungimo“ į SSRS, 1940 m. rugpjūčio 25 d. buvo priimta Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos Konstitucija (toliau – 1940 m. Konstitucija), kurios esminiai bruožai atitiko 1936 m. gruodžio 5 d. priimtą Tarybų Socialistinės Respublikos Sąjungos Konstituciją, žinomą „Stalino Konstitucijos“ pavadinimu<sup>51</sup>.

Teisės doktrinoje nurodyta, kad tai buvo tariama „konstitucija“, kuri visiškai nutraukė Lietuvos konstitucinio reguliavimo tradiciją ir įtvirtino tarpukario Lietuvos Konstitucijoms nežinomus principus, nuostatas bei pačią valdžios sistemą<sup>52</sup>. 1940 m. Konstitucija panaikino galimybę turėti / įsigyti žemės, žemė turėjo būti atimama iš savininkų ir perduodama valstybei. Be to, 1940 m. Konstitucija piliečiams leido dirbti tik mažytį žemės sklypelį, kuris taip pat priklausė valstybei. Tai reiškia, kad žemės įsigijimas ir turėjimas nuosavybės teise yra draudžiamas – visa privačios nuosavybės teise turėta žemė buvo nacionalizuota.

1978 m. balandžio 20 d. buvo priimta antroji Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos Konstitucija (toliau – 1978 m. Konstitucija), kurios pagrindinės nuostatos visiškai atitinka 1977 m. spalio 7 d. priimtą Tarybų Socialistinės Respublikos Sąjungos Konstituciją. Šioje 1978 m. Konstitucijoje išdėstytas požiūris į žemę, kaip nekilnojamą turtą, niekuo nepasikeitė – pabrėžiama, kad žemė, kuri prilyginama gamybos priemonėms, priklauso valstybei. Pažymėtina, kad 1978 m. Konstitucijoje nurodoma, jog piliečiai gali naudotis žemės sklypais, suteikiamais įstatymo nustatyta tvarka, pagalbiniam ūkiui (įskaitant gyvulių ir paukščių laikymą), sodininkystei ir daržininkystei, taip pat individualiai gyvenamųjų namų statybai. Piliečiai turi racionaliai naudoti

<sup>50</sup> „Prisijungimo prie SSRS dokumentai. Deklaracija apie valstybės santvarką, 1940 07 22“, šaltiniai.info, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [http://www.saltiniai.info/files/istorija/II00/Prijungimo\\_prie\\_SSRS\\_dokumentai.II0301.pdf](http://www.saltiniai.info/files/istorija/II00/Prijungimo_prie_SSRS_dokumentai.II0301.pdf).

<sup>51</sup> Eduardas Monkevičius, *supra* note 2, p. 43.

<sup>52</sup> Mindaugas Maksimaitis, Kristina Miliauskaitė ir Gintaras Šapoka „Valstybės ir teisės problemos lietuvių išeivijos publikacijose (1944-1990) (Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2011), p. 91-92.

jiems suteiktus žemės sklypus. Valstybė ir kolūčiai teikia piliečiams paramą tvarkant pagalbinių ūkių. Taip pat nurodoma, kad išimtinė valstybės nuosavybė yra: žemė, jos gelmės, vandenys, miškai. Žemė, turima kolūkių, gali būti suteikiama piliečiams naudotis nemokamai ir neterminuotai<sup>53</sup>.

Šalia 1940 m. Konstitucijos ir 1978 m. Konstitucijos reikėtų išskirti 1989 m. liepos 4 d. priimtą Lietuvos Respublikos įstatymą „Dėl Lietuvos Respublikos valstiečio ūkio“ (toliau – Valstiečio ūkio įstatymas), kurį Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos Aukščiausioji Taryba (kaip ir analogiškos Latvijos ir Estijos institucijos) priėmė skubos tvarka. Pažymėtina, kad tuo metu visa žemė buvo laikoma valstybės nuosavybe, o šis įstatymas leido kurti privatų ūkį. Tačiau Estijoje ir Latvijoje priimtame įstatyme, kitaip nei Lietuvoje, buvo įtvirtintas reikalavimas, kad ūkio kūrėjas turi gauti raštišką buvusių žemės savininkų sutikimą<sup>54</sup>.

Valstiečio ūkio įstatyme buvo numatyta Lietuvos Respublikos piliečių teisė savarankiškai ūkininkauti. Taip pat numatyta, kad valstiečio ūkį ir jo turtą saugo ir gina įstatymas, valstiečio ūkis ir jo turtas paveldimas pagal įstatymą ir pagal testamentą. Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad šio įstatymo priėmimu buvo žengtas žingsnis siekiant, kad ne visa žemė okupuotoje Lietuvoje būtų valstybinė, kad atsirastų ir privačios žemės.

Nagrinėjant Valstiečio ūkio įstatymą, reikėtų išskirti II skyriaus „Valstiečio ūkis ir žemė“ 7 straipsnį, kuriame reglamentuota valstiečio ūkio steigimo ir žemės šiam steigimui suteikimo tvarka. Šiame straipsnyje nurodyta, kad „Lietuvos Respublikos piliečiams, norintiems steigti valstiečio ūkį, žemė suteikiama iš valstybinio rezervo, valstybinio miškų fondo, tarybinių ūkių, kolūkių bei kitų įmonių ir organizacijų žemės, paimtos į valstiečių ūkiams skiriamą žemės fondą“. Pilietis, norintis steigti valstiečio ūkį, turi pateikti prašymą.<sup>55</sup>

Teisės doktrinoje apie šio įstatymo priėmimą yra įvairių nuomonių. Pirmiausiai šis įstatymas buvo pradėtas vadinti „žemės reforma“. Tačiau vėliau, šį įstatymą pradėjus taikyti praktiškai, atsiranda ir neigiamų nuomonių. Praktiškai įgyvendinant įstatymo nuostatas buvo susiduriama su problemomis, kylančiomis daugiausiai dėl esamų žemės naudotojų ir pageidaujančių gauti žemės asmenų priešpriešos. Rajonų žemės skirstymo komisijos ne visuomet priimdavo objektyvius sprendimus, buvo ignoruojami žemėtvarkos specialistų pasiūlymai<sup>56</sup>. Teisininkas ir buvęs Seimo kontrolierius Kęstutis Milkeraitis tų laikų situaciją apibūdino taip: „[...]“

<sup>53</sup> „Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos Konstitucija (Pagrindinis įstatymas)“, Lietuvos Respublikos Seimas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [https://e-seimas.lrs.lt/rs/legalact/TAD/00ca15b024e611e58a4198cd62929b7a/format/ISO\\_PDF/](https://e-seimas.lrs.lt/rs/legalact/TAD/00ca15b024e611e58a4198cd62929b7a/format/ISO_PDF/).

<sup>54</sup> „Žemės gražinimas: teisybės atkūrimas, virtęs dešimtmečio skandalu“, Delfi, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://www.delfi.lt/multimedija/pamokos/zemes-grazinimas-teisybes-atkurimas-virtes-desimtmečiu-skandalu.d?id=75582991>.

<sup>55</sup> „Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl Lietuvos Respublikos valstiečio ūkio““, TAR, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.50CDAF4F8A19>.

<sup>56</sup> Pranas Aleknavičius, *supra* note 36, p. 29.

Valstiečių ūkio įstatymo, priimto paskutiniaisiais dar komunistų valdymo metais, tikslas buvo atiduoti žemę nomenklatūrai ir spekuliantams. Tai, ką dabar bandoma vadinti žemės reforma, iš tiesų buvo antireforma [...]“<sup>57</sup>.

Apibendrinant tai, kas nurodyta šiame skyriuje nagrinėtose 1940 m. Konstitucijoje ir 1978 m. Konstitucijoje, Lietuvoje sovietinės okupacijos laikotarpiu visa žemė buvo nacionalizuota ir tapo valstybine, o bet koks žemės įsigijimas ir turėjimas Lietuvos teritorijoje buvo negalimas ir draudžiamas. Todėl viskas, kas buvo pasiekta nuo 1918 m. vasario 16 d. iki 1940 m. birželio 15 d. – žemės reforma, žemės ir žemės ūkio samprata, įdiegti žemės įsigijimo „saugikliai“, sukurti esminiai žemės nuosavybės disponavimo ir įsigijimo principai – visa tai buvo sustabdyta 50-čiai metų ir tik nuo 1990 m. kovo 11 d. vėl iš pradžių pradėta nagrinėti, kurti ir plėtoti. 1989 m. priimtas Valstiečio ūkio įstatymas pakeitė per beveik 50 metų nusistovėjusią tvarką, kai visa žemė buvo nacionalizuota, tačiau atstačius Lietuvos valstybės nepriklausomybę, taip pat sukėlė ir papildomos painiavos.

---

<sup>57</sup> „Kodėl žemė Lietuvoje „skraidė“, Lietuvos žinios, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://www.lzinios.lt/lzinios/lietuva/kodel-zeme-lietuvoje-skraide/46577>.



### **3. ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS ĮSIGIJIMO TEISINIO REGLAMENTAVIMO KAITA LIETUVOJE NUO 1990 M. KOVO 11 D. IKI 2018 M. VASARIO 16 D.**

Toliau šiame baigiamajame darbe nagrinėjama, kaip keitėsi žemės ūkio paskirties žemės teisinis reglamentavimas Lietuvoje nuo Lietuvos nepriklausomybės atstatymo paskelbimo iki 2018 m. vasario 16 d. 3-iajame skyriuje analizuojami esminiai įstatymai, šių įstatymų pakeitimai, poįstatyminiai teisės aktai, susiję su žemės ūkio paskirties žemės teisiniu reglamentavimu. Taip pat apžvelgiama, kaip Lietuvos pasirinkti užsienio politikos tikslai, siekiant integruotis į ES ir NATO, pakeitė žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinį reglamentavimą Lietuvoje.

Esminis ir svarbiausias baigiamojo darbo analizės tikslas – palyginti, kaip keitėsi teisės aktai bei juose reglamentuoti subjektai, galintys įsigyti žemės ūkio paskirties žemę Lietuvoje, taip pat kaip keitėsi žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo būdai ir formos.

Svarbu paminėti, kad nuo 1990 m. kovo 11 d. iki pat dabar, praėjus 28 metams po Lietuvos Respublikos nepriklausomybės atstatymo, diskusijos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo klausimais nesibaigia, ypač kalbant apie užsienio subjektų (fizinį ir juridinių asmenų) teises galimybes įsigyti žemės ūkio paskirties žemės. Tiek spaudoje, tiek įvairiuose organizuojamuose forumuose ir debatuose apie žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo spragas, „saugiklius“, kaitą, galimybes, užsienio ir Lietuvos subjektų atskyrimą pasisako Lietuvos politikai, visuomenės veikėjai, teisininkai, įvairių verslo sričių, susijusių su žemės ūkiu, atstovai, taip pat užsienio subjektų atstovai. Taip pat reikia pažymėti, kad, atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos pasirašytas tarptautines sutartis, Lietuva sulaukia Europos Komisijos nurodymų. Atkreiptinas dėmesys, kad Lietuvoje nuo seno visuomenė yra tarsi pasidalijusi į dvi skirtingas grupes, kurios stipriai laikosi savo pozicijų. Pirmoji grupė kategoriškai pasisako prieš žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo leidimų davimą užsienio subjektams, kitaip tariant, seka panašios pozicijos besilaikančių užsienio šalių, tokių kaip Vengrija, Lenkija, Slovakija, Bulgarija, Latvija pavyzdžiu. Kiti, siūlydami įsiklausyti į ES keliamus reikalavimus, rodo į Danijos, Suomijos, Belgijos, Nyderlandų, Slovėnijos ar Airijos pavyzdžius, kur beveik nenumatyti jokie įpareigojimai savo šalies ir užsienio subjektams, norintiems įsigyti žemės ūkio paskirties žemės.

#### **3.1. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita nuo 1990 m. kovo 11 d. iki 1992 m. spalio 25 d.**

1990 m. kovo 11 d. buvo pasirašytas Lietuvos Respublikos Aukščiausios Tarybos aktas dėl Lietuvos nepriklausomos valstybės atstatymo Nr. I-12, kurio pagrindu Lietuvoje atstatyta

nepriklausomybė. Svarbu paminėti, kad, be kitų svarbių nuostatų, šiame akte yra nurodyta, kad „Lietuvos valstybės teritorija yra vientisa ir nedaloma, joje neveikia jokios kitos valstybės konstitucija.“<sup>58</sup>. Ši nuostata teisiškai sustabdo 1978 m. Konstitucijos veikimą Lietuvoje ir garantuoja Lietuvos žemių vientisumą.

Kaip jau minėta aukščiau, vienas iš svarbiausių tuometinės Lietuvos valstybės valdžios darbų buvo valstybės piliečiams sugrąžinti teisę į žemę, kaip privačią nekilnojamą nuosavybę. Todėl, analizuojant kaip keitėsi žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinis reglamentavimas, pirmiausiai turėtume apžvelgti, kas žemės nuosavybės klausimais sakoma Lietuvos Respublikos laikinajame pagrindiniame įstatyme (toliau – Laikinis pagrindinis įstatymas), kuris buvo priimtas 1990 m. kovo 11 d. Lietuvos Respublikos įstatymu „Dėl Lietuvos Respublikos Laikinojo Pagrindinio Įstatymo“ Nr. I-14 ir įsigaliojęs nuo priėmimo dienos. Šio įstatymo 4 skirsnio „Ekonominė sistema“ 44 straipsnyje yra nurodyta, kad „Lietuvos ekonominės sistemos pagrindas yra Lietuvos Respublikos nuosavybė, kurią sudaro piliečių privatinė nuosavybė, piliečių, susijungusių į grupes (kolektyvus), nuosavybė ir valstybinė nuosavybė.“ Laikinojo pagrindinio įstatymo 45 straipsnyje reglamentuojama, kad „Žemė, jos gelmės [...] bei kiti gamtos ištekliai yra Lietuvos nacionalinis turtas ir išimtinė Lietuvos Respublikos nuosavybė. Žemės gelmės nuosavybės teise gali priklausyti tik Lietuvos Valstybei. Kiti Lietuvos Respublikos išimtinės nuosavybės objektai nuosavybės teise gali priklausyti ir Lietuvos piliečiams, jų grupėms (kolektyvams)“<sup>59</sup>.

Kaip matome, Laikinajame Pagrindiniame įstatyme numatyta, kad nuosavybė gali būti privatinė arba valstybinė. Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad Laikinajame pagrindiniame įstatyme yra sudaryta galimybė įsigyti žemės Lietuvoje, tačiau reikėtų atkreipti dėmesį, kad tokią galimybę turi tik Lietuvos piliečiai. Apie juridinių asmenų ir užsienio subjektų teises Laikinajame pagrindiniame įstatyme nėra nurodoma.

Laikinas pagrindinis įstatymas galiojo iki 1992 m. lapkričio 2 d. Per šį laikotarpį buvo atliktas 21 šio teisės akto pakeitimas. Vienintelis su žemės nuosavybės reglamentavimu susijęs pakeitimas buvo atliktas 1992 m. vasario 11 d. priimtame Lietuvos Respublikos įstatyme „Dėl Lietuvos Respublikos Laikinojo Pagrindinio Įstatymo“ 45 straipsnio papildymo Nr. I-2304. Šiuo pakeitimu Laikinojo pagrindinio įstatymo 45 straipsnis buvo praplėstas nuostata, kad „Žemės sklypai nuosavybės teise Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka ir sąlygomis gali priklausyti užsienio valstybių diplomatinėms ir konsulinėms įstaigoms.“<sup>60</sup> Atsižvelgiant į tai,

<sup>58</sup> „Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos aktas dėl Lietuvos nepriklausomos valstybės atstatymo“, Lietuvos Respublikos Seimas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <http://www.lrs.lt/datos/kovo11/signatarai/aktas.htm>.

<sup>59</sup> Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl Lietuvos Respublikos laikinojo pagrindinio įstatymo“, *Vyriausybės žinios*, 1990, Nr. 9-224, 44-45 str.

<sup>60</sup> „Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl Lietuvos Respublikos Laikinojo Pagrindinio Įstatymo 45 straipsnio papildymo““, TAR, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.4574B921E2BB>.

darytina išvada, kad šis pakeitimas yra susijęs su Lietuvos išsikeltu tikslu, kad kitos pasaulio šalys įkurtų ambasadas ir konsulatus Lietuvos Respublikoje, taip stiprinant tarptautinius valstybinius ryšius. Pažymėtina, kad 1991 m. sausio 29 d. buvo paskelbtas Lietuvos Respublikos Seimo pareiškimas „Dėl Lietuvos Respublikos įsipareigojimų, kylančių iš tarptautinių sutarčių diplomatinių ir konsulinių santykių srityse“. Šiame pareiškime nurodyta, kad, nepaisydama SSRS neteisėtai daromų kliūčių Lietuvos Respublikai prisijungti prie daugiašalių tarptautinių sutarčių pagal nustatytą procedūrą ir tvarką, Lietuvos Respublika gerbs ir sąžiningai vykdys visus tarptautinius įsipareigojimus ir tarptautines sutartis<sup>61</sup>. Baigiamojo darbo autoriaus nuomone, šį Laikinojo pagrindinio įstatymo pakeitimą galima būtų susieti su Lietuvos tarptautine integracija, siekiu užmegzti tarptautinius ryšius ir įgyvendintu vienu iš svarbiausių tarptautinių siekių – tapti JT nare.

Svarbus teisės aktas, susijęs su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu po Lietuvos valstybės nepriklausomybės atstatymo buvo 1990 m. liepos 26 d. Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos priimtas nutarimas „Dėl kaimo gyventojų sodybinių sklypų išplėtimo“ Nr. I-411. Jame buvo nustatyta, kad kaimo vietovėse gyvenantys žemės ūkio įmonių darbuotojai ir pensininkai, jiems pageidaujant, gali įsigyti iki 3 hektarų žemės (įskaitant žemės ūkio paskirties žemę) asmeniniam ūkiui<sup>62</sup>. Vadovaujantis įstatymu, šie sklypai buvo suteikiami Lietuvos Respublikos piliečiams neterminuotam naudojimui, t. y. siekta, kad privatūs asmenys šios žemės negalėtų įsigyti kaip privačios nuosavybės, bet kad žemė (ypač žemės ūkio paskirties žemė) būtų naudojama. Buvo tikimasi, kad priėmus šį įstatymą, Lietuvos Respublikos piliečiai aktyviau pradės ūkininkauti, plėtos / kurs žemės ūkį ir skatins žemės ūkio plėtrą. Tačiau šis nutarimas vertinamas nevienareikšmiškai. Yra manančių, kad šis įstatymas vėliau tapo viena žemės reformos Lietuvoje kliūčių, nes šis teisės aktas buvo papildytas formuluote, pagal kurią šiuos sklypus gavę žmonės galėjo juos įteisinti kaip savo nuosavybę. Tačiau dėl šios priežasties tikrieji savininkai prarado viltį atsiimti nuosavybę natūra – jiems teliko teisė į žemę<sup>63</sup>. Teisės doktrinoje nurodyta, kad šio įstatymo priėmimas turėjo teigiamų pasekmių tolesnei žemės reformai, ypač žemės santykių pertvarkai, o kai kurių šio įstatymo priėmimo oponentų priekaištai, jog šio nutarimo įgyvendinimas susmulkino dirbamos žemės laukus, yra nepagrįsti. Asmeninio ūkio žemės matavimo darbai tik leido nustatyti faktišką žemės naudojimo būklę. Nematuojant asmeninio ūkio žemės, toks pat smulkus žemės naudojimas būtų išlikęs ir toliau<sup>64</sup>.

---

<sup>61</sup> Lietuvos Respublikos Seimo pareiškimas „Dėl Lietuvos Respublikos įsipareigojimų, kylančių iš tarptautinių sutarčių diplomatinių ir konsulinių santykių srityse“, *Valstybės žinios*, 1991, Nr. 4-115.

<sup>62</sup> Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos nutarimas „Dėl kaimo gyventojų sodybinių sklypų išplėtimo“, *Lietuvos aidas*, 1990, Nr. 48-0.

<sup>63</sup> „Žemės grąžinimas: teisybės atkūrimas, virtęs dešimtmečio skandalu“, *supra* note 54.

<sup>64</sup> Pranas Aleknavičius, *supra* note 36, p. 45.

Kitas svarbus žingsnis – 1990 m. lapkričio 15 d. Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos nutarime buvo deklaruota, kad: 1) neginčytinai pripažintas Lietuvos valstybės ir jos piliečių nuosavybės teisių tęstinumas; 2) nustatyta, kad Lietuvos piliečiai turi teisę įstatymo apibrėžtose ribose ir tvarka susigrąžinti jiems priklausanti nekilnojamąjį turtą natūra, o nesant galimybės jo grąžinti turi teisę gauti kompensaciją; 3) pripažinta Lietuvos piliečiams teisė neatlygintinai gauti naujai sukurto valstybinio turto, skiriamo privatizuoti, dalį<sup>65</sup>.

Šiems deklaruojamiems tikslams įgyvendinti 1991 m. liepos 25 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas Nr. I-1607, įsigaliojęs nuo 1991 m. rugsėjo 1 d. (toliau – Žemės reformos įstatymas), kuriuo buvo siekiama sudaryti teises, organizacines ir ekonomines prielaidas plėtoti žemės ūkio gamybai laisvai pasirenkant ūkininkavimo formas<sup>66</sup>. Svarbu paminėti, kad dar prieš priimant Žemės reformos įstatymą, 1991 m. birželio 18 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ Nr. I-1454 (toliau – Įstatymas dėl piliečių nuosavybės teisių), įsigaliojęs nuo 1991 m. rugpjūčio 1 d., kurio tikslas buvo Lietuvos SSRS okupacijos periodu nacionalizuotą žemę sugrąžinti jos buvusiems teisėtiems savininkams.

Šių įstatymų nuostatų pakeitimai buvo derinami tarpusavyje, ir tai sukeldavo klaidingą įspūdį, jog dabartinė žemės reforma tėra tik nuosavybės teise turėtos žemės grąžinimas<sup>67</sup>.

Pabrėžtina, kad abu įstatymai buvo keičiami daugelį kartų: Žemės reformos įstatymas iki 2018 m. vasario 16 d. buvo pakeistas 35 kartus, o Įstatymas dėl piliečių nuosavybės teisių, kuris galiojo iki 1997 m. liepos 9 d. – 17 kartų.

Atsižvelgiant į tai, kad abu įstatymai yra glaudžiai susiję, toliau panagrinėsime, kas žemės nuosavybės klausimais šiuose įstatymuose buvo reglamentuota.

Žemės reformos įstatymo pirminės redakcijos 5 straipsnyje nurodyta, kad „*Lietuvos Respublikoje žemė yra privatinė ir valstybinė nuosavybė*“<sup>68</sup>.

Žemės reformos II skyriuje „Privati žemė“ yra nurodyta, kad privačios žemės įsigijimo būdai gali būti tik du: nuosavybės teisės atstatymas (grąžinimas) ir pirkimas. Taip pat yra nurodyta, kad žemė į privatinę nuosavybę gali būti įsigyjama tik privačiam ūkiui steigti, kitai žemės ūkio veiklai, individualioms (personalinėms) įmonėms, privačių namų valdoms, sodininkų bendrijų narių sodo sklypeliams ir kitai įstatymų neuždraustai veiklai. Privačiam ūkiui steigti žemė parduodama pasirengusiems ūkininkauti asmenims. Pažymėtina, kad žemės ūkio veiklai įsigyta

<sup>65</sup> Eduardas Monkevičius, *supra* note 2, p. 46.

<sup>66</sup> Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas, *Lietuvos aidas*, 1991, Nr. 151-0.

<sup>67</sup> Pranas Aleknavičius, „Žemės ūkio paskirties žemės valdymo ir naudojimo pertvarkos 1991-2007 m. laikotarpiu teisiniai aspektai“, duomenų bazė „Lituanistika“, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <http://etalpykla.lituanistikadb.lt/fedora/objects/LT-LDB-0001:J.04~2008~1371801590584/datastreams/DS.002.0.01.ARTIC/content, p. 1>.

<sup>68</sup> Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas, op. cit. 5 str.

žemė 5 metus nuo jos įsigijimo negali būti parduodama, dovanojama ir mainoma. Taip pat nurodyta, kad žemės ūkio veikalai (žemės ūkio produktų gamybai) privatizuota žemė, ilgiau kaip 1 metus (pavasarij arba rudenį) nenaudojama pagal tikslinę paskirtį, gali būti paimama į valstybinės žemės fondą nustatyta tvarka, kompensuojant savininkui žemės išpirkimo įmokas ir išlaidas žemės vertei padidinti<sup>69</sup>.

Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad Lietuvos Respublikos piliečiai galėjo įsigyti žemės ūkio paskirties žemės Lietuvos teritorijoje tik dviem būdais: atstatant teises į žemę (gražinant žemę) ir nusiperkant žemės. Tačiau pažymėtina, kad žemės ūkio paskirties žemė galėjo būti suteikiama tik ūkininkaujantiems asmenims.

Šiek tiek kitaip buvo reglamentuojamas žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas iš valstybinės žemės, kadangi tuo metu Žemės reformos įstatymas numatė, kad Lietuvos piliečiai turi teisę išsinuomoti iš Lietuvos valstybės žemę, pateikiant šiuos duomenis: žemės plotą, ūkinės veiklos būdą, naudojimo terminą, sklypo vietą ir, esant reikalui, žemės poreikio techninį – ekonominį pagrindimą<sup>70</sup>.

Įstatymo dėl piliečių nuosavybės teisių pirminėje redakcijoje, II skyriaus „Nuosavybės teisės atstatymo sąlygos ir tvarka“ 4 straipsnyje yra nurodyta, kad buvusiam turto savininkui, jeigu jis pagal Lietuvos Respublikos įstatymus yra Lietuvos pilietis ir turi šią pilietybę patvirtinantį dokumentą ir nuolat gyvena Lietuvos Respublikoje, arba mirus buvusiam savininkui (su specialiomis sąlygomis), nuosavybės teisė į žemės ūkio paskirties žemę atstatoma pagal nustatyta tvarka sudarytus atitinkamos teritorijos žemėtvarkos projektus. Taip pat nurodyta, kad dirbančiais žemę laikomi nuolatiniai valstybinių ūkių darbuotojai ir kolūkiečiai bei jiems prilyginami kiti nuolat kaimo vietovėje gyvenantys ir dirbantys asmenys. Gražinta arba vietoj jo suteikta kita žemė turi būti naudojama pagal tikslinę žemės paskirtį (žemės ūkio produktų gamybai) ir negali būti parduodama, įkeičiama ar kitokiu būdu perleidžiama, išnuomojama per 5 metus nuo žemės sugražinimo ar kito sklypo suteikimo dienos<sup>71</sup>.

Atsižvelgiant į tai, Įstatymas dėl piliečių nuosavybės teisių reglamentavo žemės ūkio paskirties žemės sugražinimą Lietuvos Respublikos piliečiams, tačiau šios paskirties žemė galėjo būti sugražinama tik buvusiems žemės savininkams, besiverčiantiems su žemės ūkiu susijusia veikla. Kitu atveju sklypai galėjo būti suteikiami pagal gyvenamąją vietą arba numatytus žemėtvarkos projektus. Atkreiptinas dėmesys, kad gražinta žemė negalėjo būti parduodama, įkeičiama ar kitokiu būdu perleidžiama, išnuomojama per 5 metus nuo žemės sugražinimo ar kito sklypo suteikimo dienos. Ši nuostata pabrėžia magistro darbe minėtas aplinkybes, jog atstačius

---

<sup>69</sup> Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas, *supra* note 66, 6-12 str.

<sup>70</sup> *Ibid.*, 13-16 str.

<sup>71</sup> Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“, *Lietuvos aidas*, 1991, Nr. 140-0.

Lietuvos valstybės nepriklausomybę, Lietuvos Respublikos į teisės aktus buvo įdėta įvairių „saugiklių“, kurie neleistų lengvai žemės ūkio paskirties žemės parduoti, o ypač tai buvo daroma siekiant išvengti buvusios SSRS piliečių ar jiems priklausančių juridinių asmenų Lietuvos teritorijoje esančių žemių (ypač žemės ūkio paskirties žemės) supirkinėjimo.

Autoriaus nuomone, būtent šioje magistro baigiamojo darbo vietoje reikėtų išsiaiškinti, kas yra tie „saugikliai“, kurių pagalba žemė ir ypač žemės ūkio paskirties žemė Lietuvoje yra saugoma. Pirmiausia, „saugikliai“ yra teisės aktuose įtvirtintos normos / nuostatos, kurių privaloma laikytis. „Saugikliai“ – tai priemonės, padedančios vykdyti žemės teisinę apsaugą. Teisės doktrinoje nurodyta, kad „žemės teisinė apsauga neapsiriboja žemės savininkų ar naudotojų subjektinių teisių gynimu ir teisinės atsakomybės taikymu pažeidėjams. Savaime suprantama, kad, saugant ir ginant žemės nuosavybės ir naudojimo subjektų teises, viešąjį interesą, taikant teisinę atsakomybę pažeidėjams ir nagrinėjant žemės ginčus, sudaromos prielaidos ir žemei saugoti nuo pažeidimų [...] žemės teisinė apsauga suprantama kaip pačios žemės, svarbiausio gamtos objekto, ir jos aplinkos apsauga nuo kenksmingo poveikio ir įvairių galimų pažeidimų [...], tai pirmiausia žemės pažeidimų ir kenksmingo poveikio aplinkai prevencija, t. y. užkirtimas kelio žemės ir visos aplinkos apsaugą reglamentuojančių įstatymų ir poįstatyminių aktų pažeidimams siekiant išvengti kenksmingo poveikio aplinkai [...]“<sup>72</sup>. Pažymėtina, kad poveikis aplinkai galėtų būti traktuojamas kaip poveikis ekonomikai, politikai, valstybingumui; poveikis galėtų būti fiziniam asmeniui, juridiniam asmeniui, šių asmenų grupei ar net pačiai valstybei. Siekiant to išvengti ir įgyvendinant teisinę žemės apsaugą ir buvo / yra pasitelkiamos priemonės, vadinamos „saugikliais“.

Pažymėtina, kad per šį magistro darbe išskirtą laikotarpį Lietuva žengė pirmąjį labai svarbų žingsnį, susijusį su užsienio politikos vykdymu, t. y. 1991 m. rugsėjo 17 d. Lietuva oficialiai tapo JT (angl. United Nations (UN) nare<sup>73</sup>. Nors Jungtinių Tautų Chartijoje, priimtoje 1945 m. birželio 26 d. (toliau – JT Chartija), kurią pasirašė ir Lietuvos valstybė, nėra iškelti tokie svarbūs reikalavimai, susiję su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu, kaip 2003 m. balandžio 16 d. pasirašytoje Belgijos Karalystės, Danijos Karalystės, Vokietijos Federacinės Respublikos, Graikijos Respublikos, Ispanijos Karalystės, Prancūzijos Respublikos, Airijos, Italijos Respublikos, Liuksemburgo Didžiosios Hercogystės, Nyderlandų Karalystės, Austrijos Respublikos, Portugalijos Respublikos, Suomijos Respublikos, Švedijos Karalystės, Jungtinės Didžiosios Britanijos ir Šiaurės Airijos Karalystės (Europos Sąjungos valstybių narių) ir Čekijos Respublikos, Estijos Respublikos, Kipro Respublikos, Latvijos Respublikos, Lietuvos Respublikos, Vengrijos Respublikos, Maltos Respublikos, Lenkijos Respublikos, Slovėnijos

<sup>72</sup> Eduardas Monkevičius, *supra* note 2, p. 257-258.

<sup>73</sup> „Jungtinės Tautos“, Lietuvos Respublikos užsienio reikalų ministerija, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://urm.lt/default/lt/uzsienio-politika/uzsienio-politikos-prioritetai/lietuva-ir-tarptautines-organizacijos/lietuva-ir-jungtinese-tautose> .

Respublikos, Slovakijos Respublikos sutartyje dėl Čekijos Respublikos, Estijos Respublikos, Kipro Respublikos, Latvijos Respublikos, Lietuvos Respublikos, Vengrijos Respublikos, Maltos Respublikos, Lenkijos Respublikos, Slovėnijos Respublikos ir Slovakijos Respublikos stojimo į Europos Sąjungą (toliau – Stojimo į ES sutartis), įsigaliojusioje 2004 m. gegužės 1 d.<sup>74</sup>, ir konkrečiai net žodis *žemė* nėra minimas JT Chartijoje, tačiau galime išvelgti esminius JT tikslus, kurie plačiąja prasme yra susiję su šio magistro baigiamojo darbo tema: sureguliuoti arba išspręsti tarptautinius ginčus arba situacijas, dėl kurių gali būti pažeista taika; įgyvendinti tarptautinį bendradarbiavimą sprendžiant ekonominio, socialinio, kultūrinio ir humanitarinio pobūdžio tarptautines problemas, ugdant ir skatinant pagarbą visoms žmogaus teisėms ir pagrindinėms laisvėms, nepaisant skirtingos rasės, lyties, kalbos ir religijos. Taip pat nurodyta, kad visos narės tarptautiniuose santykiuose susilaiko nuo grasinimo jėga ir jos panaudojimo tiek prieš kurios nors valstybės teritorinį vientisumą arba politinę nepriklausomybę, tiek kuriuo kitu būdu, nesuderinamu su JT tikslais<sup>75</sup>.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta šiame poskyryje, matoma, kad Lietuva po nepriklausomybės atstatymo stengėsi saugoti, riboti žemės ūkio paskirties žemės disponavimą, įskaitant įsigijimą, dėl to į teisės aktus buvo įjungtos žemės teisinės apsaugos priemonės vadinamos „saugikliais“, taip pat siekta sugrąžinti Lietuvos piliečiams teises į žemės nuosavybę ir dėl šios priežasties pradėta žemės reforma. Taip pat Lietuva tapo JT nare, siekė užmegzti diplomatinis ryšius su kitomis pasaulio šalimis ir sudaryti galimybę kitoms pasaulio valstybėms įsteigti diplomatinės ir konsulinės įstaigas Lietuvoje, žengė svarbų žingsnį siekiant integruotis į pasaulio šalių šeimą.

### **3.2. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita nuo 1992 m. spalio 25 d. iki 1995 m. gruodžio 8 d.**

Kitas šiame magistro darbe apibrėžtas laikotarpis yra nuo Konstitucijos priėmimo iki Lietuvos valstybės pateiktos paraiškos tapti ES nare. Autoriaus nuomone, šį laikotarpį verta išskirti, nes buvo priimti keli labai svarbūs, su žemės įsigijimu (ypač žemės ūkio paskirties žemės

---

<sup>74</sup> Belgijos Karalystės, Danijos Karalystės, Vokietijos Federacinės Respublikos, Graikijos Respublikos, Ispanijos Karalystės, Prancūzijos Respublikos, Airijos, Italijos Respublikos, Liuksemburgo Didžiosios Hercogystės, Nyderlandų Karalystės, Austrijos Respublikos, Portugalijos Respublikos, Suomijos Respublikos, Švedijos Karalystės, Jungtinės Didžiosios Britanijos ir Šiaurės Airijos Karalystės (Europos Sąjungos valstybių narių) ir Čekijos Respublikos, Estijos Respublikos, Kipro Respublikos, Latvijos Respublikos, Lietuvos Respublikos, Vengrijos Respublikos, Maltos Respublikos, Lenkijos Respublikos, Slovėnijos Respublikos, Slovakijos Respublikos sutartis dėl Čekijos Respublikos, Estijos Respublikos, Kipro Respublikos, Latvijos Respublikos, Lietuvos Respublikos, Vengrijos Respublikos, Maltos Respublikos, Lenkijos Respublikos, Slovėnijos Respublikos ir Slovakijos Respublikos stojimo į Europos Sąjungą, *Valstybės žinios*, 2004, Nr. 1-1.

<sup>75</sup> „Jungtinių Tautų Chartija“, Lietuvos Respublikos Seimas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.160266?jfwid=q86m1vqoi>.

įsigijimu), susiję teisės aktai, šių teisės aktų pakeitimai ir Konstitucija. Taip pat, nuo 1995 m. gruodžio 8 d. Lietuvos teisinis reglamentavimas, susijęs su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu, pradėjo ženkliai keistis dėl Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos.

Todėl analizuojant, kaip keitėsi žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinis reglamentavimas, pirmiausiai turėtumėme apžvelgti, ką žemės nuosavybės klausimais sako Konstitucija.

Kaip nurodyta 2.2. skirsnyje, Lietuvoje sovietinės okupacijos laikotarpiu visa žemė buvo valstybinė.

1992 m. spalio 25 d. priimta Konstitucija sugrąžino valstybės piliečiams teisę į žemę, kaip privačią nekilnojamą nuosavybę ir nurodė, kad Lietuvos teritorijoje esančią žemę gali įsigyti tik Lietuvos Respublikos piliečiai.

Konstitucijos IV skirsnyje „Tautos ūkis ir darbas“ 46 straipsnyje nurodyta, kad „Lietuvos ūkis grindžiamas privačios nuosavybės teise, asmens ūkinės veiklos laisve ir iniciatyva [...]“, 47 straipsnyje pažymėta, kad „Žemė [...] 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 [...]“<sup>76</sup>.

Šiais Konstitucijos 46 ir 47 straipsniais buvo pakankamai stipriai ir griežtai suvaržytas žemės disponavimas / cirkuliacija. Taip yra dėl tos priežasties, kad žemės negalėjo įsigyti nei įvairūs Lietuvos subjektai (juridiniai asmenys), nei užsienio šalių subjektai. Autoriaus nuomone, toks žemės (ypač žemės ūkio paskirties žemės) įsigijimo teisinis reglamentavimas buvo pasirinktas dėl aukščiau minėto siekio neleisti, kad įvairūs fiziniai ir juridiniai subjektai iš buvusios SSRS nesupirktų žemės Lietuvoje. Kitas siekis – kad okupacijos laikotarpiu nacionalizuota žemė taptų Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybe. Taip pat tuometinės Lietuvos valdžios prioritetą buvo skiriamas vykdomai žemės reformai, kurią juridinių asmenų ir užsienio subjektų teisės įsigyti žemę galėjo išbalansuoti.

Iš viso iki 2018 m. vasario 16 d. Konstitucija buvo pakeista 11 kartų, tačiau tik / net 2 pakeitimai yra susiję su žeme (žemės ūkio paskirties žeme), kaip nekilnojamosios nuosavybės objektu ir šios žemės įsigijimu. Apie šiuos pakeitimus panagrinėsime 3.3.1. skyrelyje, kadangi pakeitimams padarė įtaką Lietuvos Respublikos oficialiai išreikšti ketinimai integruotis į ES ir NATO.

Kitas svarbus teisės aktas, susijęs su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisiniu reglamentavimu – Žemės įstatymas. Kaip jau minėta aukščiau, šiame įstatyme buvo nurodoma, kad Lietuvos Respublikos žemės fondą sudaro: žemės ūkio paskirties žemė, miškų ūkio paskirties

---

<sup>76</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucija, *supra* note 3, 46-47 str.



žemė, konservacinės paskirties žemė ir kitos paskirties žemė. Šio įstatymo V skyriuje „Žemės ūkio paskirties žemė“ yra pateikiama esminė informacija apie žemės ūkio paskirties žemės reglamentavimą. Lietuvoje, kaip ir daugelyje ES šalių, žemė skirstoma pagal paskirtį. Svarbu paminėti tai, jog žemės ūkio paskirties žemė yra skirstoma į 3 grupes: 1) priskirta ūkininkams; 2) išnuomota žemės ūkio įmonėms; 3) kita žemės ūkio paskirties žemė. Taip pat svarbu atkreipti dėmesį į tai, kad tuo metu buvo išskiriamos dvi žemės ūkio paskirties žemės rūšys – valstybinė žemė ir privati žemė. Valstybinė žemės ūkio paskirties žemė galėjo būti parduota, perleista arba išnuomota, o privačios žemės ūkio paskirties žemės disponavimui (perleidimui, naudojimui ir kitiems veiksams) buvo taikomi gana griežti apribojimai, kuriuos reguliavo (įvairius apribojimus ir įvairius kriterijus, sąlygas nustatė) Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija ir tos vietos rajono (arba miesto) savivaldybės<sup>77</sup>. Įsigyti žemės ūkio paskirties žemę ir ja disponuoti, tik įsigaliojus Žemės įstatymui, buvo pakankamai sudėtinga.

Kita svarbi Žemės įstatymo nuostata įtvirtinta 3 straipsnyje, kuriame nurodyta, kad „Žemės nuosavybė – tai žemės savininko teisė valdyti jam priklausančią žemę, ja naudotis ir disponuoti. Įgyvendindamas savo teises, žemės savininkas neturi pažeisti Lietuvos Respublikos Konstitucijos ir įstatymų, kitų asmenų teisių ir laisvių. Visa žemė Lietuvos Respublikoje nuosavybės teise priklauso tik Lietuvos Respublikos piliečiams ir valstybei. Įstatymų nustatyta tvarka ir sąlygomis žemė gali priklausyti nuosavybės teise užsienio valstybėms – jų diplomatinėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti. Žemė bendrosios nuosavybės teise šiame įstatyme numatytais atvejais gali priklausyti keliems piliečiams arba piliečiams ir valstybei“<sup>78</sup>. Matoma, kad įsigyta žemė gali būti privatinė nuosavybė, o užsienio subjektai turi teisę įsigyti žemės tik diplomatinėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti.

Pažymėtina, kad šis Žemės įstatymas nustatė detalius reikalavimus įvairios paskirties žemės (įskaitant žemės ūkio paskirties žemę) sandoriams. Pagrindiniai reikalavimai: žemės sandoriai sudaromi raštu; privačios žemės sandoriai (išskyrus žemės nuomos ir panaudos) turi būti patvirtinti notariškai; privaloma bet kurio žemės sandorio dalis – žemės sklypo (sandorio objekto) planas, patvirtintas valstybinės žemėtvarkos tarnybos; visi žemės sandoriai per tris mėnesius užregistruojami valstybinį žemės kadastrą tvarkančiose įstaigose įstatymų nustatyta tvarka; piliečiai, nustatyta tvarka neįregistravę įsigyto žemės sklypo, neturi teisės juo disponuoti<sup>79</sup>.

Taip pat privalomi šie žemės (žemės ūkio paskirties žemės) sandorių sutarties rekvizitai:

1. sutarties šalys (vardai, pavardės, juridinio asmens pavadinimas, adresai, asmens kodai);

---

<sup>77</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, *supra* note 17.

<sup>78</sup> *Ibid.*, 3 str.

<sup>79</sup> *Ibid.*, 14 str.

2. žemės sandorio objektas ir pagrindiniai žemės kadastro duomenys, apibūdinantys perleidžiamą žemės sklypą;
3. įrašai, rodantys žemės savininko valią perleisti sutartyje nurodytą žemės sklypą;
4. perleidžiamo žemės sklypo kaina (vertė);
5. parduodant žemę išsimokėtinai – mokėjimo terminai;
6. perleidžiamam žemės sklypui nustatyti žemės servitutai, žemės naudojimo sąlygos ir kiti apribojimai.<sup>80</sup>

Nagrinėjant, kaip toliau keitėsi žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinis reglamentavimas Žemės įstatyme, reikėtų paminėti 1995 m. birželio 13 d. priimtą Lietuvos Respublikos įstatymą „Dėl Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo“ Nr. I-939, kurio 11 dalyje nurodyta, kad yra naujai išdėstomas 24 straipsnis „Valstybinę žemę parduoda ar kitaip privatinėn nuosavybėn perleidžia apskričių valdytojai įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka. Sudarant valstybinės žemės sklypų pirkimo-pardavimo, nuomos ir panaudos sutartis, valstybei atstovauja apskrities valdytojas arba jo įgaliotas apskrities valdytojo administracijos žemėtvarkos ir geodezijos tarnybos vadovas“; plačiau ir detaliau aprašomas Žemės įstatymo 32 straipsnis „Žemės paėmimas visuomenės poreikiams“, kuriame išskirta, kad žemė gali būti iš žemės savininkų paimama visuomenės poreikiams, jeigu ji yra reikalinga krašto apsaugai, valstybiniams aerodromams, uostams ir jų įrenginiams, valstybiniams geležinkeliams, valstybiniams keliams ir magistraliniams vamzdynams, aukštos įtampos elektros linijoms tiesti, svarbioms valstybinės reikšmės statyboms, miestų ir gyvenviečių infrastruktūrai plėsti, bendroms gyventojų reikmėms, visuomeninei statybai bei rekreacijai, naudingosioms iškasenoms, išžvalgytoms valstybės lėšomis, eksploatuoti, valstybinių geodezinių, gravimetrinių ir astronominių tinklų punktams įtvirtinti, gamtos, archeologijos ir istorijos kompleksų bei objektų apsaugos reikalams, vietos savivaldybių poreikiams ir bendram (viešam) naudojimui, jeigu tai numatyta nustatyta tvarka parengtuose miestų ir gyvenviečių detaliuose planuose arba žemėtvarkos projektuose<sup>81</sup>.

Kaip matoma iš šio Žemės įstatymo pakeitimo, žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo ir disponavimo priežiūros teisės yra patikėtos apskričių valdytojams. Taip pat detalizuota galimybė ir aplinkybės, kada valstybė gali paimti / įsigyti iš žemės savininkų žemę (įskaitant ir žemės ūkio paskirties žemę), jeigu ji yra reikalinga vienam iš įstatyme nurodytų tikslų.

Taip pat šiame poskyryje apibrėžtu laikotarpiu buvo priimti keli Žemės reformos įstatymo pakeitimai, susiję su šio magistro baigiamojo darbo tema.

---

<sup>80</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, *supra* note 17, 16 str.

<sup>81</sup> Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo“, *Valstybės žinios*, 1995, Nr. 53-1294.

Pirmiausia, 1993 m. liepos 15 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo papildymo ir pakeitimo“ Nr. I-230, įsigaliojęs 1993 m. liepos 28 d. Šiame pakeitime yra nurodyta, kad, vykdant žemės reformą, žemės įsigijimo nuosavybės būdai yra šie: nuosavybės teisės atstatymas, žemę gražinant arba suteikiant neatlygintinai; žemės pirkimas iš valstybės<sup>82</sup>. Svarbu atkreipti dėmesį, kad nuo pirminės įstatymo redakcijos pasikeitė ir nuostata, kad valstybinė žemė gali būti ne tik išnuomojama, bet ir parduodama. Pažymėtina, kad šiame pakeitime taip pat išlieka esminė sąlyga, kad įsigyjama žemės ūkio žemė gali būti naudojama tik ūkininkavimui arba asmeninio ūkio poreikiams. Lengvatinėmis sąlygomis žemę galėjo pirkti žemės ūkio įmonių darbuotojai arba pensininkai, išdirbę ūkyje ne mažiau kaip 5 metus ir gyvenantys kaime.

Taip pat svarbus pakeitimas yra įtvirtintas 10 straipsnyje, kur apibrėžta kaip sudaroma pretendentų įsigyti žemės ūkio paskirties žemę eilė vykstant žemės reformai Lietuvoje – numatyta, kad, vykdant žemės reformą, žemės ūkio paskirties žemė įsigyjama pagal suprojektuotas žemėnaudas laikantis šios pretendentų įsigyti žemę eilės:

1. asmenys, turintys teisę įsigyti žemę asmeniniam ūkiui;
2. kaime gyvenantys asmenys, susigražinantys toje vietovėje esančią žemę natūra;
3. asmenys, kuriems žemė buvo leista naudotis pagal Valstiečio ūkio įstatymą, tačiau šios žemės suteikimas nebuvo nustatytu laiku įformintas, taip pat kaimo vietovėje gyvenantys asmenys, kurių turėtoji žemė buvo suteikta kitiems asmenims pagal Valstiečio ūkio įstatymą;
4. kiti asmenys, susigražinantys žemę natūra;
5. vietos gyventojai, susigražinantys ekvivalentine natūra toje buvusioje žemės ūkio įmonėje ir toje apylinkėje turėta žemę;
6. kaime gyvenantys politiniai kaliniai ir tremtiniai arba jų vaikai, susigražinantys žemę toje apylinkėje ekvivalentine natūra. Jeigu šie asmenys gyvena mieste ar miesto tipo gyvenvietėje, tai jų prašymu jiems gali būti sugražinta to regiono kaimo vietovėje tik dalis (ne daugiau 2 ha kiekvienam pretendentui) turėtos žemės, už likusią dalį išmokant kompensaciją;
7. vietos gyventojai, susigražinantys ekvivalentine natūra kitose to rajono apylinkėse ar to rajono teritorijoje esančiuose miestuose ir miesto tipo gyvenvietėse turėta žemės ūkio paskirties žemę;
8. vietos gyventojai, susigražinantys ekvivalentine natūra kituose rajonuose ir kitų rajonų miestuose turėta žemę;
9. vietos gyventojai, perkantys valstybinę žemę ūkininko ūkiui steigti ar bendrai žemės ūkio veiklai;

---

<sup>82</sup> Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo papildymo ir pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 1993, Nr. 32-727.

10. kiti piliečiai, susigražinantys žemę ekvivalentine natūra;
11. kiti piliečiai, perkantys valstybinę žemę.<sup>83</sup>

Svarbu pažymėti dar vieną pakeitimą, susijusį su užsieniečių galimybe disponuoti žeme (įskaitant žemės ūkio paskirties žemę), t. y. nurodoma, kad užsienio valstybių fiziniams ir juridiniams asmenims ir bendroms su užsienio kapitalu įmonėms privati žemė gali būti išnuomojama įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka. Atsižvelgiant į tai, matoma, kad užsienio subjektai turi tik vieną būdą įsigyti žemę, t. y. ją išsinuomoti<sup>84</sup>.

Kitas aktualus Žemės reformos įstatymo pakeitimas buvo atliktas 1995 m. birželio 13 d. priimtame Lietuvos Respublikos įstatyme „Dėl Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo pakeitimo ir papildymo“ Nr. I-940. Aptariant padarytus pakeitimus, verta pažymėti, kad Žemės reformos įstatymo 11 straipsnis „Disponavimas privatizuota žeme ir mišku ir jų naudojimo apribojimais“ tampa nuoroda į kitus įstatymus (Lietuvos Respublikos žemės įstatymą, Lietuvos Respublikos miškų įstatymą ir Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymą), reglamentuojančius disponavimo privatizuota žeme ir mišku ir jų naudojimo apribojimus<sup>85</sup>.

Taip pat pažymėtina, kad po 1990 m. kovo 11 d., kai buvo paskelbtas Lietuvos valstybės nepriklausomybės atstatymas, Lietuvos valdžia atlikdama daugybę įvairių darbų, taip pat stengėsi, kad įvairios nepriklausomas šalis vienijančios organizacijos (sąjungos, forumai, konferencijos, tarybos) įsileistų / priimtų Lietuvą į savo ratą. Būtent šiame poskyryje nagrinėjimu laikotarpiu Lietuva sparčiai vykdė integraciją pagal savo pasirinktą užsienio politikos kryptį. 1992–1995 m. Lietuvos paraišką įstoti į šias tarptautines organizacijas patvirtino: Baltijos jūros valstybių taryba (angl. Council of the Baltic Sea States (CBSS); oficiali įstojimo data – 1992 m. kovo 5 d.), Tarptautinis valiutos fondas (angl. International Monetary Fund (IMF); oficiali įstojimo data – 1992 m. balandžio 29 d.), Europos Taryba (angl. Council of Europe (COE); oficiali įstojimo data – 1993 m. gegužės 14 d.), Baltijos ministrų taryba (angl. Baltic Council of Ministers; oficiali įstojimo data – 1994 m. birželio 13 d.), Eurazijos valstybinių metrologijos įstaigų bendradarbiavimo organizacija (angl. Euro-Asian Cooperation of National Metrology Institutions (COOMET); oficiali įstojimo data – 1995 m. sausio 1 d.) ir kitos organizacijos<sup>86</sup>.

Tačiau bene svarbiausi ir didžiausius reikalavimus keliantys tikslai buvo du – įstoti į ES ir į NATO. Lietuvos siekiamybę tapti NATO nare pagrindžia Lietuvos tuometinės valdžios atlikti

---

<sup>83</sup> Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo papildymo ir pakeitimo“, *supra* note 82.

<sup>84</sup> *Ibid.*

<sup>85</sup> Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo papildymo ir pakeitimo“, *Valstybės žinios*, 1995, Nr. 53-1295.

<sup>86</sup> „Daugiašalės sutartys“, Lietuvos Respublikos užsienio reikalų ministerija, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://urm.lt/default/lt/uzsienio-politika/tarptautines-sutartys/daugiasales-sutartys>.

darbai: 1994 m. sausio 4 d. Lietuvos Respublikos Prezidentas Algirdas Brazauskas nusiuntė oficialų prašymą NATO Generaliniam sekretoriui Manfred Wörner priimti Lietuvą į NATO<sup>87</sup>.

Po to sekė kiti svarbūs žingsniai, susiję su Lietuvos tikslu tapti NATO nare. 1994 m. sausio 27 d. Lietuva prisijungė prie Partnerystės taikos labui (PTL) iniciatyvos. 1994 m. kovo 11 d. Lietuva pasirašė karinio bendradarbiavimo sutartį su NATO nare Danija. 1994 m. lapkričio 18 d. Lietuvos Vyriausybė patvirtino pirmąją Lietuvos Respublikos ir NATO individualią programą „Partnerystė taikos labui“. 1995 m. gegužės 2 d. per bendrą NATO Vyriausiojo politinio – karinio komiteto susitikimą su Lietuvos atstovais buvo susitarta dėl pirmojo mūsų šalies Planavimo ir peržiūros proceso įvertinimo<sup>88</sup>.

Taip pat Lietuvos tikslą tapti NATO ir ES nare pagrindžia teisės doktrinos, kuriose nurodyta, kad, siekdama sukurti funkcionuojančias valstybės politinę, ekonominę, teisinę sistemas, orientuotas į Vakarų demokratijos ir rinkos ekonomikos modelį, Lietuva, kaip ir dauguma buvusių socialistinių vidurio ir rytų Europos valstybių, nusprendė, kad tai padaryti galima tapus ES ir NATO nare bei nurodyta, kad, atkūrus Lietuvos nepriklausomybę, vienu iš prioritetinių šalies siekiamų tikslų tapo narystė ES. Stipri šios tarptautinės organizacijos ekonomika, aukšta gyvenimo kokybė buvo pavyzdys daugeliui nepriklausomybę atkūrusių valstybių, taip pat ir Lietuvai<sup>89</sup>. Šiam tikslui įgyvendinti 1995 m. gruodžio 8 d. Lietuva atliko labai svarbų žingsnį, apie kurį bus kalbama 3.3 poskyryje.

Apibendrinant tai, kas išdėstyta šiame poskyryje nurodytu laikotarpiu, Lietuvos įstatymų leidžiamoji valdžia priėmė Konstituciją ir labai svarbų Žemės įstatymą, kuriame yra reglamentuotas žemės įsigijimo, disponavimo mechanizmas. Taip pat atitinkamai buvo priimti kitų teisės aktų pakeitimai, susiję su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu. Atkreiptinas dėmesys, kad Lietuvos Respublika nurodytu laikotarpiu pasirašė keletą labai svarbių tarptautinių sutarčių, kartu su Algirdo Brazausko laišku NATO Generaliniam sekretoriui Manfred Wörner, Lietuva pradeda oficialią transatlantinę integraciją, kuri prisidėjo prie teisinio reglamentavimo kaitos Lietuvoje.

### **3.3. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita nuo 1995 m. gruodžio 8 d. iki 2004 m. gegužės 1 d.**

1995 m. gruodžio 8 d. buvo pradėtas įgyvendinti vienas svarbiausių Lietuvos užsienio politikos tikslų – Lietuvos Respublika pateikė oficialią paraišką tapti ES nare. Stojimo derybos

---

<sup>87</sup> „Lietuvos kelias į NATO“, Lietuvos Respublikos krašto apsaugos ministerija, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [https://kam.lt/lt/tarptautinis\\_bendradarbiavimas/nato/lietuva\\_dalyvavimas\\_nato/lietuvos\\_kelias\\_i\\_nato\\_2506.html](https://kam.lt/lt/tarptautinis_bendradarbiavimas/nato/lietuva_dalyvavimas_nato/lietuvos_kelias_i_nato_2506.html).

<sup>88</sup> *Ibid.*

<sup>89</sup> Rasa Ragulskytė – Markovienė, *Aplinkos teisė, Lietuvos teisės derinimas su Europos Sąjungos reikalavimais* (Vilnius: Eugrimas, 2005), p. 115.

oficialiai buvo pradėtos 2000 m. vasario 15 d. ir baigtos 2002 m. gruodžio 13 d. 2003 m. balandžio 16 d. Atėnuose buvo pasirašyta Stojimo į ES sutartis. 2003 m. gegužės 10–11 d. vykusio referendumo dėl stojimo į ES metu 91,07 procento dalyvavusių pasisakė už Lietuvos narystę ES<sup>90</sup>.

Nuo 1995 m. gruodžio 8 d. prasidėjo Lietuvos valstybės integracija į ES. Tačiau viena iš kliūčių stojant į ES buvo laisvės laisvai prekiauti žeme panaikinimas, įtvirtintas Konstitucijos 47 straipsnio 1 dalyje. Prieš stojant į ES, Lietuvai reikėjo išspręsti klausimus, susijusius su juridinių asmenų ir užsieniečių teise įsigyti žemės ūkio paskirties žemę Lietuvoje<sup>91</sup>.

Atsižvelgiant į tai, ši poskyrį galima sugrupuoti į 2 svarbiausius skyrelius pagal teisės aktų, kuriuose yra reglamentuojamas žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas Lietuvoje, kaitą. Pirmajame skyrelyje yra analizuojama, kaip europinė ir transatlantinė integracija sudarė būtinybę įvykdyti pakeitimus Konstitucijoje, aiškinamasi apie Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antrojoje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio įstatymo Nr. I-1392 (toliau – Konstitucinis įstatymas) priėmimo svarbą, tikslus bei šio įstatymo pakeitimus. Antrajame skyrelyje siekiama išanalizuoti, kaip europinė ir transatlantinė integracija bei tuometinės Lietuvos valdžios politinės ambicijos pakeitė kitus nacionalinius Lietuvos teisės aktus, susijusius su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu, dėl kokių priežasčių buvo priimtas Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas ir kaip jame reglamentuojamas žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas.

### **3.3.1. Europinės ir transatlantinės integracijos įtaka Konstitucijai, Konstitucinio įstatymo priėmimui ir šių teisės aktų kaitai**

Prieš analizuojant Konstitucijos nuostatų kaitą ir Konstitucinio įstatymo priėmimo svarbą, kitus jų kaitos procesus ir reglamentavimą, pirmiausiai reikėtų žvilgtelėti į tai, kas nurodyta 1995 m. gruodžio 7 d. Lietuvos Respublikos Seimo pirmininko Česlovo Juršeno pasirašytame Lietuvos Respublikos Seimo pareiškimė „Dėl Lietuvos Respublikos paraiškos tapti Europos Sąjungos nare“. Šiame pareiškimė yra nurodomi esminiai Lietuvos tikslai, susiję su užsienio politika: „[...] įsijungti į Europos kultūros, politikos, ekonomikos ir saugumo struktūras yra istorinis Lietuvos valstybės siekis [...] narystė Europos Sąjungoje yra vienas svarbiausių Lietuvos vidaus ir užsienio politikos tikslų, kurio įgyvendinimas skatins ekonominę bei socialinę pažangą ir padidins šalies saugumą [...]“. Šio magistro baigiamojo darbo probleminiam klausimui nagrinėti svarbus aspektas yra tai, jog Lietuvai tapti ES nare yra taip svarbu, kad Lietuva yra pasiryžusi „[...]“

---

<sup>90</sup> „Lietuvos narystės Europos Sąjungoje dešimtmetis“, Lietuvos Respublikos užsienio reikalų ministerija, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://urm.lt/default/lt/lietuvos-narystes-europos-sajungoje-desimtmetis>.

<sup>91</sup> Pranas Aleknavičius, *supra* note 36, p. 206.

labiau derinti Lietuvos vidaus, užsienio ir saugumo politiką su Europos Sąjunga, kad būtų galima dalyvauti formuojant šios Sąjungos politiką [...], priimti sprendimus, kad būtų patenkinti Europos Sąjungos reikalavimai, keliami būsimoms narėms [...]“<sup>92</sup>.

Atsižvelgiant į tai, matyti, kad Lietuvos valstybė yra pasiryžusi ES teisės aktų normas perkelti į nacionalinę teisę bei įgyvendinti ES teisės aktų reikalavimus. Pažymėtina, kad Lietuvos teisės derinimas su ES teise yra ilgalaikis, sudėtingas ir tęstinis procesas<sup>93</sup>. Tačiau tik tokiu atveju Lietuva galėtų tapti ES nare.

Siekiant įrodyti ir pagrįsti deklaruojamą pasiryžimą nacionalinius teisės aktus pritaikyti prie ES formuojamos politikos, 1996 m. birželio 20 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio papildymo įstatymas Nr. I-1390 (toliau – 1996 m. Konstitucijos pakeitimas), kurio pagrindu Konstitucijos 47 straipsnis buvo papildytas antra dalimi: „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.“<sup>94</sup>. 1996 m. Konstitucijos pakeitimu nebuvo panaikintas žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo draudimas užsienio subjektams ir Lietuvos juridiniams asmenims. Tačiau šiuo pakeitimu buvo numatyta galimybė įsigyti kitos paskirties žemės Lietuvoje užsienio subjektams bei Lietuvos juridiniams asmenims.

Kaip jau minėta, kartu su 1996 m. Konstitucijos pakeitimu, tą pačią dieną buvo priimtas Konstitucinis įstatymas. Konstituciniame įstatyme buvo nustatyti subjektai, kuriems šiame įstatyme numatyta veiklai Lietuvoje gali būti leidžiama nuosavybės teise įsigyti ne žemės ūkio paskirties žemės sklypus; sąlygos, tvarka ir apribojimai, kurių laikydamiesi šio įstatymo nustatyti subjektai gali įsigyti nuosavybėn žemės sklypą; įsigyjamo nuosavybėn žemės sklypo dydžio nustatymo pagrindai.

Svarbu atkreipti dėmesį į tai, kad Konstituciniame įstatyme subjektai, kurie galėjo įsigyti ne žemės ūkio paskirties žemės sklypus Lietuvoje yra išskiriami į dvi grupes – nacionalinius ir užsienio subjektus. Konstitucinio įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje yra paaiškinta, kas priklauso nacionaliniams subjektams, tai:

1. Lietuvos Respublikos savivaldybės;

---

<sup>92</sup> Lietuvos Respublikos Seimo pareiškimas „Dėl Lietuvos Respublikos paraiškos tapti Europos Sąjungos nare“, TAR, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://www.e-tar.lt/acc/legalAct.html?documentId=TAR.6F24B956444B>.

<sup>93</sup> Rasa Ragulskytė – Markovienė, *supra* note 89.

<sup>94</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio papildymo įstatymas, *Valstybės žinios*, 1996, Nr. 64-1501.

2. Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka įsteigtos ir juridinio asmens teisės turinčios įmonės, kurios turi Lietuvoje savo buveinę, centrinę administraciją arba pagrindinę verslo vietą, vykdo čia ūkinę veiklą ir kurių veiksmingos kontrolės teisės priklauso Lietuvos Respublikos piliečiams, savivaldybėms, valstybei arba kitoms Lietuvos kilmės įmonėms, kurių veiksmingos kontrolės teisės taip pat priklauso Lietuvos piliečiams, savivaldybėms ar valstybei;

3. juridinio asmens teisės turinčios Lietuvos Respublikos piliečių visuomeninės organizacijos ir kiti Lietuvos piliečių susivienijimai, kurių vadovaujančių institucijų buveinės yra Lietuvos teritorijoje ir kurios užsiima įstatuose numatyta realia tęstine (ne trumpiau kaip penkerius metus) veikla, taip pat juridinio asmens teisės turinčios valstybės pripažintos tradicinės bažnyčios bei kitos religinės organizacijos;

4. 3 punkte išvardytų subjektų įsteigti pelno nesiekiantys juridiniai asmenys, užsiimantys realia socialinės paramos ar globos veikla.<sup>95</sup>

Konstitucinio įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje yra paaiškinta, kas priklauso užsienio subjektams:

1. užsienio kilmės įmonių ar užsienio valstybių piliečių įsteigtos ar įgytos bei juridinio asmens teisėmis įregistruotos įmonės Lietuvoje, turinčios čia savo buveinę, centrinę administraciją arba pagrindinę verslo vietą, kurios čia vykdo ūkinę veiklą ir kurių veiksmingos kontrolės teisės priklauso užsienio valstybių kilmės įmonėms ar užsienio piliečiams;

2. užsienio kilmės įmonės, kurios ūkinei veiklai Lietuvoje yra įsteigusios neturinčius juridinio asmens teisių savo filialus ar padalinius;

3. užsienio valstybių piliečiai, užsiimantys įsteigta ūkine veikla Lietuvoje.<sup>96</sup>

4. Analizuojant Konstitucinį įstatymą, svarbu atkreipti dėmesį į šio įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 3 punktą, kuriame nurodyta, kad *nacionaliniai ir užsienio subjektai negali įsigyti žemės ūkio paskirties žemės*<sup>97</sup>.

Taip pat svarbu išsiaiškinti apie Konstitucinio įstatymo 4 straipsnyje nurodytus europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus. Šiame straipsnyje nurodyta, kad užsienio subjektai, vykdančios ūkinę veiklą Lietuvoje, gali įsigyti Lietuvos Respublikos tam tikrus žemės sklypus tik tuo atveju, jeigu jų kilmė atitinka šiuos reikalavimus:

1. valstybių, priklausančių ES, arba valstybių Europos sutarties dalyvių, įsteigusių asociaciją su Europos bendrijomis ir joms priklausančiomis šalimis narėmis;

---

<sup>95</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antroje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybėn subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio įstatymas, *Valstybės žinios*, 1996, Nr. 64-1503, 2 str. 1 d.

<sup>96</sup> *Ibid.*, 2 str. 2 d.

<sup>97</sup> *Ibid.*, 7 str. 1 d. 3 p.



2. valstybių, kurios šio įstatymo priėmimo momentu yra Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos (OECD) arba NATO narės.<sup>98</sup>

Jeigu užsienio subjektai neatitinka aukščiau nurodytų Lietuvos pasirinktų europinės ir transatlantinės integracijos kriterijų, tokiu atveju užsienio subjektai turi teisę tik nuomotis šią žemę<sup>99</sup>.

Pabrėžtina, kad minėtu laikotarpiu taip pat buvo priimti keli svarbūs teisės aktai, kuriuose yra viešai deklaruojami Lietuvos siekiai integruotis į ES ir NATO. Ypač pabrėžiamas Lietuvos valstybės ryžtas vykdyti tarptautinį bendradarbiavimą bei sutikti su viena iš esminių sąlygų, kad nacionaliniai teisės aktai turėtų atitikti ES ir NATO bendrus teisinius, ekonominius ir politinius reikalavimus. Vadinasi, Lietuvoje buvo pradėta teisinės sistemos reforma, kuri buvo pagrįsta savanorišku nacionalinės teisės derinimu su ES teisės reikalavimais<sup>100</sup>. Galima paminėti, kad tai atspindi aplinkybę, jog dėl Lietuvos europinės ir transatlantinės integracijos vyko Lietuvos Respublikos teisinio reglamentavimo kaita, kuri keitė ir žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinius santykius.

Vienas iš tai žyminčių dokumentų buvo 1996 m. lapkričio 28 d. paskelbta Lietuvos Respublikos Seimo deklaracija „Dėl Lietuvos Respublikos užsienio politikos tikslų“, kurioje skelbiama, kad „[...] integracija į Europos Sąjungą ir Šiaurės Atlanto Sutarties Organizaciją bei narystė šiose organizacijose yra nekintami Lietuvos Respublikos užsienio politikos tikslai. Lietuvos Respublika visapusiškai plėtos bendradarbiavimą su valstybėmis – Europos Sąjungos ir Šiaurės Atlanto Sutarties Organizacijos narėmis, taip pat su narystės šiose organizacijose siekiančiomis valstybėmis. Lietuvos Respublika toliau plėtos gerus santykius su kaimyninėmis ir kitomis valstybėmis, grįsdama juos visuotinai pripažintais tarptautinės teisės principais“<sup>101</sup>.

1997 m. lapkričio 6 d. buvo priimta Lietuvos Respublikos Seimo rezoliucija „Dėl Vyriausybės veiklos prioritetų Lietuvai integruojantis į Europos Sąjungą“, kurioje yra nurodyta, kad Lietuva yra įsitikinusi, jog „[...] Europos Sąjunga yra tokia taikos, stabilumo ir gerovės erdvė, kurioje bus sėkmingai įgyvendintas Lietuvos žmonių siekis gyventi saugiai, turėti tinkamas sąlygas gerovei kurti bei naudotis kitais Europos Sąjungos teikiamais privalumais [...] vykdant finansų sistemos stabilumo politiką, užtikrinant tinkamą agrarinio ir energetikos sektorių parengimą veikti Lietuvos narystės Europos Sąjungoje sąlygomis [...]“<sup>102</sup>.

---

<sup>98</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antrojoje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio įstatymas, *supra* note 95, 4 str.

<sup>99</sup> *Ibid.*, 4 str.

<sup>100</sup> Rasa Ragulskytė – Markovienė, *supra* note 89, p. 116-117.

<sup>101</sup> Lietuvos Respublikos Seimo deklaracija „Dėl Lietuvos Respublikos užsienio politikos tikslų“, *Valstybės žinios*, 1996, Nr. 116-2711.

<sup>102</sup> Lietuvos Respublikos Seimo rezoliucija „Dėl Vyriausybės veiklos prioritetų Lietuvai integruojantis į Europos Sąjungą“, *Valstybės žinios*, 1997, Nr. 102-2567.

2000 m. spalio 26 d. buvo pasirašyta Lietuvos Respublikos Seimo rezoliucija „Dėl valstybės užsienio politikos tęstinumo“, kurioje nurodyta, kad „[...] tarptautinė politika bus tęsiama Lietuvos Respublikos Konstitucijos ir įstatymų įtvirtintomis bei Respublikos Prezidento nubrėžtomis prioritetinėmis kryptimis, siekiant pakvietimo į Šiaurės Atlanto aljansą – NATO – 2002 metais, narystės Europos Sąjungoje 2004 metais ir plėtojant gerus santykius su visomis kaimyninėmis šalimis“<sup>103</sup>.

2001 m. sausio 23 d. priimtame Lietuvos Respublikos Seimo nutarime „Dėl Lietuvos Respublikos integracijos į Europos Sąjungą“ Nr. IX-153 (toliau – Nutarimas dėl Lietuvos integracijos į ES) yra nurodytas svarbus Lietuvos formuojamos politikos tikslas – įsteigti „[...] Seime Lietuvos Respublikos Konstitucijos pataisų komisiją, kuri turi parengti būtinas Konstitucijos pataisus, taip pat kuo skubiau pateikti Seimui konstitucinio įstatymo, numatančio žemės ūkio paskirties žemės pardavimą nacionaliniams ir europinės bei transatlantinės integracijos kriterijus atitinkantiems užsienio subjektams, projektą“. Taip pat šiame nutarime nurodyta, kad Lietuvos Respublikos Seimas „[...] kviečia Lietuvos Respublikos Vyriausybę artimiausiu laiku paspartinti pasirengimo narystei darbus, o derybose su Europos Sąjunga siekti kuo palankesnių visai Lietuvai, jos ūkiui ir visuomenei stojimo sąlygų bei palankesnių sąlygų pereinamaisiais laikotarpiais socialinio ir ekonominio gyvenimo, kartu ir žemės ūkio bei kaimo plėtros, žemės ūkio paskirties žemės pardavimo europinės bei transatlantinės integracijos kriterijus atitinkantiems užsienio subjektams, srityse“. Tarp nutarime nurodytų prioritetinių teisės aktų pakeitimų pirmoje vietoje yra nurodyta, kad prioritetą suteikiamas „Konstituciniam įstatymui dėl Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio pakeitimo, numatančiam žemės ūkio paskirties žemės pardavimą nacionaliniams ir europinės bei transatlantinės integracijos kriterijus atitinkantiems užsienio subjektams, kartu su Konstituciniu įstatymu, nustatančiu žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo ir pardavimo nurodytiems užsienio subjektams sąlygas, kriterijus ir tvarką“<sup>104</sup>.

2001 m. gruodžio 19 d. Lietuvos Respublikos Seimas priėmė rezoliuciją „Dėl Lietuvos derybų dėl narystės Europos Sąjungoje“, kurioje taip pat deklaruojamas Lietuvos siekis integruotis į ES bei ryžtas įgyvendinti visus ES keliamus reikalavimus. Šioje rezoliucijoje nurodyta, kad „[...] Lietuvos atstovai turi pasisakyti už: visų valstybių narių, tarp jų ir naujų Europos Sąjungos narių, *lygių teisių principą* [...]“<sup>105</sup>. Šis nurodytas principas skatina ES narių lygiateisiškumą, vienodas sąlygas bei galimybes. Taip pat šis principas yra susijęs ir su vienu iš ES siekių – laisvu kapitalo judėjimu, kad kiekviena ES narė sudarytų galimybes kitos narės subjektams įsigyti žemės tos narės

<sup>103</sup> Lietuvos Respublikos Seimo rezoliucija „Dėl valstybės užsienio politikos tęstinumo“, *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 92-2898.

<sup>104</sup> Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos integracijos į Europos Sąjungą“, *Valstybės žinios*, 2001, Nr. 8-228.

<sup>105</sup> Lietuvos Respublikos Seimo rezoliucija „Dėl Lietuvos derybų dėl narystės Europos Sąjungoje“, *Valstybės žinios*, 2001, Nr. 108-3909.

teritorijoje ir kad vadovaujantis lygių teisių principu, žemės įsigijimo sąlygos visoje ES būtų panašios.

Chronologiškai nagrinėjant Konstitucijos ir Konstitucinio įstatymo kaitą, reikia akcentuoti, kad Nutarime dėl Lietuvos integracijos į ES yra nurodytas įpareigojimas atlikti Konstitucijos bei Konstitucinio įstatymo pataisas. Kitas aktualus pakeitimas padarytas 2003 m. sausio 23 d. priimtu Konstitucijos 47 straipsnio papildymo įstatymu Nr. IX-1305, kai Konstitucijos 47 straipsnis buvo pakeistas ir išdėstytas nauja forma. Šio pakeitimo svarbiausias akcentas – Lietuvos Respublikoje užsienio subjektai žemę gali įsigyti pagal Konstitucinį įstatymą. Taip pat nebeliko 1996 m. Konstitucijos pakeitime nurodytų nacionalinių subjektų, kurie turėjo teisę įsigyti į privatinę nuosavybę jų veiklai vykdyti reikalingus žemės sklypus, kurie yra ne žemės ūkio paskirties žemės sklypai<sup>106</sup>.

Kiek vėliau (2003 m. kovo 20 d.) buvo priimtas Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antrojoje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX-1381 (toliau – Konstitucinio įstatymo pakeitimas 2003 m.), kuriuo buvo priimta nauja Konstitucinio įstatymo redakcija.

Nagrinėjant Konstitucinio įstatymo pakeitimą 2003 m. bei jame įteisintą žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinį reglamentavimą, pirmiausia svarbu atkreipti dėmesį į tai, kad pirminiame priimtame Konstituciniame įstatyme nebuvo numatyta teisė įsigyti žemės ūkio paskirties žemės nacionaliniams ir užsienio subjektams. Todėl Lietuvai siekiant įstoti į ES, buvo užprogramuoti tiek jau minėti Konstitucijos pakeitimai, tiek ir šis Konstitucinio įstatymo pakeitimas 2003 m., o nuostata, kad žemė nuosavybės teise gali priklausyti tik Lietuvos Respublikos piliečiams ir valstybei, turėjo būti pakeista.

Analizuojant, kaip keitėsi šis įstatymas, svarbu palyginti Konstitucinio įstatymo pakeitimą 2003 m. (naują redakciją) su pirmine Konstitucinio įstatymo redakcija.

Pagal Konstitucinio įstatymo pakeitimą 2003 m., šis įstatymas yra skirtas reglamentuoti tik užsienio subjektų galimybę įsigyti nuosavybės teise žemę, vidaus vandenį ir miškus. Palyginus su pirmine Konstitucinio įstatymo redakcija, nebėra nacionalinio subjekto, tad iš esmės Konstitucinis įstatymas po Konstitucinio įstatymo pakeitimo 2003 m. yra skirtas reglamentuoti ir nustatyti teises užsienio subjektams įsigyjant žemės Lietuvoje.

Svarbu atkreipti dėmesį į tai, kad Konstitucijos įstatymo pakeitimo 2003 m. 17 straipsnio 1 dalyje yra nurodyta, kad Konstitucinio įstatymo pakeitimo 2003 m. „[...] trečiasis skirsnis galioja iki Lietuvos Respublikos įstojimo į Europos Sąjungą dienos.“ Viena svarbiausių šio skirsnio nuostatų ir ypač aktuali šiam magistrui darbu, yra nuostata, kad, vadovaujantis Konstitucijos

---

<sup>106</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio pakeitimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2003, Nr. 14-540.

įstatymo pakeitimo 2003 m. 9 straipsnio 3 punktu, užsienio subjektai negali įsigyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės. Vadinasi, po įstojimo į ES, užsienio subjektams yra numatyta galimybė įsigyti žemės ūkio paskirties žemės Lietuvoje. Tačiau Konstitucijos įstatymo pakeitimo 2003 m. 17 straipsnio 2 dalyje yra nurodyta, kad „Šio Įstatymo 4 straipsnyje nustatytus 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>107</sup> Atsižvelgiant į tai, Lietuva šiuo priimtu Konstitucijos įstatymo pakeitimu 2003 m. apsidraudžia nuo tiesiogiai taikomų įsipareigojimų bei nustato pereinamąjį laikotarpį, kuris yra numatytas Stojimo į ES sutartyje. Priimdama šį pakeitimą, Lietuva tarsi sudaro įspūdį, jog teisinis reglamentavimas, susijęs su užsienio subjektų teise įsigyti žemės ūkio paskirties žemės, yra ruošiamas / įgyvendinamas bei Stojimo į ES sutarties pasirašymo dieną atitinka europinės integracijos keliamus kriterijus, sąlygas ir reikalavimus, susijusius su laisvu kapitalo judėjimu, kuris glaudžiai siejamas ir su laisvu asmenų judėjimu, ES.

Šiuo nagrinėjamu laikotarpiu priimti Konstitucijos pakeitimai, Konstitucinio įstatymo priėmimas ir atlikti pakeitimai pagrindžia aplinkybes, jog europinė ir transatlantinė integracija padarė įtaką žemės ūkio paskirties žemės teisinio reglamentavimo kaitai Lietuvoje. Pažymėtina, kad dėl šios europinės ir transatlantinės integracijos buvo pakeistas svarbiausias Lietuvos Respublikos teisės aktas – Konstitucija, taip pat buvo priimtas ir keičiamas Konstitucinis įstatymas. Taip buvo pradėtas vykdyti nacionalinės teisės derinimas su ES teise.

### **3.3.2. Europinės ir transatlantinės integracijos įtaka kitų Lietuvos teisės aktų, reglamentuojančių žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą, kaitai**

Kartu su oficialiai išreikštu Lietuvos ketinimu tapti ES nare prasidėjo ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą, kaita. Tačiau, autoriaus nuomone, reikėtų pažymėti, kad ne tik europinė ir transatlantinė Lietuvos integracija padarė / daro įtaką teisės aktų, reglamentuojančių žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą, kaitai.

Šiame poskyryje apibrėžtu laikotarpiu vyko Žemės reformos įstatymo ir Įstatymo dėl piliečių nuosavybės teisių kaita.

---

<sup>107</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antroje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio įstatymo pakeitimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2003, Nr. 34-1418.

Pirmiausiai 1997 m. sausio 16 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ galiojimo sustabdymo laikinasis įstatymas Nr. VIII-76, įsigaliojęs nuo 1997 m. sausio 22 d. Svarbiausias šio įstatymo akcentas – nuoroda, kad Įstatymas dėl piliečių nuosavybės teisių yra sustabdomas, o Lietuvos Respublikos Vyriausybė iki 1997 m. vasario 1 d. turi parengti ir pateikti Seimui naują Įstatymo dėl piliečių nuosavybės teisių projektą bei jame turi būti atsizvelgta į konstitucinius valstybės tęstinumo principus, taip pat į pagrįstus namų ir žemės savininkų, nuomininkų organizacijų pageidavimus bei pasiūlymus<sup>108</sup>. Teisės doktrinoje nurodyta, kad iki Įstatymo dėl piliečių nuosavybės teisių sustabdymo žemės reformos darbų apimtys buvo tokios: 256,7 tūkst. asmenų atkurtos nuosavybės teisės į 1759,1 tūkst. ha žemės plotą (arba 42 proc. viso žemės ploto, į kurį buvo pageidaujama atkurti nuosavybės teises). Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruota apie 980 tūkst. ha privačios žemės ūkio paskirties žemės, arba 25 proc. visos galimos privatizuoti žemės ūkio paskirties žemės. Atsižvelgiant į tai, pažymėtina, kad toks esminis žemės reformos proceso sustabdymas atlikus 1/4–1/3 darbų ir jos vykdymo tvarkos pakeitimas turėjo būti labai motyvuotas, o Ramūno Vilpišausko nuomone, viskas priklausė nuo valdančiųjų partijų požiūrio į reformos prioritetus ir sąlygas: „Skirtingos partijos ir jų formuojamos vyriausybės, atkurdamos nuosavybės teises, teikė ir tebetiekia pirmenybę skirtingoms visuomenės grupėms“<sup>109</sup>. Vadinas, valdančiųjų politinių jėgų kaita ir europinė ir transatlantinė Lietuvos integracija yra vienos pagrindinių priežasčių, prisidėjusių prie Lietuvos teisės aktų, reglamentuojančių žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą, kaitos.

1997 m. liepos 1 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas Nr. VIII-359, įsigaliojęs nuo 1997 m. liepos 9 d. Po šio įstatymo priėmimo, kitą dieną (1997 m. liepos 2 d.) buvo priimtas Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. VIII-370, kuriame Žemės reformos įstatymas yra išdėstomas nauja redakcija. Šie priimti įstatymai pakeitė žemės reformos vykdymo tvarką Lietuvoje, o tai reiškia, kad pakeitė ir žemės bei žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo tvarką ir sąlygas.

Teisės doktrinoje nurodyti šie pagrindiniai įstatymų skirtumai (nuo buvusiųjų), jų poveikis žemės reformos eigai ir pasekmės žemės naudojimui:

1. atsisakyta reikalavimo, kad žemės ūkio paskirties žemę gali įsigyti tik pasirengęs ūkininkauti ar žemės ūkyje dirbantis asmuo. Žemę buvo galima susigrąžinti natūra ar gauti lygiaverčiu plotu (iki 150 ha vienam asmeniui) bet kuriam pretendentui į nuosavybės teisių

---

<sup>108</sup> Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ galiojimo sustabdymo laikinasis įstatymas, *Valstybės žinios*, 1997, Nr. 6-89.

<sup>109</sup> Pranas Aleknavičius „Žemės ūkio paskirties žemės valdymo ir naudojimo pertvarkos 1991-2007 m. laikotarpiu teisiniai aspektai“, *supra* note 67.

atkūrimą. Atsižvelgiant į tai, žemės „atsikėlimas“ iš kitų vietovių, kur ji užimta arba galima sugrąžinti natūra, bet pretendentas to susigrąžinimo nepageidauja, tapo viena iš plačiai taikomų kompensavimo žeme formų.

2. Pertvarkytas pretendentų įsigyti žemę eiliškumas. Žemės dirbimas ir gyvenimas toje vietovėje nelaikomas prioritetu. Pirmumą gauti žemę „perkėlimui“ turi nuo represinių struktūrų nukentėję ar prieš jas kovoję asmenys, taip pat asmenys, kurių žemės negalima gražinti natūra.

3. Žemės reformos įstatymo 2 straipsnyje išbrauktas vienas iš pagrindinių žemės reformos tikslų – „formuoti ekonomiškai efektyvias ūkių žemėnaudas“. Įstatyme dėl piliečių nuosavybės teisių neliko nuostatos, kad valstybės išperkamai žemei priskiriami žemės plotai, reikalingi žemės ūkio įmonių gamybiniams – technologiniams komplektams funkcionuoti. Taip pat atsisakyta valstybės išperkamai žemei priskirti netgi žemės ūkio gamybinius pastatus, prie gyvulininkystės kompleksų esančius žemės ūkio naudmenų plotus su technologiniais įrenginiais bei pramoninius sodus.

4. Pertvarkytuose įstatymuose žemės reformos vykdymas atsiejamas nuo reikalavimo aprūpinti žeme naujas ūkines struktūras. Tai reiškė, jog teisės aktais buvo panaikinta žemės reformos žemėtvarkos projektų konstruktyvioji, kūrybinė reikšmė – kompleksiskai spręsti racionalių ūkių žemėnaudų išdėstymą ir ribas. Nuo šiol jų paskirtis – tik suskaidyti žemę į privatizuojamus sklypus, kurių dydį lėmė jau ne būsimos ūkio poreikiai, o kiti veiksniai.<sup>110</sup>

Verta pažymėti, kad po šių 2-jų teisės aktų pakeitimų, kurių kaitai, kaip nurodo teisės doktrina, padarė įtaką politinės ambicijos, tuo pačiu metu vyko ir tarptautinė Lietuvos Respublikos integracija. 1997 m. rugpjūčio 1 d. buvo įsteigta Lietuvos misija prie NATO. 1998 m. sausio 16 d. Vašingtone JAV ir trijų Baltijos valstybių prezidentai pasirašė bendradarbiavimo chartiją. 1999 m. balandžio 23–25 d. NATO šalių vadovų susitikime Vašingtone buvo pripažintos Lietuvos pastangos ir pažanga siekiant narystės šioje organizacijoje ir buvo patvirtintas veiksmų planas, padedantis Lietuvai pasirengti stojimui į NATO<sup>111</sup>.

Kitas pakeitimas, susijęs su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisiniu reglamentavimu, buvo atliktas siekiant suteikti teisę juridiniams ir fiziniams asmenims iš ES įsigyti žemę Lietuvoje. Ši nuostata buvo patvirtina 2000 m. gegužės 4 d. priimtame Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 3, 6, 9, 10, 12, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 28, 30, 31, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 44, 47, 49, 55 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatyme Nr. VIII-1664. Šio pakeitimo

<sup>110</sup> Pranas Aleknavičius „Žemės ūkio paskirties žemės valdymo ir naudojimo pertvarkos 1991-2007 m. laikotarpiu teisiniai aspektai“, *supra* note 67.

<sup>111</sup> „Lietuvos narystė Šiaurės Atlanto Sutarties organizacijoje (NATO)“, Lietuvos Respublikos užsienio reikalų ministerija, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://www.urm.lt/default/lt/uzsienio-politika/uzsienio-politikos-prioritetai/lietuvos-saugumo-politika/nato>.

pagrindinis akcentas – Žemės įstatymo 3 straipsnis papildytas nuostata, kad Konstituciniame įstatyme nustatytiems nacionaliniams ir užsienio subjektams leidžiama įsigyti nuosavybėn ne žemės ūkio paskirties žemės sklypus, reikalingus jų tiesioginei veiklai skirtiems pastatams ir įrenginiams statyti bei eksploatuoti bei tokių sklypų įsigijimo nuosavybėn tvarką, sąlygas ir apribojimus nustato Konstitucinis įstatymas ir Lietuvos Respublikos savivaldybių funkcijoms vykdyti reikalingų žemės sklypų įsigijimo ir perleidimo įstatymas<sup>112</sup>. Žvelgiant iš Lietuvos europinės integracijos prizmės, šį pakeitimą galima susieti su aukščiau minėtomis 2000 m. vasario 15 d. pradėtomis su ES vesti derybomis dėl Lietuvos tapimo ES nare. Tai įrodo ir faktas, jog šiuo pakeitimu yra sudaroma galimybė užsienio subjektams pagal atitinkamus kitus teisės aktus įsigyti žemės Lietuvoje (išskyrus žemės ūkio paskirties žemę), o tai yra dalinis vieno iš Europos Sąjungos reikalavimų įgyvendinimas.

Toliau analizuojant, kaip keitėsi Lietuvos Respublikos teisės aktai, reglamentuojantys žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą, svarbu paminėti, kad 2003 m. sausio 28 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas. Šis įstatymas buvo priimtas siekiant užtikrinti, kad Lietuvos nacionalinis turtas – žemės ūkio paskirties žemė būtų naudojama racionaliai, būtų skatinama žemės rinka ir konkurencingas žemės ūkis, sudarytos sąlygos žemės konsolidacijai<sup>113</sup>.

Taip pat reikia pažymėti, kad šio teisės akto projekto ruošimas, tobulinimas ir svarstymas vyko kaip tik vykstant Lietuvos Respublikai svarbiems europinės ir transatlantinės integracijos procesams. 2002 m. lapkričio 21 d. Prahoje septynios NATO kandidatės – Bulgarija, Estija, Latvija, Lietuva, Rumunija, Slovakija ir Slovėnija – pakviestos pradėti derybas su NATO dėl narystės<sup>114</sup>. 2002 m. gruodžio 13 d. Lietuva buvo pakviesta tapti ES nare. Žvelgiant iš Lietuvos europinės ir transatlantinės prizmės, kurios vienas iš tikslų atverti vartus į laisvą žemės rinką, šis teisės aktas buvo priimtas, siekiant apsaugoti žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą Lietuvoje.

Sprendžiant iš 2003 m. sausio 28 d. Lietuvos Respublikos Seimo posėdžio stenogramos, dėl šio teisės akto priėmimo būta įvairių nuomonių. Tačiau aiškiai matoma europinė integracijos įtaka šio įstatymo priėmimui. Tai pagrindžia Lietuvos Respublikos Seimo nario Gintauto Kniukštos žodžiai, kuriais buvo pristatomas šis teisės akto projektas: „[...] Įstatymo projekte atsižvelgta į Europos, kitų valstybių praktiką nustatant užsieniečiams žemės įsigijimo kriterijus bei į Europos teisės reikalavimus nediskriminuoti Europos Sąjungos valstybių piliečių žemės įsigijimo reikalais [...] derindami savo įstatymus prie Europos Sąjungos reikalavimų [...]“. Tačiau, nors vienas pagrindinių ES tikslų – plėsti bendros rinkos, ekonominės zonos galimybes, šis įstatymas

<sup>112</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 3, 6, 9, 10, 12, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 28, 30, 31, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 44, 47, 49, 55 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 42-1191.

<sup>113</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas, *supra* note 31.

<sup>114</sup> „Lietuvos narystė Šiaurės Atlanto Sutarties organizacijoje (NATO)“, *supra* note 111.

nebuvo toks liberalus, kokio pageidautų ES valdymo institucijos. Kaip tik priešingai, šio įstatymo projektas buvo atsargus ir su daugybe įvairių „saugiklių“. Tai įrodo Eligijaus Masiulio pasisakymas „[...] įstatymo projektas kupinas įvairių draudimų ir apribojimų, ir ne visi jie iki galo paaiškinami ir logiški [...]“ ir Irenos Šiaulienės kalba: „[...] Šio įstatymo pagrindinis tikslas buvo, kad tai yra įstatymas, užkertantis galimybę spekuliuoti žemės ūkio paskirties žeme. Galbūt kai kurie apribojimai šiandien atrodo griežtoki, bet turint tikslą, kad mūsų žeme nebūtų spekuliuojama, kad ji tikrai būtų dirbama, kad ji nedirvonuotų, taip pat žemėvalda būtų konsoliduojama, ir buvo priimti tokie straipsniai [...]“<sup>115</sup>.

Vadovaujantis Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 3 straipsniu, fizinis asmuo galėjo nuosavybės teise įsigyti žemės ūkio paskirties žemės, jeigu jis yra įregistravęs ūkininko ūkį arba turi išduotą kvalifikacinį pasirengimo ūkininkauti pažymėjimą. Ši nuostata būtų netaikoma, jeigu nuosavybės teise valdomas žemės sklypas, įsigijus žemę, sudarytų ne daugiau kaip 3 hektarus žemės ūkio naudmenų. Jeigu fizinis asmuo norėtų įsigyti daugiau kaip 10 ha žemės ūkio paskirties žemės, tokiu atveju per 1 metus nuo žemės įsigijimo turėtų persikelti gyventi į apskritį, kurioje yra ūkininkavimui naudojama žemė, ir įsigyti arba gauti leidimą statyti ūkio veiklai reikalingus ūkinius pastatus, o per 2 metus nuo žemės įsigijimo – įregistruoti ūkininko ūkį<sup>116</sup>.

Taip pat Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme buvo numatytos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo sąlygos juridiniams asmenims. Juridinis asmuo galėjo įsigyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės, jeigu per paskutinius 2 metus ne mažiau kaip 50 procentų pajamų jis gavo iš žemės ūkio veiklos. Šis reikalavimas buvo netaikomas valstybei, savivaldybėms, sodininkų bendrijoms, įsigyjančioms šių bendrijų nuomojamą valstybinę žemę, taip pat bankams ir kitoms kredito įstaigoms, kurie perima nuosavybėn įstatymų nustatyta tvarka nerealizuotą jiems įkeistą žemę. Bankai ir kitos kredito įstaigos įsigytą nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemę ne vėliau kaip per 2 metus nuo jos įsigijimo turėjo parduoti, o iki pardavimo – išnuomoti žemės ūkio veiklai<sup>117</sup>.

Fiziniai ir juridiniai asmenys pagal įstatymą galėjo įsigyti tiek žemės, kad bendras vienam asmeniui priklausantis žemės ūkio paskirties žemės plotas būtų ne didesnis, kaip:

1. fiziniam asmeniui, įregistravusiam ūkininko ūkį arba turinčiam kvalifikacinį pasirengimo ūkininkauti pažymėjimą, – 300 hektarų, išskyrus atvejus, kai registruojant santuoką

---

<sup>115</sup> „Penkiasdešimt aštuntasis (334) posėdis 2003 m. sausio 28 d.“, Lietuvos Respublikos Seimas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/TAIS.204193?positionInSearchResults=0&searchModelUUID=1dd1c7da-5ee7-4963-be98-55fcd9315c1>.

<sup>116</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas, *supra* note 31.

<sup>117</sup> *Ibid.*



abiejų sutuoktinių nuosavybės teise turima žemės valda viršija tokį plotą arba kai žemė yra įsigyta iki šio įstatymo įsigaliojimo;

2. žemės ūkio bendrovei – 2000 hektarų;

3. kooperatyvui (kooperatinei bendrovei) ar kitam juridiniam asmeniui, kuris verčiasi žemės ūkio veikla, – 1000 hektarų<sup>118</sup>.

Valstybinė žemės ūkio paskirties žemė galėjo būti parduodama ar kitaip perleidžiama fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise tik tose kadastro vietovėse, kuriose pagal Žemės reformos įstatymo nustatyta tvarka parengtus žemės reformos žemėtvarkos projektus yra atkurta nuosavybės teisė į žemę, išskyrus žemės perleidimą savivaldybėms įstatymų nustatytoms funkcijoms vykdyti ir žemės reformos žemėtvarkos projektuose suformuotų žemės sklypų pardavimą pageidavusiems juos pirkti asmeninio ūkio žemės naudotojams, ūkininkams bei daugiau kaip 5 metus iš eilės žemę naudojančioms žemės ūkio bendrovėms<sup>119</sup>.

Atsižvelgiant į Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme nustatytą reglamentavimą, galima daryti išvadą, kad žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas Lietuvoje buvo problemiškas ir griežtas, kadangi žemės ūkio paskirties žemės galėjo įsigyti tik ūkinę veiklą vykdančys fiziniai asmenys bei pajamų iš žemės ūkio veiklos gaunantys juridiniais asmenys. Be to, pavyzdžiui, fizinis asmuo, norintis įsigyti daugiau kaip 10 ha žemės, turėjo atvykti gyventi į tą apskritį.

Po šio teisės akto priėmimo Lietuva žengė labai svarbius žingsnius europinės ir transatlantinės integracijos link – 2003 m. kovo 26 d. pasirašė NATO sutartį, o 2003 m. balandžio 16 d. buvo pasirašyta Stojimo į ES sutartis.

2004 m. sausio 27 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. IX-1983, kurio pagrindu Žemės įstatymas buvo išdėstytas nauja redakcija.

Svarbiausias naujos Žemės įstatymo redakcijos akcentas – nuostata, kad Lietuvos Respublikos teritorijoje esanti žemė gali priklausyti valstybei, savivaldybėms arba privatiems asmenims<sup>120</sup>. Svarbu pažymėti, kad iki šio momento žemė galėjo būti tik valstybinė arba privačių asmenų, o savivaldybėms galėjo priklausyti tik valstybės perduoti naudoti žemės sklypai. Taip pat reikia atkreipti dėmesį į tai, kad priešingai negu pirminėje Žemės įstatymo redakcijoje, privati žemė gali būti tiek fizinių, tiek ir juridinių asmenų.

Po to kai buvo priimtas šis teisės aktas, 2004 m. kovo 10 d. Lietuvos Respublikos prezidentas priėmė Lietuvos Respublikos įstatymą dėl Šiaurės Atlanto sutarties ratifikavimo Nr. IX-2054, kuriame nurodyta, kad Lietuvos Respublikos Seimas ratifikuoja Šiaurės Atlanto sutartį,

<sup>118</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas, *supra* note 31.

<sup>119</sup> *Ibid.*

<sup>120</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2004, Nr. 28-868.

pasirašytą 1949 m. balandžio 4 d. Vašingtone<sup>121</sup>. 2004 m. kovo 29 d. Lietuvos Respublikos Ministras Pirmininkas Algirdas M. Brazauskas, lankydamasis Vašingtone, įteikė JAV Valstybės sekretoriui Kolinui Paelui (Colin Powell) Vašingtono sutarties ratifikacinius raštus ir nuo to momento Lietuva tapo visateise NATO nare<sup>122</sup>.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta šiame poskyryje, galima daryti išvadą, kad Lietuva žengė Lietuvos politikai, ekonomikai ir saugumui svarbius žingsnius: Lietuva šiame poskyryje analizuojamu laikotarpiu tapo NATO nare bei pasirašė Stojimo į ES sutartį. Dėl šių įgyvendintų užsienio politikos tikslų vyko ir teisės aktų, reglamentuojančių žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą, kaita Lietuvoje. Tačiau vertėtų pažymėti, kad ne tik europinė ir transatlantinė integracija, bet ir įstatymų leidžiamosios ir vykdomosios valdžių politinės pažiūros bei ambicijos prisidėjo prie šios teisės aktų kaitos (tai liudija, pavyzdžiui, Žemės reformos įstatymas bei Įstatymas dėl piliečių nuosavybės teisių). Minėtu laikotarpiu Lietuva taip pat priėmė labai svarbų Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą, tačiau šio įstatymo nuostatos griežtai reglamentavo žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą Lietuvos piliečiams, nenumatė galimybių šią žemę įsigyti užsienio subjektams.

#### **3.4. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita nuo 2004 m. gegužės 1 d. iki 2014 m. balandžio 24 d.**

Šiame poskyryje analizuojamas autorius pasirinktas laikotarpis iki 2014 m. balandžio 24 d., kadangi būtent tuo metu buvo priimtas labai svarbus Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 2014 m. balandžio 24 d. pakeitimas, kurio pagrindu užsieniečiams buvo sudaryta galimybė įsigyti žemės ūkio paskirties žemės Lietuvos Respublikos teritorijoje. Atkreiptinas dėmesys, kad visą 10 metų laikotarpį vyko Lietuvos teisės aktų kaita siekiant įgyvendinti Stojimo į ES sutartyje numatytus reikalavimus, susijusius su užsienio subjektų teise įsigyti žemės ūkio paskirties žemės bei tinkamai įvykdyti nacionalinės teisės derinimą prie ES teisės.

Atsižvelgiant į tai, kad 2004 m. gegužės 1 d. Lietuvos Respublika tapo ES nare, nuo to laiko prasidėjo kokybiškai naujas žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo raidos etapas. Lietuvai tapo privalomi ES norminiai teisės aktai, reguliuojantys žemės (ir žemės ūkio paskirties žemės) naudojimo bei apsaugos santykius, vyko Lietuvos teisės derinimo su ES teisės sistema procesas<sup>123</sup>.

Tačiau teisės doktrinoje nurodyta, kad teisės derinimo procesą lemia įvairūs kultūriniai, teisiniai ypatumai ir ekonominės problemos. Viena vertus, būsimos / neseniai tapusios ES

<sup>121</sup> Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl Šiaurės Atlanto sutarties ratifikavimo“, *Valstybės žinios*, 2004, Nr. 40-1292.

<sup>122</sup> „Lietuvos narystė Šiaurės Atlanto Sutarties organizacijoje (NATO)“, *supra* note 111.

<sup>123</sup> Eduardas Monkevičius, *supra* note 2, p. 51.

valstybės siekia pritaikyti savo teisės sistemą prie ES rinkos reikalavimų, kita vertus, jos turi laviruoti ūkio subjektų, kuriuos gali neigiamai paveikti lygių galimybių suteikimas užsienio subjektams, atžvilgiu. Taip pat nurodyta, kad teisės derinimo tempas, eiga daugiausia priklauso nuo ekonominių veiksnių. Pažymėtina, kad teisės derinimo procese į nacionalinę teisę yra perkeliama įvairių teisės sistemų teisės normos. Tai gali sukelti atskirų teisės normų prieštaravimus ir teisinį netikrumą, išderinti valstybės vidaus teisę. Todėl yra būtina sukurti tinkamą teisės normų perkėlimo į nacionalinę teisę mechanizmą, tačiau kartu nepažeisti veikiančios teisinio reguliavimo sistemos ir galiojančių teisės normų darnos<sup>124</sup>.

Dėl šios priežasties Stojimo į ES sutartyje buvo numatytas pereinamasis laikotarpis, užtikrinant laisvo kapitalo judėjimo siekio įgyvendinimą.

Analizuojant, kaip kito Lietuvos Respublikos teisės aktai, reglamentuojantys žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą, svarbu paminėti, kad buvo priimtas Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 2004 m. liepos 15 d. pakeitimas, pagal kurį Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas buvo išdėstytas nauja redakcija.

Remiantis 2004 m. liepos 15 d. Lietuvos Respublikos Seimo posėdžio stenograma, Seimas pirmiausiai svarstė Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo pripažinimo negaliojančiu įstatymo projektą Nr.IXP-2541(2), kuriuo buvo norima iš viso panaikinti Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą. 43 Seimo nariai balsavo už atmetimą, 14 – prieš, t. y. už palaikymą, ir 6 susilaikė. Šis projektas buvo atmestas. To paties posėdžio metu buvo svarstomas jau minėtas Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 2004 m. liepos 15 d. pakeitimas<sup>125</sup>.

Pažymėtina, kad Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas buvo kritikuojamas bei vadinamas „žemės įsigijimo saugiklių įstatymu“. Tai vyko dėl to, kad žemės ūkio paskirties žemės įsigijimui buvo taikomi griežti / specifiniai reikalavimai. Naujoje įstatymo redakcijoje nebeliko nuostatos, kad Lietuvos Respublikos piliečiai turi persikelti gyventi į apskritis, kur įsigyja žemės. Taip pat buvo sumažintas asmenų, turinčių pirmumo teisę įsigyti žemės ūkio paskirties žemės, skaičius. Pažymėtina, kad ir naujoje įstatymo redakcijoje nebuvo numatyta galimybė užsienio subjektams įsigyti žemės ūkio paskirties žemės. Vadinasi, įstatymas vis dar neatitiko Stojimo į ES sutartyje nurodytų reikalavimų.

2006 m. liepos 13 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo ir Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo pakeitimo

<sup>124</sup> Rasa Ragulskytė – Markovienė, *supra* note 89, p. 142-143.

<sup>125</sup> „Šešiasdešimt šeštasis (548) nenumatytas posėdis 2004 m. liepos 15 d.“, Lietuvos Respublikos Seimas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/TAIS.237998?positionInSearchResults=2&searchModelUUID=1dd1c7da-5ee7-4963-be98-55fcd9315c1>.

įstatymo pakeitimo įstatymas Nr. X-76, kuriame buvo nustatyti papildomi reikalavimai asmenims, turintiems teisę į valstybės paramą ir perkantiems žemės ūkio paskirties žemės sklypus, pakeistas sąrašas asmenų, turinčių teisę į valstybės paramą, pakeistas ir maksimalus įsigyjamos žemės ūkio paskirties žemės plotas. Pažymėtina, kad 2006 m. lapkričio 21 d. Europos Komisija (toliau – EK) pritarė, kad Lietuva taikytų valstybės pagalbos priemones įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę<sup>126</sup>. Taip pat Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas buvo papildytas priedu „Įgyvendinami Europos Sąjungos teisės aktai“.

Analizuojant šio teisės akto pakeitimo priežastis, reikėtų pažymėti, kad šis įstatymas buvo priimtas atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 30 d. nutarimą, kuriame konstatuota, kad fiziniams ir juridiniams asmenims turėtų būti nustatyti vienodi maksimalūs leidžiamo įsigyti žemės ūkio paskirties žemės plotai<sup>127</sup>.

Atsižvelgiant į tai, 2006 m. liepos 13 d. pakeitus Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą, buvo nurodyta, kad valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypai parduodami rinkos kaina, kuri apskaičiuojama pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą. Pakeista parduodamos valstybinės žemės ūkio paskirties žemės kainos nustatymo tvarka padidino šios žemės vertę, o tai sumažino asmenų, pageidaujančių įsigyti valstybinę žemės ūkio paskirties žemę, skaičių<sup>128</sup>.

Aukščiau išdėstytas aplinkybes pagrindžia Lietuvos Respublikos Seimo 2006 m. liepos 13 d. stenograma, kurioje EK bei Stojimo į ES sutarties reikalavimus akcentuoja Lietuvos Respublikos Seimo narys Jonas Jagminas: „[...] po svarstymo Seime kilo abejonių, ar toks besąlygiškas draudimo panaikinimas atitiks Europos Sąjungos reglamento reikalavimus [...] atsižvelgiant į Konstitucinio Teismo šių metų kovo 30 dienos nutarimą ir Europos Komisijos rekomendacijas [...] šiam pasiūlymui komitetas nepritarė, nes derinant su Europos Sąjungos reikalavimais būtų galima panaikinti apribojimą perleisti žemę, o palikti tik apribojimą keisti paskirtį [...]“<sup>129</sup>.

---

<sup>126</sup> „Lietuvos Respublikos kontrolė, Išankstinio tyrimo ataskaita: Valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja vertinimas“, Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://www.vkontrolė.lt/failas.aspx?id=1681>.

<sup>127</sup> „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 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“, Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <http://www.lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta205/content>.

<sup>128</sup> „Lietuvos Respublikos kontrolė, Išankstinio tyrimo ataskaita: Valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja vertinimas“, *supra* note 126.

<sup>129</sup> „Šešiasdešimt ketvirtasis (200) nenumatytas posėdis, 2006 m. liepos 13 d.“, Lietuvos Respublikos Seimas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/TAIS.280379?positionInSearchResults=0&searchModelUUID=1dd1c7da-5ee7-4963-be98-55fcd9315c1>.

Taip pat reikėtų paminėti Konstitucinio Teismo 2007 m. liepos 5 d. priimtą nutarimą „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punkto, 16 straipsnio 7 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“. Šiuo nutarimu Konstitucinis Teismas nurodė, kad asmenys gali atkurti nuosavybės teises lygiaverčiu sklypu (įskaitant žemės ūkio paskirties žemės sklypą) saugomose teritorijose, jeigu iki nacionalizacijos turėjo žemės, miško ar vandens sklypą būtent toje saugomoje teritorijoje, kurioje pretenduoja susigrąžinti lygiavertį plotą; gyvena toje teritorijoje; jeigu žemė yra užimta kitų asmenų asmeniniu ūkiu ar kitais pagrindais priskirta valstybės išperkamai žemei, tokiu atveju natūra sugrąžinti žemės turėtoje vietoje piliečiui negalima<sup>130</sup>.

Svarbu pažymėti, kad 2011 m. gegužės 1 d. turėjo baigtis Lietuvos Respublikos išsiderėtas ir Konstituciniame įstatyme nurodytas laikotarpis, kurio metu Lietuvoje užsieniečiai negalėjo įsigyti žemės Lietuvoje. Šią teisę turėjo tik Lietuvos Respublikos piliečiai ir juridiniai asmenys. Atsižvelgiant į tai ir vadovaujantis Lietuvos stojimo į ES aktu, kuriame numatyta, kad, 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 EK spęs dėl pereinamojo laikotarpio pratęsimo ne ilgiau kaip trejiems metams<sup>131</sup>. 2011 m. sausio 26 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės pasitarime buvo pritarta pratęsti pereinamąjį laikotarpį, per kurį ribojama užsienio subjektų teisė įsigyti žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemės Lietuvoje, iki 2014 m. balandžio 30 d. Be to, Vyriausybės pasitarime buvo nutarta Žemės ūkio ministerijai suteikti įgaliojimus derėtis su EK dėl žemės pardavimo užsienio piliečiams pereinamojo laikotarpio pratęsimo dar trejiems metams<sup>132</sup>. Pažymėtina, kad Žemės ūkio ministerijos keipimesi į EK buvo prašyta patęsti pereinamąjį laikotarpį atsižvelgiant į būtinybę didinti žemės ūkio struktūrų konkurencingumą, siekiant, kad Lietuvos ir Europos valstybių žemės rinkos būtų lygiavertės, įvertinant nebaigtą vykdyti žemės reformą ir piliečių nuosavybės teisių į žemę atkūrimo ir žemės gražinimo neužbaigtumą, nesusiformavusią žemės rinką, kai egzistuoja itin ryškus žemės kainų skirtumas tarp mūsų šalies ir daugelio Europos valstybių, o ūkininkų finansinės galimybės yra ribotos ir žemės rinkoje jie negali būti lygiaverčiai užsienio subjektų partneriai. 2011 m. balandžio 14 d. EK leido dar 3 metams (iki 2014 m.) pratęsti

<sup>130</sup> „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punkto (2002 m. balandžio 2 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“, Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <http://www.lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta557/content>.

<sup>131</sup> „Lietuvos stojimo į ES aktas. IX priedas: Stojimo akto 24 straipsnyje nurodytas sąrašas: Lietuva“, *supra* note 9.

<sup>132</sup> „Vyriausybėje iš esmės pritarta pereinamojo laikotarpio užsieniečiams įsigyti žemę pratęsimui“, Lietuvos Respublikos Vyriausybė, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://lrv.lt/lt/naujienos/vyriausybeje-is-esmes-pritarta-pereinamojo-laikotarpio-uzsienieciams-isiigyti-zeme-br-pratesimui>.

pereinamąjį laikotarpį, draudžiantį užsieniečiams Lietuvoje įsigyti žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemės<sup>133</sup>.

Atsižvelgiant į tai, kad pereinamasis laikotarpis buvo pratęstas dar 3 metams, 2011 m. lapkričio 3 d. buvo atliktas Konstitucinio įstatymo pakeitimas įstatymu Nr. XI-1626, kurio metu buvo pakeista Konstitucinio įstatymo 17 straipsnio 2 dalis ir nurodyta, kad užsienio subjektai negali įsigyti žemės ūkio paskirties žemės iki 2014 m. balandžio 30 d.<sup>134</sup>.

Chronologiškai nagrinėjant, kaip keitėsi teisės aktai šiame poskyryje nurodytu laikotarpiu, pažymėtina, kad kitas teisės akto pakeitimas įvyko 2013 m. liepos 2 d., kai buvo priimtas Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 4 ir 6 straipsnių pakeitimo įstatymas Nr. XII-458, įsigaliojęs nuo 2014 m. sausio 1 d. Reikėtų pažymėti, kad 2013 m. liepos 2 d. priimtame pakeitime yra griežčiau reglamentuojama, kas yra „susiję asmenys“, kurie kartu su asmeniu gali įsigyti žemės iš valstybės ir privačių asmenų. Susijusiais asmenimis laikomi sutuoktiniai, taip pat tėvai (įtėviai) su jų nepilnamečiais vaikais (įvaikiais). Taip pat apibrėžiant fizinio asmens ryšius su juridiniais asmenimis, sutuoktiniai arba tėvai (įtėviai) ir jų nepilnamečiai vaikai (įvaikiai) laikomi susijusiais su juridiniu asmeniu, jeigu bent vienas iš sutuoktinių arba tėvų (įtėvių) ir jų nepilnamečių vaikų (įvaikių) yra susijęs su juridiniu asmeniu, bei susijusiais asmenimis laikomi asmenys, kurie tiesiogiai ar netiesiogiai turi balsų daugumą juridiniame asmenyje arba tiesiogiai ar netiesiogiai daro lemiamą įtaką juridiniam asmeniui<sup>135</sup>.

Šis įstatymo pakeitimas susilaukė vieningo Seimo narių pritarimo. Kaip matome iš 2013 m. liepos 2 d. Lietuvos Respublikos Seimo stenogramos, už pakeitimą balsavo 103, niekas nebalsavo prieš, susilaikė 2. Be to, dėl šio įstatymo projekto nebuvo diskusijų<sup>136</sup>.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta šiame poskyryje, darytina išvada, kad Lietuvos įstatymų leidžiamoji valdžia priėmė svarbius įstatymų, reglamentuojančių žemės ūkio paskirties įsigijimą, pakeitimus, kuriais žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas Lietuvoje tapo kiek liberalesnis ir paprastesnis. Taip pat analizuojamu laikotarpiu žemės (įskaitant žemės ūkio paskirties žemę) nuosavybės įsigijimo klausimais buvo priimti keli svarbūs Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimai. Svarbu pažymėti, kad šiame poskyryje analizuojamu laikotarpiu Lietuvoje vyko

---

<sup>133</sup> „Gautas Europos Komisijos sutikimas pratęsti draudimą parduoti žemę užsieniečiams“, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <http://zum.lrv.lt/lt/naujienos/gautas-europos-komisijos-sutikimas-pratesti-draudima-parduoti-zeme-uzsienieciams>.

<sup>134</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo 17 straipsnio pakeitimo konstitucinis įstatymas, *Valstybės žinios*, 2011, Nr. 135-6404.

<sup>135</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 4 ir 6 straipsnių pakeitimo įstatymas, *Valstybės žinios*, 2013, Nr. 76-3847.

<sup>136</sup> „Seimo rytinio posėdžio Nr. 72 stenograma“, Lietuvos Respublikos Seimas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/TAIS.452918?positionInSearchResults=0&searchModelUUID=1dd1c7da-5ee7-4963-be98-55fcd9315c1>.

pereinamasis laikotarpis, kurio metu Lietuva turėjo priimti įvairius sprendimus ir įgyvendinti Stojimo į ES sutartyje nurodytus įpareigojimus, kad pasibaigus šiam laikotarpiui, Lietuva būtų pasiruošusi įgyvendinti laisvo kapitalo judėjimo ES siekį, t. y. nacionalinės teisės aktai būtų suderinti su ES teisės aktais. Tačiau EK pratęsė pereinamąjį laikotarpį Lietuvos Respublikai, taip pat prasitęsė ir teisės derinimų procesas. Pažymėtina, kad visą šį laikotarpį Lietuva labai atsargiai žengė žingsnį po žingsnio laisvo kapitalo tikslo įgyvendinimo link. Be to, kaip jau minėta aukščiau, vyko daugybė diskusijų šiuo klausimu.

### **3.5. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita nuo 2014 m. balandžio 24 d. iki 2018 m. vasario 16 d.**

Šiame poskyryje analizuojamu periodu buvo priimtas Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 2014 m. balandžio 24 d. pakeitimas. Šį įstatymą buvo privaloma priimti, kadangi 2014 m. gegužės 1 d. būtų pasibaigęs pereinamasis laikotarpis, numatytas Stojimo į ES sutartyje, kurio metu buvo draudžiama įsigyti žemę užsieniečiams. Iki šio nustatyto laikotarpio Lietuva turėjo pakoreguoti nacionalinius teisės aktus taip, kad ES subjektai galėtų įsigyti žemės ūkio paskirties žemės Lietuvoje.

Kaip matyti iš 2014 m. balandžio 24 d. Lietuvos Respublikos Seimo posėdžio stenogramos, šio įstatymo priėmimas susilaukė daugybės diskusijų ir prieštaravimų. Pavyzdžiui, Eugenijus Gentvilas nurodė, kad „[...] šitas įstatymo projektas nėra liberalus ir liberalams tinkantis [...] šitas įstatymo projektas apskritai yra ne šios civilizacijos, ne Europos Sąjungos šalies, įstatymo projektas. (*Plojimai*) Tai feodalinio periodo įstatymo projektas [...] net sąmoningai nekalbėsiu apie užsienio šalių piliečius, dėl kurių atseit turėtume priimti šiuos saugiklius. Kalbėsiu apie Lietuvos piliečius, kurių teisės suvaržomos administraciniais valdžios sprendimais [...]“<sup>137</sup>.

Priešingą nuomonę pateikė Bronius Pauža: „[...] aš tikrai noriu, kad šitie saugikliai duotų naudą visiems Lietuvos žmonėms. Svarbiausia, kad mūsų žemė – didžiausias Lietuvos nacionalinis turtas – taptų mūsų visų turtu, kad jis duotų didžiausią naudą žmonėms ir mūsų Lietuvos ekonomikai. Aš manau, tai yra pagrindinis mūsų saugiklių uždavinys [...] kai kurie duomenys rodo, kad atskirų užsienio kompanijų žemės pirkimas įgyja didelį mastą [...] dar vienas svarbus argumentas, kad Lietuvoje užsieniečiais perka ir pirkis žemes, yra tas, kad tarp šalių yra nelygios žemės kainos [...]“<sup>138</sup>.

<sup>137</sup> „Lietuvos Respublikos Seimo rytinio posėdžio Nr. 140 stenograma“, Lietuvos Respublikos Seimas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/ca7b5490cc5a11e39b2ab5bbcc4f49fb>.

<sup>138</sup> „Lietuvos Respublikos Seimo rytinio posėdžio Nr. 140 stenograma“, *supra* note 137.

Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 2014 m. balandžio 24 d. pakeitimu nutarta nustatyti papildomus saugiklius įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę siekiant išvengti piktnaudžiavimų, apsaugoti žemės ūkio paskirties žemę daugelį metų dirbančių ūkininkų, žemės ūkio bendrovių ir kooperatyvų interesus ir užtikrinti konkurencingų ūkių plėtrą. Pagrindiniai pakeitimai yra šie:

1. reikalavimus asmenims, norintiems įsigyti privačią žemės ūkio paskirties žemę, nutarta papildyti reikalavimu ne mažiau kaip 3 metus per paskutinius dešimt metų iki žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo sandorio sudarymo dienos vykdyti žemės ūkio veiklą ir deklaruoti žemės ūkio naudmenas. Ši nuostata nebūtų taikoma įsikuriantiems jaunesiems ūkininkams iki 40 metų, gavusiems leidimą įsigyti žemės ūkio paskirties žemę;

2. asmenys įsigyti žemės ūkio paskirties žemės gali tik gavę Nacionalinės žemės tarnybos padalinio pagal žemės buvimo vietą leidimą.<sup>139</sup>

Apibendrinant, reikia pasakyti, kad Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 2014 m. balandžio 24 d. pakeitime buvo įdiegta daug „saugiklių“, šis įstatymas buvo priimtas paskubomis. Tokiu pasirinktu žemės ūkio paskirties žemės reglamentavimu buvo siekiama žemės ūkio paskirties žemę apsaugoti nuo didelio antplūdžio ir didelio masto užsieniečių proveržio į Lietuvos žemės (ypač žemės ūkio paskirties žemės) rinką. Tačiau europinė ir transatlantinė integracija Lietuvą įpareigojo sudaryti vienodas sąlygas užsienio subjektams ir savo šalies subjektams įsigyjant žemės ūkio paskirties žemės Lietuvoje. Todėl buvo suvaržytos ne tik užsienio, tačiau ir Lietuvos piliečių teisės įsigyjant žemės ūkio paskirties žemės Lietuvoje.

Baigiamojo darbo autorius pažymi, kad, išanalizavus kitus teisės aktų, susijusių su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu, pakeitimus (Žemės reformos įstatymo, Žemės įstatymo ir Įstatymą dėl nuosavybės teisių), šiame poskyryje apibrėžtu laikotarpiu nebuvo priimti pakeitimai, susiję su europine ir transatlantine integracija ir ypač pakeičiantys žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinį mechanizmą.

Taip pat reikėtų pažymėti, kad šiame poskyryje analizuojamu laikotarpiu buvo planuojamas Konstitucijos 47 straipsnio pakeitimas 2014 m. birželio 29 d. Referendume. Pagal pateiktą Lietuvos Respublikos Konstitucijos pakeitimo projektą Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnis turėjo būti toks:

„Žemė, vidaus vandenys, miškai, parkai nuosavybės teise gali priklausyti *tik Lietuvos Respublikos piliečiams ir valstybei*.

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

---

<sup>139</sup> „Seimas įtvirtino saugiklius įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę“, Lietuvos Respublikos Seimas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [http://www3.lrs.lt/pls/inter/w5\\_show?p\\_r=4445&p\\_k=1&p\\_d=146900](http://www3.lrs.lt/pls/inter/w5_show?p_r=4445&p_k=1&p_d=146900).



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

Valstybinės ir bendruomeninės reikšmės gamtos išteklių išgavimo ir naudojimo klausimai sprendžiami tik referendumu.

Žemės sklypai nuosavybės teise įstatymų nustatyta tvarka ir sąlygomis gali priklausyti užsienio valstybei – jos diplomatinėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti.<sup>140</sup>

Šiuo pakeitimu būtų panaikinta galimybė užsieniečiams įsigyti žemės Lietuvoje, o tai reiškia, kad būtų pažeisti esminiai reikalavimai, nurodyti Stojimo į ES sutartyje.

Tačiau Referendumo nuostatos nebuvo priimtos, nes rinkimuose nedalyvavo daugiau nei 50 % rinkėjų. Iš viso rinkimuose dalyvavo 380 178 rinkėjai (14,98%) iš 2538430, iš jų 70,77 % pasisakė už pasiūlytas nuostatas, 26,40 % pasisakė prieš<sup>141</sup>.

Nors 2014 m. birželio 29 d. Referendume griežtos nuostatos, susijusios su užsieniečių teisių įsigyti žemę Lietuvoje ribojimu, nebuvo patvirtintos, tačiau, atsižvelgiant ir į taip griežtus apribojimus, taikomus įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę Lietuvoje tiek užsieniečiams, tiek Lietuvos piliečiams, 2015 m. kovo 26 d. EK nusprendė oficialiai reikalauti, kad Bulgarija, Lietuva, Slovakija ir Vengrija pateiktų pastabų dėl įstatymų, kuriais reglamentuojamas žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas, kadangi šiuose įstatymuose buvo kelios nuostatos, kurias pagal ES teisę galima laikyti laisvo kapitalo judėjimo ir įsisteigimo laisvės ribojimu<sup>142</sup>.

2016 m. gegužės 26 d. pranešime spaudai EK, įvertinusi šalių pateiktus atsakymus, nurodė, kad „tebėra susirūpinusi dėl galiojančių nacionalinių nuostatų“ bei nustatė, kad kai kurios priemonės yra per griežtos ir diskriminacinės – jomis varžomos investicijos į kaimo plėtrą<sup>143</sup>.

Atsižvelgiant į tai, Lietuvos valdžia turėjo pakoreguoti Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą. Lietuvos Respublikos Seime 62 parlamentarams balsavus už, 12 – prieš ir 33 susilaikius, buvo priimtas Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 2017 m. lapkričio 23 d. pakeitimas, dar kitaip vadinamas „žemės įsigijimo saugiklių įstatymu“.

Pagal 2017 m. lapkričio 23 d. Lietuvos Respublikos Seimo posėdžio stenogramą, dėl šio įstatymo priėmimo, taip pat kaip ir dėl Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 2014 m.

<sup>140</sup> „Lietuvos Respublikos Seimo 2014 m. balandžio 10 d. nutarimas „Dėl referendumo dėl Lietuvos Respublikos Konstitucijos 9, 47 ir 147 straipsnių pakeitimo paskelbimo“, *supra* note 7.

<sup>141</sup> „2014 m. birželio 29 d. referendumas dėl Lietuvos Respublikos Konstitucijos 9, 47 ir 147 straipsnių pakeitimo (Balsavimo rezultatai)“, Lietuvos Respublikos Vyriausioji rinkimų komisija, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [http://www.vrk.lt/statiniai/puslapiai/2014\\_referendumas/output\\_lt/rinkimu\\_diena/index.html](http://www.vrk.lt/statiniai/puslapiai/2014_referendumas/output_lt/rinkimu_diena/index.html).

<sup>142</sup> „Finansinės paslaugos. Komisija pradeda pažeidimų nagrinėjimo procedūras prieš Bulgariją, Lietuvą, Slovakiją ir Vengriją dėl apribojimų, taikomų investuotojams į žemės ūkio paskirties žemę“, *supra* note 12.

<sup>143</sup> „Finansinės paslaugos. Komisija prašo BULGARIJOS, LATVIJOS, LIETUVOS, SLOVAKIJOS ir VENGRIJOS laikytis ES nustatytų žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo saugiklių“, European Commission, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [http://europa.eu/rapid/press-release\\_IP-16-1827\\_lt.htm](http://europa.eu/rapid/press-release_IP-16-1827_lt.htm).

balandžio 24 d. pakeitimo, kilo daugybė diskusijų. Pavyzdžiui, Eugenijus Gentvilas nurodė: „[...] noriu pabrėžti, kad šiame įstatyme ir pateiktuose pasiūlymuose iš viso nekalbama ir, akivaizdu, negalvojama apie šiandieninių žemės savininkų interesus, kurie galbūt nori parduoti pelningai rinkos kaina, o ne žemės verčių žemėlapiuose numatyta kaina savo žemės sklypus. Šiandien jūs galvojate apie visokius sutramdymus ir apribojimus. Europos Komisija labai aiškiai kirtu Lietuvai per nagus. Visi apribojimai ir visi saugikliai yra nepagrįsti rinka, nepagrįsti Europos teise ir, mano manymu, nepagrįsti Lietuvos Respublikos Konstitucija [...]“. Lietuvos Respublikos Seimo narys Povilas Urbšys taip pat abejojo dėl šio įstatymo priėmimo: „[...] mes, kaip valstybė, nesugebame atstovėti savo pozicijos ir interesų. O tik išgirdę pirmus patrepsėjimus iš Briuselio, mes iš karto puolame ir verčiamės kūlversčiu vykdyti visus jų reikalavimus [...]“. Taip pat, sprendžiant iš politikų pasisakymų, matyti, kad, dar nepriėmus įstatymo, jau yra planuojami pakeitimų projektai. Tai pagrindžia Tomo Tomilino kalba: „[...] mes frakcijoje esame apsitarę, kad bus iš karto teikiamos pataisos dėl tų ribojimų, kurie iš tikrųjų reikalingi [...]“. Tačiau šis įstatymo pakeitimas buvo palankiau vertinamas Lietuvos Respublikos Seimo narių. Jonas Jarutis nurodė, kad „[...] iš tikrųjų įstatymas rengtas pakankamai ilgai, lauktas ir turime tam tikrų įsipareigojimų dėl saugiklių [...]“. Lietuvos Respublikos Seimo narė Virginija Vingrienė pasisakė, kad „[...] šio įstatymo pataisa yra tiek naudinga abipusiai, tiek vykdant Europos Komisijos įsipareigojimus, mūsų pačių įsipareigojimus Europos Sąjungos stojimo sutartyje, tiek apsaugant mūsų žemės ūkio paskirties žemės naudojimą žemės ūkio produkcijos auginimo tikslu ir išaugant ilgalaikį jos derlingumą. Tai tie pakeitimai ir žemės apsaugos saugikliai iš tikrųjų yra dabar šiuo metu pakankamai liberalizuoti [...]“. Lietuvos Respublikos Seimo narys Mindaugas Puidokas šio įstatymo priėmimo įžvelgė ir 2014 m. birželio 29 d. Referendumo idėjas „[...] šis klausimas yra ištis jautrus ir skaudus. Jis apima ne tik Lietuvos žemės ūkio paskirties žemės saugiklius, kainą, bet ir daugybę kitų aspektų. Taip pat galimas didžiules baudas iš Europos Sąjungos pusės, narystės ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijoje aspektus. Kaip matome, iš tikrųjų šiandien Lietuva yra Europos Sąjungos šalis narė ir mes privalome veikti pagal savo įsipareigojimus šiai tarptautinei organizacijai. Bet taip pat turime suprasti, kad protingų saugiklių egzistavimas yra visų mūsų pareiga ir aš tikiuosi, kad tie saugikliai, kurie yra net aštuoniose Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos šalyse, tokiose kaip Latvija, Estija, Slovakija, Slovėnija, Lenkija, Vengrija, Norvegija, Šveicarija – jose iki šiol reguliuojamas žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas bei pardavimas. Taip pat bus ir Lietuvoje. Aš manau, kad priimdami šį įstatymą, šiandien mes padarome tikrai pirmą žingsnį, bet kartu su kolegomis įsipareigojame girdėti tų 300 tūkst. žmonių, kurie išsakė savo nuomonę referendumu, balsus [...]“<sup>144</sup>.

---

<sup>144</sup> „Lietuvos Respublikos Seimo rytinio posėdžio Nr.123 stenograma“, Lietuvos Respublikos Seimas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://e->

2017 m. lapkričio 23 d. Lietuvos Respublikos Seimo pranešime žiniasklaidai nurodyta, kad: „Įstatyme atsisakyta tų žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo saugiklių, dėl kurių Europos Komisija yra pradėjusi Europos Sąjungos teisės pažeidimo procedūrą prieš Lietuvą ir kurios sudaro kliūtis Lietuvai įstoti į Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizaciją. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo saugikliais vadinami dabar galiojančiame įstatyme nustatyti kvalifikaciniai reikalavimai asmenims, norintiems įsigyti žemės ūkio paskirties žemės: fiziniam asmeniui – trejų metų žemės ūkio veiklos vykdymo, žemės ūkio naudmenų ir pasėlių deklaravimo, registruoto ūkininko ūkio, žemės ūkio išsimokslinimo diplomo reikalavimas, juridiniam asmeniui – 50 procentų pajamų iš žemės ūkio veiklos, ekonominio gyvybingumo įrodymas. Europos Komisija būtent šias įstatymo nuostatas yra įvardijusi kaip prieštaraujančias įsisteigimo teisei, laisvam kapitalo judėjimui ir neproporcingai suvaržančias asmenų teises“<sup>145</sup>.

Pats vėliausias pakeitimas, susijęs su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu, įvyko 2018 m. sausio 12 d. (magistro darbo rašymo metu) priimant Konstitucinio įstatymo pakeitimą. 2018 m. Konstitucinio įstatymo pakeitime 2018 m. buvo atlikti pakeitimai 4 straipsnio 1 dalyje bei 16 straipsnyje. Po pakeitimo 4 straipsnio 1 dalis reglamentuoja, kad:

„Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus atitinka užsienio juridiniai asmenys, taip pat kitos užsienio organizacijos, įsteigti valstybėse, kurios neįeina į buvusios Sovietų Socialistinių Respublikų Sąjungos pagrindu įkurtas politines, karines, ekonomines ar kitokias valstybių sąjungas arba sandraugas ir kurios yra bent vienos iš šių sąjungų, susitarimų ar organizacijų narės:

1. Europos Sąjungos;
2. Šiaurės Atlanto Sutarties Organizacijos;
3. Europos ekonominės erdvės susitarimo;
4. Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos“<sup>146</sup>.

Esminis šio straipsnio pakeitimas yra tai, kad labiau apibrėžiama ir akcentuojama, iš kokių užsienio šalių subjektai neturi teisės įsigyti žemės Lietuvoje. Plačiau paanalizavus apibrėžimą, kurio pagrindu šalys neatitinka Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijų, galima daryti išvadą, kad šiuo metu tokios organizacijos galėtų būti: Nepriklausomų Valstybių Sandrauga (NVS) (angl. Commonwealth of the Independent States (CIS), kuriai priklauso Azerbaidžanas, Armėnija, Baltarusija, Kazachstanas, Kirgizija, Moldova,

---

seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/42fa2170d0e011e782d4fd2c44cc67af?positionInSearchResults=1&searchMode IUUID=1dd1c7da-5ee7-4963-be98-55fcdf9315c1.

<sup>145</sup> „Seimas priėmė Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymą“, Lietuvos Respublikos Seimas, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [http://www.lrs.lt/sip/portal.show?p\\_r=119&p\\_k=1&p\\_t=253046](http://www.lrs.lt/sip/portal.show?p_r=119&p_k=1&p_t=253046).

<sup>146</sup> „Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo Nr. I-1392 4 ir 16 straipsnių pakeitimo konstitucinis įstatymas“, TAR, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/32d2bd90fc4e11e78bcecc397524184ce>.

Rusija, Tadžikija, Turkmėnija, Uzbekija, Ukraina<sup>147</sup>; Eurazijos ekonominė sąjunga (EES) (angl. Eurasian Economic Union (EAEU), kuriai priklauso Armėnija, Baltarusija, Kazachstanas, Kirgizija ir Rusija<sup>148</sup>.

Atsižvelgiant į tai, galima apžvelgti, kokios šalys, Konstitucinio įstatymo pakeitimo 2018 m. įsigaliojimo dieną – 2018 m. sausio 19 d., galėtų atitikti Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus. Užsienio subjektas, kuriam leidžiama įsigyti žemės, galėtų būti iš šalių, kurios:

1. yra ES narės: Airijos, Austrijos, Belgijos, Bulgarijos, Čekijos, Danijos, Estijos, Graikijos, Ispanijos, Italijos, Jungtinės Karalystės, Kipro, Kroatijos, Latvijos, Lenkijos, Lietuvos, Liuksemburgo, Maltos, Nyderlandų, Portugalijos, Prancūzijos, Rumunijos, Slovakijos, Slovėnijos, Suomijos, Švedijos, Vengrijos ir Vokietijos (viso – 28 šalys)<sup>149</sup>;

2. yra NATO narės: Albanijos, Belgijos, Bulgarijos, Kanados, Kroatijos, Čekijos, Danijos, Estijos, Prancūzijos, Vokietijos, Graikijos, Vengrijos, Islandijos, Italijos, Latvijos, Lietuvos, Liuksemburgo, Juodkalnijos, Nyderlandų, Norvegijos, Lenkijos, Portugalijos, Rumunijos, Slovakijos, Slovėnijos, Ispanijos, Turkijos, Jungtinės Karalystės ir JAV (viso – 29 šalys)<sup>150</sup>;

3. priklauso Europos ekonominės erdvės susitarimo organizacijai: Airijos, Austrijos, Belgijos, Bulgarijos, Čekijos, Danijos, Jungtinės Karalystės, Estijos, Graikijos, Ispanijos, Islandijos, Italijos, Kipro, Kroatijos, Latvijos, Lenkijos, Lietuvos, Lichtenšteino, Liuksemburgo, Maltos, Nyderlandų, Norvegijos, Portugalijos, Prancūzijos, Rumunijos, Slovakijos, Slovėnijos, Suomijos, Švedijos, Vengrijos ir Vokietijos (iš viso – 31 šalis)<sup>151</sup>;

4. priklauso Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijai: Australijos, Austrijos, Belgijos, Kanados, Čilės, Čekijos, Danijos, Estijos, Suomijos, Prancūzijos, Vokietijos, Graikijos, Vengrijos, Islandijos, Airijos, Izraelio, Italijos, Japonijos, Korėjos, Latvijos, Liuksemburgo, Meksikos, Nyderlandų, Naujosios Zelandijos, Norvegijos, Lenkijos, Portugalijos, Slovakijos, Slovėnijos, Ispanijos, Švedijos, Šveicarijos, Turkijos, Jungtinės Karalystės ir JAV (iš viso – 35 šalys)<sup>152</sup>.

---

<sup>147</sup>Исполнительный комитет Содружества Независимых Государств, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <http://www.cis.minsk.by/>.

<sup>148</sup>„EAEU Member-States”, Eurasian Economic Union, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <http://www.eaeunion.org/?lang=en#about-countries>.

<sup>149</sup> „Apie ES: Šalys“, Europos Sąjunga, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [https://europa.eu/european-union/about-eu/countries\\_lt](https://europa.eu/european-union/about-eu/countries_lt).

<sup>150</sup> „NATO Member Countries”, North Atlantic Treaty Organization, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [https://www.nato.int/cps/en/natohq/nato\\_countries.htm](https://www.nato.int/cps/en/natohq/nato_countries.htm).

<sup>151</sup> „European Economic Area (EEA) / Relations with the EU”, EFTA, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <http://www.efta.int/eea>.

<sup>152</sup> „Members and partners”, OECD, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <http://www.oecd.org/about/membersandpartners/>.

Atsižvelgiant į tai, šiuo metu Lietuvos valstybės teritorijoje esančios žemės galėtų įsigyti užsienio subjektai iš viso iš 43 šalių (neskaitant Lietuvos), tai palyginus nedidelis šalių skaičius nesudarantis 1/4 visų pasaulio šalių.

Paminėtinas kitas svarbus aspektas, jog Konstitucinio įstatymo pakeitime 2018 m. yra pakeičiamas bei naujai išdėstomas 16 straipsnis, kuris imperatyviai nurodo, kad jeigu užsienio subjektas neatitinka 4 straipsnyje nustatytų kriterijų, negali būti sudaryta jokia tarptautinė sutartis su tų šalių užsienio subjektais ir jokia anksčiau sudaryta tarptautinė sutartis nesuteikia teisės užsienio subjektui, neatitinkančiam reikalavimų, įsigyti žemės sklypą Lietuvoje<sup>153</sup>.

Apibendrinant reikia pažymėti, kad Lietuva, siekdama apsisaugoti nuo žalingo žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo, turėjo nustatyti tokius žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo reikalavimus, kad atitiktų ir europinės, ir transatlantinės integracijos keliamus reikalavimus, ir tuo pačiu apsisaugotų nuo įvairių grėsmių. Tačiau dėl skuboto reglamentavimo Lietuvą įspėjo EK. Siekiant nepažeisti Stojimo į ES sutarties, 2017 m. pabaigoje Lietuvos įstatymų leidžiamoji valdžia sušvelnino žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo reikalavimus, tačiau 2018 m. Konstituciniame įstatyme atliko svarbius pakeitimus, suteikiančius teisę užsienio subjektams, atitinkantiems europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus, įsigyti žemės Lietuvoje, tačiau dar labiau apribojančius teises kitiems užsienio subjektams įsigyti žemės, jeigu pastarieji neatitinka reikalavimų. Galima teigti, kad Lietuvos pozicija per 28 metų laikotarpį nuo Lietuvos valstybės nepriklausomybės atstatymo tapo liberalesnė, demokratiškesnė, tačiau taip pat išliko labai atsargi.

### **3.6. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaitos prognozė po 2018 m. vasario 16 d.**

Šiuo metu visoms ES valstybėms narėms aktualiausias klausimas – Europos Komisijos 2017 m. lapkričio 29 d. priimtas komunikatas „Maisto ir ūkininkavimo ateitis“<sup>154</sup>. Šis teisės aktas sukurtas siekiant įgyvendinti vieną iš seniausių Europos Sąjungos politikos krypčių bei tikslų – bendrą ES narių žemės ūkio politiką, kuri yra glaudžiai susijusi su laisvu kapitalo judėjimu. Autoriaus nuomone, šiame komunikate nurodytų siekių bei reikalavimų įgyvendinimas gali turėti įtakos ir Lietuvos nacionalinius teisės aktams, reglamentuojantiems žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą. Vieni iš komunikate nurodytų tikslų plačiau prasme yra susiję ir su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu, disponavimu: naujų ūkininkų pritraukimas, naujų ūkių skatinimas, ekonomikos

<sup>153</sup> „Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo Nr. I-1392 4 ir 16 straipsnių pakeitimo konstitucinis įstatymas“, *supra* note 146.

<sup>154</sup> „Žemės ūkio ir žuvininkystės ministrų tarybos dėmesys – maisto ir ūkininkavimo ateičiai“, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://zum.lrv.lt/lt/naujienos/zemes-ukio-ir-zuvininkystes-ministru-tarybos-demesys-maisto-ir-ukininkavimo-ateiciai>.

augimas, naujų vietų kūrimas kaimo vietovėse, investicijomis gerinamos rinkos paskatos ūkininkams<sup>155</sup>.

Be to, autoriaus nuomone, europinė ir transatlantinė integracija skatina Lietuvą liberaliau ir laisviau žiūrėti į žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinį reglamentavimą. Žemės ūkio ministras Bronius Markauskas šia tema yra sakęs: „Pernelyg didelis suvaržymas įvairiomis taisyklėmis lemia sudėtingą įgyvendinimą. Tikimės, kad šalims bus palikta daugiau galimybių spręsti pačioms, ką savo programose keisti, ko atsisakyti. Daugiau laisvės nereiškia mažiau atsakomybės“<sup>156</sup>.

Tačiau Lietuva taip pat stengiasi sukurti tokį žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinį reglamentavimą, kad būtų apsaugotas nacionalinis Lietuvos turtas – žemės ūkio paskirties žemė. Tai pagrindžia 2018 m. vasario 12 d. Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministerijos pranešime nurodyti Lietuvos tikslai 2018 m. ir vėlesniems metams: „[...] siekis patikrinti dar iki 2018 m. sausio 1 d. sudarytus žemės ūkio paskirties žemės perleidimo sandorius bei sustiprinti žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo kontrolę [...]“, kuriame taip pat nurodyta, kad „[...] tikriausiai tik tada, kai bus už žemės ūkio paskirties žemės perleidimo sandorių priežiūrą oficialiai atsakinga institucija, visuomenėje nebesklis gandai apie esą neskaidriai, pažeidžiant teisės normas sudarytus žemės perleidimo sandorius. Apžvelgus visus šiuos faktus, akivaizdu, kad valstybė visą laiką nuosekliai eina žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reguliavimo stiprinimo ir saugiklių didinimo keliu. Visiems mums ypač svarbu, kad žemės ūkio paskirties žemė būtų naudojama racionaliai, skatinant žemės rinką ir konkurencingą žemės ūkį.“<sup>157</sup>

Apžvelgiant teisės aktų projektus, kurie planuojami svarstyti Lietuvos Respublikos Seimo 2018 m. pavasario sesijoje (toks teisės aktų projektų sąrašas yra pateiktas 2018 m. vasario 12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl Lietuvos Respublikos Seimo IV (pavasario) sesijos darbų programos“ Nr. 152), matyti, kad vienas iš 120 suplanuotų svarstyti prioritetinių teisės aktų projektų yra tiesiogiai susijęs su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu, o tiksliau – žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo kontrole, dar vienas – plačiąja prasme yra susietas su žemės ūkio paskirties žemės teisiniais santykiais:

1. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo Nr. IX-1314 3 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas, kurio tikslas „Stiprinti žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo kontrolę – numatyti daugiau teisių Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos. Suteikti teisę šiai institucijai vykdyti įvykusių tiek tiesioginių, tiek netiesioginių žemės ūkio paskirties žemės

<sup>155</sup> „Maisto ir ūkininkavimo ateitis. Komunikatas dėl bendros žemės ūkio politikos po 2020 m.“, European Commission, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [europa.eu/rapid/press-release\\_MEMO-17-4842\\_lt.pdf](http://europa.eu/rapid/press-release_MEMO-17-4842_lt.pdf).

<sup>156</sup> „Žemės ūkio ir žuvininkystės ministrų tarybos dėmesys – maisto ir ūkininkavimo ateičiai“, *supra* note 154.

<sup>157</sup> „Žemės ūkio paskirties žemė vienoje rankose: gandai ir realybė“, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://zum.lrv.lt/lt/naujienos/zemes-ukio-paskirties-zeme-vienose-rankose-gandai-ir-realybe>.

perleidimo sandorių monitoringą ir nustačius Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo nuostatų pažeidimų kreiptis į teismą ginant viešąjį interesą“;

2. Įstatymo dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų projektas ir lydimieji įstatymų projektai, kur, be kitų nuostatų, taip pat siūloma reglamentuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypams dirvožemio apsaugos tikslais taikomas specialiosios žemės naudojimo sąlygas<sup>158</sup>.

Pažymėtina, kad taip pat planuojamas Žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo projektas ir lydimieji įstatymų projektai, tačiau šio įstatymo pakeitimo svarstymo tikslas nėra susijęs su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisiniu reglamentavimu<sup>159</sup>.

2018 m. kovo 23 d. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos pranešime „Šalinamos kliūtys žemės reformai baigti“ nurodyta, kad „Žemės gražinimo procesas trunka nuo pat Nepriklausomybės atgavimo, šiuo metu nuosavybės teisės į žemę atkurtos į 99,75 proc. piliečių prašymuose nurodyto ploto. Žemės ūkio ministerija užsibrėžė tikslą kaimo teritorijose žemės gražinimą baigti šiemet, miestų teritorijose – iki 2020-ųjų, tačiau kyla pavojus, jog žemės gražinimo procesas nebus baigta iki numatyto termino ne tik dėl lėto žemės sklypų formavimo tempo kai kuriuose miestuose, bet ir dėl pasyvaus piliečių dalyvavimo šiame procese“. Atsižvelgiant tai, pranešime yra nurodyta, kad planuojamas priimti Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo pakeitimo įstatymas, o įstatymo pakeitimo projekte numatoma galimybė nuosavybės teises į žemę atkurti atlyginant pinigais, o tai gali ženkliai paspartinti turto restitucijos procesą<sup>160</sup>.

Apibendrinant, reikia pasakyti, kad akivaizdu, jog žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita vyks ir toliau. Europinės integracijos siekis sudaryti sąlygas bendrai narių valstybių rinkai ir toliau skatins, kad žemės santykius reglamentuojantis teisinis mechanizmas Lietuvoje būtų liberalesnis, o Lietuvos pagrindinis uždavinys ateityje išliks toks pat – išlaviruoti tarp europinių ir transatlantinių reikalavimų, tačiau ir apsaugoti žemės ūkio paskirties žemę nuo žalingų veikslių, kurie gali padaryti įtaką Lietuvos valstybės ūkiui, ekonomikai ir netgi suverenitetui.

---

<sup>158</sup> „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Seimo IV (pavasario) sesijos darbų programos“, TAR, žiūrėta 2018 kovo 10 d. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/dbaa8d20123e11e88456d055fb6f6244>.

<sup>159</sup> *Ibid.*

<sup>160</sup> „Šalinamos kliūtys žemės reformai baigti“, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija, žiūrėta 2018 kovo 25 d., <https://zum.lrv.lt/lt/naujienos/salinamos-kliutys-zemes-reformai-baigti>.

#### 4. ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS TEISINIO REGLAMENTAVIMO KAITA KITOSE ES ŠALYSE IR LIETUVOS PALYGINIMAS

Teisės doktrinoje nurodyta, kad „Bendroji rinka ir laisvas prekių, paslaugų, asmenų ir kapitalo judėjimas yra vienas iš pamatinių ES principų. ES teisėje įtvirtintų judėjimo laisvių esmę sudaro nediskriminavimo principas, t. y. valstybė narė kitų narių subjektams taiko tas pačias sąlygas, kaip ir savo šalies subjektams. Žemės, kaip vienos iš kapitalo formų, įsigijimo teisė priskiriama laisvo kapitalo judėjimo sričiai ir yra numatyta 1957 m. Europos ekonominės bendrijos steigimo sutartyje“<sup>161</sup> ir Stojimo į ES sutartyje. Šis principas daro įtaką ir žemės rinkos funkcionavimui, ir valstybių narių žemės rinkos reglamentavimui. Taip pat pažymėtina, kad ES priklausančiose šalyse žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas yra reglamentuojamas skirtingai.

Šiame baigiamojo darbo skyriuje analizuojami kitų ES šalių teisinio reglamentavimo ypatumai, susiję su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu. Daugiausiai dėmesio kreipiama į žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo apribojimus, įsigijimo tvarką. Taip pat apžvelgiama, kaip keitėsi žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinis reglamentavimas, kokią įtaką padarė europinės ir transatlantinės integracijos procesai. Taip pat nurodoma Lietuvos vieta bendrame ES valstybių narių paveiksle. Dėl magistro baigiamojo darbo ribotos apimties šiame skyriuje bendrais bruožais bus išnagrinėtos dvi valstybių grupės: 1) ES narėmis tapusių pasirašius Stojimo į ES sutartį arba prisijungusių prie ES vėliau (iki 2018 m. vasario 16 d.); 2) ES narėmis tapusių iki pasirašytos Stojimo į ES sutarties.

##### 4.1. Palyginimas šalių, tapusių ES narėmis kartu su Lietuva arba vėliau

Nuo Stojimo į ES sutarties pasirašymo iki 2018 m. vasario 18 d. ES narėmis tapo 13 šalių: iš jų kartu su Lietuva Stojimo į ES sutartį pasirašė Čekija, Estija, Kipras, Latvija, Lenkija, Malta, Slovakija, Slovėnija ir Vengrija, 2007 m. narėmis tapo Bulgarija ir Rumunija, o 2013 m. – Kroatija. Pažymėtina, kad, vadovaujantis Stojimo į ES sutartimi, Čekijai, Estijai, Latvijai, Lenkijai, Lietuvai, Slovakijai ir Vengrijai (toliau – 7 šalys), t. y. 7 iš 10 Stojimo į ES sutartyje nurodytų šalių buvo nustatyti pereinamieji laikotarpiai, kurių metu buvo ribojama užsienio subjektų galimybė įsigyti žemės ūkio paskirties žemę<sup>162</sup>. Taip pat pereinamieji laikotarpiai buvo nustatyti Rumunijai

<sup>161</sup> Jūratė Musteikytė, Rimantas Griekienis „Žemės įsigijimo apribojimai Europos Sąjungos valstybėse“, *supra* note 13.

<sup>162</sup> „Komisijos pranešimas Tarybai. 2003 m. Stojimo sutartyje nustatytų nekilnojamojo žemės ūkio turto įsigijimo pereinamojo laikotarpio priemonių priežiūra“, EUR-Lex, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:52008DC0461&from=LT>.



ir Bulgarijai<sup>163</sup> bei Kroatijai<sup>164</sup>. Išskirtina, kad Kipriui, Maltai ir Slovėnijai pereinamieji laikotarpiai nebuvo nustatyti, vadinasi šių šalių nacionalinės teisės atitiko ES teisės keliamus reikalavimus. Darytina išvada, kad tų šalių, kurioms buvo nustatyti pereinamieji laikotarpiai, nacionaliniai teisės aktai ir poįstatyminiai teisės aktai riboja užsienio subjektų teises įsigyti žemės ūkio paskirties žemės nurodytose šalyse bei toks teisių suteikimas užsienio subjektams be pereinamojo laikotarpio galėtų padaryti žalos.

7 šalys prašė šio pereinamojo laikotarpio dėl to, kad šioms šalims perėjus į bendrą rinką ir laikantis bendros žemės ūkio politikos, buvo svarbu užtikrinti socialines ir ekonomines žemės ūkio veiklos sąlygas, taip pat buvo bijoma dėl didelių žemės kainų ir pajamų skirtumų palyginti su kitomis ES šalimis. Taip pat pereinamasis laikotarpis buvo skirtas susitvarkyti 7 šalių privatizacijos procesams ir žemės ūkio paskirties žemės grąžinimui palengvinti. Atsižvelgiant į tai, Lenkijai buvo nustatytas 12 metų pereinamasis laikotarpis, o kitoms 6 šalims buvo nustatytas 7 metų pereinamasis laikotarpis<sup>165</sup>.

Bulgarijai ir Rumunijai buvo nustatytas 7 metų pereinamasis laikotarpis, siekiant sušvelninti atviros rinkos poveikį žemės ūkio paskirties nekilnojamajam turtui šiose valstybėse. Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad Bulgarijoje ir Rumunijoje užsienio subjektai jau pereinamojo laikotarpio pradžioje galėjo tam tikromis sąlygomis įsigyti žemės ūkio paskirties žemės, o nuomotis galėjo be jokių sąlygų. Pavyzdžiui, ES valstybių fiziniai asmenys, jeigu jie yra savarankiškai dirbantys ūkininkai, gali įsigyti žemės ūkio paskirties žemės tokiomis pačiomis sąlygomis ir tvarka, kaip ir iš Bulgarijos ir Rumunijos ūkininkaujantys asmenys. Atsižvelgiant į tai, 2010 m. gruodžio 14 d. EK pranešime buvo svarstoma galimybė Rumunijai ir Bulgarijai sutrumpinti pereinamąjį laikotarpį arba net jį nutraukti, tačiau pereinamasis laikotarpis išliko toks pats – 7 metai<sup>166</sup>.

Rumunija ir Bulgarija nepateikė prašymų pratęsti pereinamąjį laikotarpį, tačiau pažymėtina, kad, nors Bulgarijoje ir teisinis reglamentavimas ir numatė teisę žemės ūkio paskirties žemės įsigyti užsieniečiams, tačiau 2016 m. gegužės 26 d. pranešime spaudai EK išreiškė susirūpinimą dėl kai kurių Bulgarijoje galiojančių teisės aktų nuostatų ir nurodė, kad pagrindinė

---

<sup>163</sup> „Komisijos pranešimas Tarybai. 2005 m. Stojimo sutartyje numatytų žemės ūkio paskirties nekilnojamojo turto įsigijimo pereinamojo laikotarpio priemonių priežiūra“, EUR-Lex, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:52010DC0734&from=LT>.

<sup>164</sup> „Komisijos ataskaita Tarybai. 2011 m. Stojimo sutartyje dėl Kroatijos stojimo į ES nustatytų žemės ūkio paskirties nekilnojamojo turto įsigijimo pereinamojo laikotarpio priemonių priežiūra“, EUR-Lex, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [http://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:5afa6f05-33d2-11e7-9412-01aa75ed71a1.0001.02/DOC\\_1&format=PDF](http://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:5afa6f05-33d2-11e7-9412-01aa75ed71a1.0001.02/DOC_1&format=PDF).

<sup>165</sup> „Komisijos pranešimas Tarybai. 2003 m. Stojimo sutartyje nustatytų nekilnojamojo žemės ūkio turto įsigijimo pereinamojo laikotarpio priemonių priežiūra“, *supra* note 162.

<sup>166</sup> „Komisijos pranešimas Tarybai. 2005 m. Stojimo sutartyje numatytų žemės ūkio paskirties nekilnojamojo turto įsigijimo pereinamojo laikotarpio priemonių priežiūra“, *supra* note 163.

Bulgarijos problema yra ta, kad šioje šalyje žemės pirkėjai turi būti ilgalaikiai gyventojai, o taip diskriminuojami kitų ES valstybių narių piliečiai<sup>167</sup>.

Grįžtant prie 7 šalių teisinio reglamentavimo, susijusio su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisių suteikimu užsienio subjektams, pažymėtina, kad 2008 m. liepos 16 d. EK pranešime nurodyta, kad buvo atlikta pereinamųjų laikotarpių priemonių peržiūra ir nustatyta, kad visos 7 šalys vis dar taiko ribojimus užsienio subjektams, taip pat teisės aktuose skiriasi sąvokos „užsienietis“ arba „užsienio subjektas“ apibrėžimai, tačiau visose 7 šalyse užsienio subjektai turi teisę išsinuomoti žemės ūkio paskirties žemės. Taip pat, atsižvelgiant į vis dar taikomus apribojimus, Europos Komisija, turėdama teisę po 3 pereinamojo laikotarpio metų sumažinti arba nutraukti pereinamąjį laikotarpį, šia teise nepasinaudojo ir pereinamasis laikotarpis išliko toks pats<sup>168</sup>.

2010 m. Vengrija<sup>169</sup> pateikė prašymą pratęsti pereinamąjį laikotarpį dar 3 metams, o 2011 m. to paprašė Lietuva<sup>170</sup>, Latvija<sup>171</sup> ir Slovakija<sup>172</sup>. Šie prašymai buvo patenkinti ir pereinamieji laikotarpiai buvo pratęsti iki 2014 m.

Tačiau reikia pažymėti, kad, nors 2014 m. nors ir baigėsi Vengrijos, Lietuvos, Latvijos ir Slovakijos pereinamieji laikotarpiai, tačiau 2015 m. kovo 26 d. Europos Komisija nusprendė oficialiai reikalauti, kad Bulgarija, Slovakija, Vengrija ir Lietuva (kaip jau minėta 3.5 poskyryje) pateiktų atsakymus / sprendimų būdus kaip pakeisti teisinį reglamentavimą, kad žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas nebūtų taip griežtai ribojamas užsienio subjektams<sup>173</sup>.

Taip pat 2016 m. gegužės 26 d. pranešime spaudai Europos Komisija nurodė, kad kai kurios nacionalinės teisės normos Vengrijos, Latvijos, Slovakijos ir Lietuvos (kaip jau minėta 3.5 poskyryje) teisės aktuose riboja laisvo kapitalo judėjimo ir įsisteigimo laisvę. Taip pat nurodyta, kad pagrindinė Slovakijos (kaip ir Bulgarijos) problema yra ta, kad šiose šalyse žemės pirkėjai turi būti ilgalaikiai gyventojai, o taip diskriminuojami kitų ES valstybių narių piliečiai. Vengrija taiko

---

<sup>167</sup> „Finansinės paslaugos. Komisija prašo BULGARIJOS, LATVIJOS, LIETUVOS, SLOVAKIJOS ir VENGRIJOS laikyti ES nustatytą žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo saugiklį“, *supra* note 143.

<sup>168</sup> „Komisijos pranešimas Tarybai. 2003 m. Stojimo sutartyje nustatytų nekilnojamojo žemės ūkio turto įsigijimo pereinamojo laikotarpio priemonių priežiūra“, *supra* note 162.

<sup>169</sup> „Komisijos sprendimas, 2010 m. gruodžio 20 d., kuriuo pratęsiamas pereinamasis laikotarpis dėl žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo Vengrijoje“, EUR – Lex, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32010D0792&qid=1522229865837&from=LT>.

<sup>170</sup> „Komisijos sprendimas, 2011 m. balandžio 14 d., kuriuo pratęsiamas pereinamasis laikotarpis dėl žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo Lietuvoje“, EUR – Lex, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/HTML/?uri=CELEX:32011D0240&from=LT>.

<sup>171</sup> „Komisijos sprendimas, 2011 m. balandžio 7 d., kuriuo pratęsiamas pereinamasis laikotarpis dėl žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo Latvijoje“, EUR – Lex, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32011D0226&qid=1522229531542&from=LT>.

<sup>172</sup> „Komisijos sprendimas, 2011 m. balandžio 14 d., kuriuo pratęsiamas pereinamasis laikotarpis dėl žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo Slovakijoje“, EUR – Lex, žiūrėta 2018 kovo 10 d., <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32011D0241&qid=1522229799514&from=LT>.

<sup>173</sup> „Finansinės paslaugos. Komisija pradeda pažeidimų nagrinėjimo procedūras prieš Bulgariją, Lietuvą, Slovakiją ir Vengriją dėl apribojimų, taikomų investuotojams į žemės ūkio paskirties žemę“, *supra* note 12.

labai griežtą sistemą – žemę draudžiama įsigyti juridiniams asmenims, o pirkėjas įsigytoje žemėje privalo ūkininkauti pats. Be to, šioje šalyje, kaip ir Latvijoje (bei Lietuvoje), žemės pirkėjas turi būti ūkininkas. Europos Komisija neprieštarauja, kad nacionalinėms valdžios institucijoms būtų suteikta galimybė tinkamai reguliuoti žemės ūkio paskirties žemės rinką, kad tokia žemė ir toliau būtų naudojama žemės ūkio reikmėms ir būtų skatinama vietos plėtra, tačiau ji nustatė, kad kai kurios priemonės yra per griežtos ir diskriminacinės – jomis varžomos investicijos į kaimo plėtrą<sup>174</sup>.

Svarbu paminėti, kad 2016 m. taip pat baigėsi ir nurodytas 12 metų pereinamasis laikotarpis Lenkijai. Tačiau Lenkijoje yra bijoma, kad užsieniečiai supirks šalies žemes, kadangi žemės kaina tebėra mažesnė negu Vakarų Europoje<sup>175</sup>. Taip pat dabartinė Lenkijos valdžia nenori, kad užsieniečiai pirktų žemės ūkio paskirties žemę<sup>176</sup>, todėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo procesas nuo 2016 m. balandžio 30 d. yra sustabdytas 5-eriems metams. Pirmumo teisė įsigyti žemės ūkio paskirties žemės yra suteikiama nuomininkams, o privatus asmuo, įsigijęs žemės ūkio paskirties žemę negali jos parduoti iki 10 metų, o užsienio subjektai, norintys įsigyti žemės, turi gauti specialius leidimus<sup>177</sup>.

Taip pat reikėtų pažymėti, kad naujausiai ES narei Kroatijai irgi buvo nustatytas pereinamasis laikotarpis, kurio trukmė – 7 metai. Šis laikotarpis buvo suteiktas atsižvelgiant į tai, kad naujai įstojusi valstybė narė galėtų pašalinti žemės ūkio paskirties žemės rinkos ir žemės ūkio sektoriaus trūkumus ir padaryti jį konkurencingesnį vidaus rinkoje. 2017 m. gegužės 8 d. Europos Komisijos pranešime, kuriame yra išnagrinėta situacija, kaip Kroatijai sekasi įgyvendinti ES teisės derinimą prie nacionalinės teisės, nurodyta, kad Kroatijoje vis dar yra vykdomi darbai, kurie turėjo būti užbaigti anksčiau, pavyzdžiui, žemės konsolidavimas, žemės registro užbaigimas, privatizavimas, žemės išminavimo užbaigimas ir kt. Taip pat nurodyta, kad žemės rinkai neigiamą poveikį tebedaro prasta bendra ekonominė padėtis, nuosavybės susiskaidymas, palyginti žemas ūkininkų pajamų lygis. Atsižvelgiant į tai, nurodyta, kad „[...] numatyto pereinamojo laikotarpio priemonių taikymo laikotarpio sutrumpinti nereikėtų“<sup>178</sup>.

Apibendrinant tai, kas išdėstyta šiame poskyryje, matoma, kad kai kurios šalys, kartu su Lietuva arba vėliau tapusios ES narėmis, apribojimų užsieniečiams įsigyti žemės ūkio paskirties

<sup>174</sup> „Finansinės paslaugos. Komisija prašo BULGARIJOS, LATVIJOS, LIETUVOS, SLOVAKIJOS ir VENGRIJOS laikyti ES nustatytą žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo saugiklį“, *supra* note 143.

<sup>175</sup> Jūratė Musteikytė, Rimantas Grikienis „Žemės įsigijimo apribojimai Europos Sąjungos valstybėse“, *supra* note 13.

<sup>176</sup> „Lenkų sprendimas neparduoti žemės užsieniečiams kertasi su ES teise“, BNS, 15 min., žiūrėta 2018 kovo 10 d., <https://www.15min.lt/verslas/naujiena/zemes-ukis/lenku-sprendimas-neparduoti-zemes-uzsienieciams-kertasi-su-es-teise-313-611935>.

<sup>177</sup> „Žemės ūkio paskirties žemės pardavimo ES ir EEE šalių piliečiams reglamentavimas ES ir EEE šalyse“, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [http://www.ropel.lt/al\\_files/al\\_main\\_rows\\_files/330/zemes\\_pardavimo\\_klausimas\\_ES\\_filnal.pdf](http://www.ropel.lt/al_files/al_main_rows_files/330/zemes_pardavimo_klausimas_ES_filnal.pdf).

<sup>178</sup> „Komisijos ataskaita Tarybai. 2011 m. Stojimo sutartyje dėl Kroatijos stojimo į ES nustatytą žemės ūkio paskirties nekilnojamojo turto įsigijimo pereinamojo laikotarpio priemonių priežiūra“, *supra* note 164.

žemę praktiškai netaiko. Tačiau tokių šalių yra tik nedidelė dalis, pavyzdžiui iš 13 ES narių tik 3 šalims – Kiprui, Maltai ir Slovėnijai –nebuvo nustatytas pereinamasis laikotarpis. Visų kitų ES narių nacionalinėse teisėse buvo nustatyti apribojimai užsienio subjektams. Taip pat akivaizdu, kad nacionalinės teisės derinimas prie ES teisės yra ilgalaikis procesas, dėl tos priežasties net 7 metų pereinamojo laikotarpio Lietuvai, Latvijai, Vengrijai ir Slovakijai neužteko ir šis terminas buvo pratęstas dar 3 metams. Reikėtų pažymėti, kad, net ir pasibaigus pereinamajam laikotarpiui (Bulgarija ir Lenkija) ir pereinamojo laikotarpio pratęsimui (Lietuva, Latvija, Slovakija ir Vengrija) ES narėms yra sunku atitikti ES keliamus reikalavimus dėl teisių suteikimo užsienio subjektams įsigyti žemės ūkio paskirties žemės. Viena pagrindinių priežasčių – valstybių baimė, kad šiose šalyse žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo rinkos vertė – kaina yra mažesnė negu kitose ES valstybėse. Todėl teisės aktuose vis dar yra „saugiklių“, kurie riboja užsienio subjektų galimybes įsigyti žemės ūkio paskirties žemės, o tai pažeidžia vieną iš svarbiausių ES principų – laisvo kapitalo judėjimą. Atsižvelgiant į tai, Lietuvos vieta bendrame šiame poskyryje nagrinėjamų šalių kontekste yra panaši į Latvijos, kur žemės ūkio paskirties žemės įsigijimui yra taikomi įvairūs „saugikliai“, tačiau ne tokia griežta, kaip Lenkijoje ar Vengrijoje. Kitose ES šalyse yra taikomi liberalesni, laisvesni žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo reikalavimai užsienio subjektams.

#### **4.2. Palyginimas šalių, tapusių ES narėmis anksčiau negu Lietuva**

Iki Stojimo į ES akto pasirašymo dienos, 15 šalių jau buvo pripažintos ES narėmis. Tai 1958 m. įstojusios Belgija, Vokietija, Prancūzija, Italija, Liuksemburgas ir Nyderlandai, 1973 m. – Danija, Airija ir Jungtinė Karalystė, 1981 m. – Graikija, 1986 m. ES narėmis tapo Ispanija ir Portugalija, o 1995 m. – Austrija, Suomija ir Švedija<sup>179</sup>. Reikėtų pažymėti, kad šiose šalyse žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas yra reglamentuojamas labai skirtingai. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad per narystės laikotarpį ES šalyse šis teisinis reglamentavimas pasikeitė.

Šiame poskyryje nagrinėjamas ES šalis galima suskirstyti į liberalias, kuriose reikalavimai įsigyti žemės ūkio paskirties žemę beveik nėra taikomi nei ES užsienio subjektams, nei tos valstybės piliečiams, ir mažiau liberalias valstybes, kuriose žemės ūkio paskirties žemę gali įsigyti subjektai iš ES šalių, nors jiems vis dėl to yra taikomi tam tikri apribojimai. Tačiau taip pat svarbu pažymėti, kad visose 15-oje ES šalių užsienio subjektai turi teisę įsigyti žemės ūkio paskirties žemę ir šios šalys atitinka reikalavimus, keliamus laisvo kapitalo judėjimo siekiui įgyvendinti.

---

<sup>179</sup> „Apie ES: Šalys“, *supra* note 149.

Vienos liberaliausių ES šalių, kuriose yra numatyta galimybė įsigyti žemės ūkio paskirties žemės, yra Austrija, Airija, Belgija, Graikija, Ispanija, Italija, Jungtinė Karalystė, Liuksemburgas, Nyderlandai, Portugalija, Suomija ir Švedija. Daugumoje šių šalių reikalavimai yra daugiausiai procedūriniai, susiję su sandorių panaikinimais arba žemės įsigijimu specialiose / saugomose teritorijose. Taip pat šioms šalims nėra ribojamas žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo plotas. Galima nebent išskirti Portugaliją ir Suomiją, kurioje taikomi apribojimai įsigyjant žemės Alandų salose<sup>180</sup>. Tačiau taip pat reikėtų pažymėti, kad, pavyzdžiui, Graikijoje, kuri laikoma viena liberaliausių šalių šiuo atžvilgiu, yra irgi pateikiami specifiniai reikalavimai įsigyjant žemės ūkio paskirties žemės. Pavyzdžiui, trečiųjų šalių gyventojai negali įsigyti žemės ūkio paskirties žemės tam tikrose pasienio zonose; žemės savininkai, parduodami žemę (įskaitant žemės ūkio paskirties žemę), gali nenorėti parduoti ant jos augančių alyvmedžių ir pageidauti patys juos prižiūrėti; be ankstesnio alyvmedžių savininko leidimo medžių negalima persodinti ar nukirsti. Belgijoje žemės įsigijimo apribojimai yra susiję su teritorijų planavimu ir priklauso vietos valdžios kompetencijai, t. y. atskiri reikalavimai gali būti Flandrijos regione ar Valonijos teritorijoje. Ispanijoje žemė yra skirstoma į dvi rūšis – žemė, ant kurios leidžiama statyti ir neurbanizuota žemė, kuri gali būti skirta žemės ūkio veiklai vykdyti. Šioje žemėje gali būti leidžiama statyti žemės ūkio paskirties statinių, dėl kurių sprendimą priima ir leidimą išduoda vietos valdžia. Švedijoje įsigyjant žemės ūkio paskirties žemės gali būti reikalaujama vietos valdžios pritarimo, jei žemę perka juridinis asmuo iš fizinio asmens, jeigu žemė yra kaimo vietovėje arba jeigu žemė yra vietovėje, kur numatytas teritorijos perplanavimas (išskirstymas į sklypus)<sup>181</sup>. Vadinasi, net ir pačiose liberaliausiose ES šalyse egzistuoja tam tikri apribojimai įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę net jeigu pirkėjas yra ne užsienio subjektas.

Konservatyvesnėmis valstybėmis darbe aptariamam klausimui galima laikyti Daniją, Prancūziją ir Vokietiją. Danijoje įsigyti ir parduoti žemės ūkio paskirties žemę gali juridiniai ir fiziniai asmenys, kurių nuolatinė gyvenamoji vieta yra Danijoje ne mažiau kaip 10 metų (tiek įsigyjant pirmą kartą, tiek didinant jau turimą plotą). Jeigu žemės kartu įsigyja keli asmenys, šis reikalavimas taikomas bent vienam iš jų. Tačiau galimos įvairios išimtys (suteikiamos licencijos, nurodytos specifinės žemės ūkio veiklos (rūpinantis šiltnamio efekto problema, eksperimentiniais tikslais ir kt.)<sup>182</sup>. Žemės nuosavybės santykiai ir nuoma yra griežtai reglamentuojami, siekiant išsaugoti Danijos kaimo ūkių struktūrą. Taip pat nustatytas maksimalus privačios žemės ūkio valdos dydis – žemės savininkas gali turėti ne daugiau kaip 5 žemės valdas, kurių bendras plotas

---

<sup>180</sup> „Žemės ūkio paskirties žemės pardavimo ES ir EEE šalių piliečiams reglamentavimas ES ir EEE šalyse“, *supra* note 177.

<sup>181</sup> Jūratė Musteikytė, Rimantas Grikienis „Žemės įsigijimo apribojimai Europos Sąjungos valstybėse“, *supra* note 13.

<sup>182</sup> „Žemės ūkio paskirties žemės pardavimo ES ir EEE šalių piliečiams reglamentavimas ES ir EEE šalyse“, *op. cit.*

negali viršyti 150 ha, o atstumas tarp valdų negali viršyti 2 km kelio. Vienas ūkininkas gali turėti ne daugiau kaip 3 ūkius 10 km spinduliu<sup>183</sup>.

Teisės doktrinoje nurodyta, kad Prancūzijoje žemės ūkio rinką (įsigijimą, pardavimą, disponavimą) reguliuoja vietinės valdžios institucijos, kurių pavadinimas yra Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER). Šių įstaigų centrinė būstinė yra Paryžiuje. Šios institucijos turi būti informuojamos apie visus su žemės ūkio paskirties žeme susijusius sandorius bei turi teisę šių sandorių nepatvirtinti, jeigu nustatomi pažeidimai. Taip pat Prancūzijoje subjektai turi teisę įsigyti žemės ūkio paskirties žemės šia pirmumo eile: 1) valstybės ir vietos valdžios institucijos; 2) žemės nuomininkas; 3) SAFER.<sup>184</sup>

Vokietijoje, norint įsigyti žemės ūkio paskirties žemės, reikia gauti leidimą iš atitinkamos federalinės žemės tarnybos. Taip gali būti nustatyti įvairūs įpareigojimai žemės įgijėjui, pavyzdžiui: žemės sklypą išnuomoti ūkininkui; atsisakyti žemės kitoje vietoje; įpareigoti sudaryti sutartį dėl tinkamo miško ar žemės tvarkymo; pakeisti tam tikras sutarties nuostatas ir kt.<sup>185</sup>. Taip pat panaikinti sudarytą sandorį dėl žemės ūkio paskirties žemės pirkimo galima tik tais atvejais, jeigu parduodama žemė buvo ne ūkininkui arba kaina buvo daugiau kaip 50 % aukštesnė už rinkos vertę<sup>186</sup>.

Pažymėtina, kad šiame poskyryje aptariamose ES valstybėse teisinis reglamentavimas taip pat keitėsi. Švedijai, Suomijai ir Austrijai irgi buvo nustatytas pereinamasis laikotarpis, siekiant pritaikyti nacionalines teises prie ES teisės. Šio laikotarpio trukmė – 5 metai<sup>187</sup>. Atkreipiamas dėmesys, kad teisės doktrinoje nurodyta, jog Vokietijoje tik nuo 1998 m. nebėra jokių nuostatų, ribojančių užsienio fiziniams ir juridiniams asmenims galimybes įsigyti nekilnojamąjį turtą. Suomijoje liberalesnis reglamentavimas tapo tik nuo 2000 m.<sup>188</sup>. Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad ir kitose ES šalyse, ne tik Lietuvoje, yra taikomi apribojimai įsigyjant žemės ūkio paskirties žemės, o ypač šią žemę įsigyjant subjektams iš kitų ES šalių.

Apibendrinant tai, kas išdėstyta šiame poskyryje, matyti, kad ES narėse, kurios įstojo į ES anksčiau negu Lietuva, šių šalių pozicija žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo

---

<sup>183</sup> Jūratė Musteikytė, Rimantas Griekienis „Žemės įsigijimo apribojimai Europos Sąjungos valstybėse“, op. cit.

<sup>184</sup> „Žemės ūkio paskirties žemės pardavimo ES ir EEE šalių piliečiams reglamentavimas ES ir EEE šalyse“, *supra* note 177.

<sup>185</sup> Jūratė Musteikytė, Rimantas Griekienis „Žemės įsigijimo apribojimai Europos Sąjungos valstybėse“, *supra* note 13.

<sup>186</sup> „Žemės ūkio paskirties žemės pardavimo ES ir EEE šalių piliečiams reglamentavimas ES ir EEE šalyse“, op. cit.

<sup>187</sup> „Treaty between the Kingdom of Belgium, the Kingdom of Denmark, the Federal Republic of Germany, the Hellenic Republic, the Kingdom of Spain, the French Republic, Ireland, the Italian Republic, the Grand Duchy of Luxemburg, the Kingdom of Netherlands, the Portuguese Republic, the United Kingdom of Great Britain and North Ireland (Member States of the European Union) and the Kingdom of Norway, the Republic of Austria, the Republic of Finland, the Kingdom of Sweden, concerning the accession of the Kingdom of Norway, the Republic of Austria, the Republic of Finland and the Kingdom of Sweden to the European Union“, EUR – Lex, žiūrėta 2018 kovo 10 d., [http://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:4543e868-c347-11e4-bbe1-01aa75ed71a1.0008.02/DOC\\_1&format=PDF](http://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:4543e868-c347-11e4-bbe1-01aa75ed71a1.0008.02/DOC_1&format=PDF).

<sup>188</sup> Jūratė Musteikytė, Rimantas Griekienis „Žemės įsigijimo apribojimai Europos Sąjungos valstybėse“, op. cit.

reglamentavimo atžvilgiu yra liberalesnė negu tų, kurios pasirašė Stojimo į ES sutartį ar tapo ES narėmis vėliau. Taip pat ir kitoms šalims, tokioms, kaip Švedija, Suomija ar Austrija, buvo nustatytas pereinamasis laikotarpis, kurio metu turėjo vykti nacionalinės teisės derinimas prie ES teisės žemės įsigijimo atžvilgiu. Pažymėtina, kad net tose šalyse, kurios yra laikomos liberaliomis žemės įsigijimo teisių suteikimo atžvilgiu, vis tiek yra įvairių „saugiklių“, kurie riboja žemės ir ypač žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą specialiose / saugomose teritorijose, taip pat yra įvairių nuostatų, skatinančių ūkinę veiklą arba nustatančių įvairias sąlygas leidimų išdavimui, norint įsigyti žemės ūkio paskirties žemės. Palyginus Lietuvą bendrame šiame poskyryje nagrinėjamų šalių kontekste, galima sakyti, kad Lietuvos teisinis reglamentavimas būtų traktuojamas kaip labai griežtas, turintis daugybę „saugiklių“, sukeliantis įvairių įpareigojimų įsigyjant žemės, tiek nacionaliniams, tiek užsienio subjektams.

## IŠVADOS IR PASIŪLYMAI

1. Po 1918 m. vasario 16 d., kai buvo atkurta Lietuvos valstybės nepriklausomybė, Lietuvoje žemė galėjo priklausyti valstybei arba fiziniams asmenims. Taip pat tarpukario Lietuvos laikotarpiu buvo pradėta vykdyti žemės reforma. Pažymėtina, kad žemės reforma nebuvo išskirtinis reiškinys to meto Europoje, kadangi ir kitose Europos šalyse (pavyzdžiui, Latvijoje, Lenkijoje, Bulgarijoje ir kt.) taip pat vyko žemės reformos.

2. Nuo 1940 m. birželio 15 d. iki 1990 m. kovo 11 d. visi svarbūs atlikti darbai, susiję su žemės teisiniais santykiais (vykdyta žemės reforma, formuota žemės įsigijimo ir disponavimo teisine praktika, įdiegtais „žemės saugikliais“), buvo sustabdyti ir nuo 1990 m. kovo 11 d. vėl pradėti vykdyti, vystyti ir plėtoti iš naujo. Visą šį okupacinės Lietuvos laikotarpį visa žemė buvo nacionalizuota ir priklausė valstybei, todėl žemės (ir žemės ūkio paskirties žemės) įsigijimas buvo negalimas / neleistinas.

3. Po 1990 m. kovo 11 d. paskelbto Lietuvos Respublikos valstybės nepriklausomybės atstatymo Lietuvos vienas pirmųjų uždavinių buvo nacionalizuotą žemę grąžinti teisėtiems šios žemės savininkams. Dėl šios priežasties Lietuvoje buvo pradėta vykdyti žemės reforma, kuri tęsiasi ir šio magistro baigiamojo darbo rašymo metu (t. y. iki 2018 m. vasario 16 d.). Užsitęsusios žemės reformos vienos iš priežasčių: europinė ir transatlantinė Lietuvos integracija, teisės aktų kaita dėl politinės valdžios kaito ir besikeičiančių tikslų.

4. Po Lietuvos valstybės nepriklausomybės atstatymo, žemės ūkio paskirties žemė sudaro didžiąją dalį Lietuvos Respublikos teritorijos, joje yra gausu žemės naudmenų, šios paskirties žemė pripažįstama nacionaliniu turtu, todėl Lietuvoje žemė yra ypač saugoma, vertinama ir į įvairius teisės aktus buvo / yra diegiami „saugikliai“, siekiant riboti žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą ir užtikrinti racionalią žemės ūkio paskirties žemės panaudą.

5. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo Lietuvoje teisinio reglamentavimo kaitai didelę įtaką padarė Lietuvos pasirinkti geoekonominiai ir geopolitiniai siekiai integruotis į NATO ir ES, kadangi priklausyti šioms tarptautinėms organizacijoms reiškia ir atitikti šių organizacijų keliamus reikalavimus. Vadinasi, Lietuva, norėdama tapti ES ir NATO nare, turėjo derinti nacionalinę teisę prie šių organizacijų teisės ir atlikti tam tikrus, su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu, susijusių teisės aktų pakeitimus.

6. Dėl Lietuvos europinės ir transatlantinės integracijos Lietuvoje buvo priimti Konstitucinis įstatymas ir Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas, taip pat buvo atlikti jau minėtų įstatymų, taip pat Konstitucijos, Žemės įstatymo ir Žemės reformos įstatymo įvairūs pakeitimai.



7. Po 2004 m. gegužės 1 d., kai Lietuva oficialiai tapo ES nare, Lietuvai buvo nustatytas 7 metų pereinamasis laikotarpis, kurio tikslas – po pereinamojo laikotarpio ES subjektams (fiziniams ir juridiniams asmenims) suteikti galimybę įsigyti žemės ūkio paskirties žemės Lietuvoje bei taip atitikti vieną iš svarbiausių ES laisvių / principų – laisvo kapitalo judėjimą. Pereinamąjį laikotarpį 2011 m. balandžio 14 d. Europos Komisija pratęsė iki 2014 m. balandžio 30 d.

8. Pereinamojo laikotarpio pratęsimo metu Lietuva priėmė Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 2014 m. balandžio 24 d. pakeitimą, kuriame subjektams iš ES šalių buvo suteikta teisė įsigyti žemės ūkio paskirties žemės, tačiau šie reikalavimai neatitiko / prieštaravo ES politikos nuostatomis ir teisės normos. Dėl tos priežasties Europos Komisija pradėjo pažeidimo vertinimo procedūrą prieš Lietuvos Respubliką. Atsižvelgiant į tai, Lietuvos Respublikos Seime buvo priimtas Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 2017 m. lapkričio 23 d. pakeitimas, kuriame reikalavimai įsigyti žemės ūkio paskirties žemės Lietuvos teritorijoje buvo sušvelninti.

9. Pagal šiuo metu galiojančius teisės aktus asmenys ir įstatymuose apibrėžti susiję asmenys iš valstybės gali įsigyti ne daugiau kaip 300 ha žemės ūkio paskirties žemės ploto. Taip pat asmuo ir / ar susiję asmenys negali įsigyti žemės ūkio paskirties žemės, jeigu plotas būtų didesnis kaip 500 ha.

10. Kitose ES šalyse, kurios kartu su Lietuva (arba vėliau) pasirašė Stojimo į ES sutartį, taip pat vyko žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita, siekiant įgyvendinti europinės integracijos reikalavimus.

11. Išanalizavus ES šalyse galiojančius teisės aktus, darytina išvada, kad ES šalys yra pasiskirsčiusios į dvi grupes: tos, kuriose yra taikomi griežti reikalavimai užsienio subjektams įsigyjant žemės ūkio paskirties žemės ir tos, kuriose žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinis mechanizmas yra liberalus ir nesudėtingas – beveik nenumatyti reikalavimai įsigyjant šią žemę.

12. Lietuva priklauso tai ES šalių grupei, kurioje galioja griežtas žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinis mechanizmas, tačiau atkreiptinas dėmesys, kad Lietuvos pozicija šiuo klausimu tampa liberalesnė, nors vis dar gausu įvairių „saugiklių“ žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą reglamentuojančiuose teisės aktuose.

#### Pasiūlymai:

1. Atsižvelgiant į tai, kad Lietuva nuo paskelbto valstybės nepriklausomybės atstatymo aktyviai ir tikslingai siekė integruotis į įvairias tarptautines organizacijas, o pagrindinis prioritetas buvo teikiamas narystei ES ir NATO, taip pat į tai, kad Lietuvos visuomenė palaiko Lietuvos užsienio politikos siekius ir toliau priklausyti ES ir NATO narių šeimai, autoriaus nuomone, reikėtų ir toliau derinti europinės ir transatlantinės integracijos reikalavimus ir

santykiškai griežtus „saugiklius“, tačiau Lietuvos pozicija turėtų būti liberalesnė, tais su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu susijusiais klausimais, kurie yra ypač svarbūs ES vykdomai politikai.

2. Atsižvelgiant į kylančias diskusijas, susijusias su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo klausimais, taip pat dėl visuomenės reiškiamo nepasitikėjimo žemės ūkio paskirties žemės valdomais plotais fizinių ir juridinių asmenų ir su jais susijusių asmenų, priimti Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo Nr. IX-1314 3 straipsnio pakeitimo įstatymo projektą, kuriuo siekiama stiprinti žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo kontrolę.

Apibendrinant, žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaitai Lietuvoje ir kitose ES valstybėse įtaką padarė europinė ir transatlantinė integracijos ir ypač ES teisės keliami reikalavimai. Pažymėtina, kad palyginus ir įvertinus Lietuvos teisinį reglamentavimą su kitomis ES narėmis, matoma, kad Lietuvos teisės aktuose yra įdiegta daug įvairių „saugiklių“, kurių paskirtis saugoti žemės ūkio paskirties žemę nuo įvairių, tiek iš valstybės vidaus, tiek iš išorės kylančių grėsmių. Taip pat nustatyta, kad žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo situacija Lietuvos Respublikoje ne daug skyrėsi nuo kitų ES narių patirties.

## LITERATŪROS SĄRAŠAS

### *Lietuvos Respublikos norminiai teisės aktai:*

1. „Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos aktas „Dėl Lietuvos nepriklausomos valstybės atstatymo““. Lietuvos Respublikos Seimas. <http://www.lrs.lt/datos/kovo11/signatarai/aktas.htm>.
2. „Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl Lietuvos Respublikos laikinojo pagrindinio įstatymo““. *Vyriausybės žinios*, 1990, Nr. 9-224.
3. „Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl Lietuvos Respublikos Laikinojo Pagrindinio Įstatymo 45 straipsnio papildymo““. TAR. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.4574B921E2BB>.
4. „Lietuvos Respublikos Konstitucija“. *Valstybės žinios*, 1992, Nr. 33-1014.
5. „Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio papildymo įstatymas“. *Valstybės žinios*, 1996, Nr. 64-1501.
6. „Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio pakeitimo įstatymas“. *Valstybės žinios*, 2003, Nr. 14-540.
7. „Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antroje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio įstatymas“. *Valstybės žinios*, 1996, Nr. 64-1503.
8. „Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antroje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio įstatymo pakeitimo įstatymas“. *Valstybės žinios*, 2003, Nr. 34-1418.
9. „Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo 17 straipsnio pakeitimo konstitucinis įstatymas“. *Valstybės žinios*, 2011, Nr. 135-6404.
10. „Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo Nr. I-1392 4 ir 16 straipsnių pakeitimo konstitucinis įstatymas“. TAR. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/32d2bd90fc4e11e78bcec397524184ce>.
11. „Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl Šiaurės Atlanto sutarties ratifikavimo““. *Valstybės žinios*, 2004, Nr. 40-1292.
12. „Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų““. *Lietuvos aidas*, 1991, Nr. 140-0.
13. „Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ galiojimo sustabdymo laikinasis įstatymas““. *Valstybės žinios*, 1997, Nr. 6-89.

14. „Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas“. *Lietuvos aidas*, 1991, Nr. 151-0.
15. „Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo papildymo ir pakeitimo““. *Valstybės žinios*, 1993, Nr. 32-727.
16. „Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo papildymo ir pakeitimo““. *Valstybės žinios*, 1995, Nr. 53-1295.
17. „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas“. *Valstybės žinios*, 1994, Nr. 34-620.
18. „Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo ir papildymo““. *Valstybės žinios*, 1995, Nr. 53-1294.
19. „Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 3, 6, 9, 10, 12, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 28, 30, 31, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 44, 47, 49, 55 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas“. *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 42-1191.
20. „Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo įstatymas“. *Valstybės žinios*, 2004, Nr. 28-868.
21. „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (Suvestinė redakcija (2017-07-01 - 2018-04-30))“. TAR. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.CC10C5274343/UtTBSSsNro>.
22. „Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas“. *Valstybės žinios*, 2003, Nr. 15-600.
23. „Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo pakeitimo įstatymas“. *Valstybės žinios*, 2004, Nr. 124-4492.
24. „Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 4 ir 6 straipsnių pakeitimo įstatymas“. *Valstybės žinios*, 2013, Nr. 76-3847.
25. „Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas (Galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2018-01-01))“. TAR. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.7A932101FADA/FrxRPuhmPo>.
26. „Lietuvos Valstybės Laikinosios Konstitucijos pamatiniai dėsniai“. Lietuvos Respublikos Seimas. [http://www3.lrs.lt/pls/inter\\_archyvas/dokpaieska\\_arch.showdoc\\_1?p\\_id=111733&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter_archyvas/dokpaieska_arch.showdoc_1?p_id=111733&p_tr2=2).
27. „Laikinoji Lietuvos Valstybės Konstitucija“. Lietuvos Respublikos Seimas. [http://www3.lrs.lt/pls/inter\\_archyvas/dokpaieska\\_arch.showdoc\\_1?p\\_id=112299&p\\_query=&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter_archyvas/dokpaieska_arch.showdoc_1?p_id=112299&p_query=&p_tr2=2).
28. „Lietuvos Valstybės Konstitucija (1922 m. rugpjūčio 1 d.)“, Lietuvos Respublikos Seimas. [http://www3.lrs.lt/pls/inter\\_archyvas/dokpaieska\\_arch.showdoc\\_1?p\\_id=112956&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter_archyvas/dokpaieska_arch.showdoc_1?p_id=112956&p_tr2=2).

29. „Lietuvos Valstybės Konstitucija (1928 m. gegužės 15 d.)”. Lietuvos Respublikos Seimas.

[http://www3.lrs.lt/pls/inter\\_archyvas/dokpaieska\\_arch.showdoc\\_1?p\\_id=113394&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter_archyvas/dokpaieska_arch.showdoc_1?p_id=113394&p_tr2=2).

30. „Lietuvos Konstitucija (1938 m. gegužės 12 d.)”. Lietuvos Respublikos Seimas. [http://www3.lrs.lt/pls/inter\\_archyvas/dokpaieska\\_arch.showdoc\\_1?p\\_id=113395&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter_archyvas/dokpaieska_arch.showdoc_1?p_id=113395&p_tr2=2).

31. „Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos Konstitucija (Pagrindinis įstatymas)“. Lietuvos Respublikos Seimas. [https://e-seimas.lrs.lt/rs/legalact/TAD/00ca15b024e611e58a4198cd62929b7a/format/ISO\\_PDF/](https://e-seimas.lrs.lt/rs/legalact/TAD/00ca15b024e611e58a4198cd62929b7a/format/ISO_PDF/).

32. „Žemės reformos įstatymas”. Lietuvos Respublikos Seimas. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/f04bc1105b3c11e5beff92bd32ec99a1?jfwid=-wd7z8pxqq>.

33. „Lietuvos Respublikos įstatymas „Dėl Lietuvos Respublikos valstiečio ūkio““. TAR. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.50CDAF4F8A19>.

*Pojstatyminiai teisės aktai:*

34. „Lietuvos Respublikos Seimo 2014 m. balandžio 10 d. nutarimas „Dėl referendumo dėl Lietuvos Respublikos Konstitucijos 9, 47 ir 147 straipsnių pakeitimo paskelbimo““. Lietuvos Respublikos Seimas. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActPrint/lt?jfwid=rivwzvvpvg&documentId=ff2c6970c0ae11e39009d0df9046dd84&category=TAD>.

35. „Lietuvos Respublikos Seimo pareiškimas „Dėl Lietuvos Respublikos įsipareigojimų, kylančių iš tarptautinių sutarčių diplomatinių ir konsulinių santykių srityse““. *Valstybės žinios*, 1991, Nr. 4-115.

36. „Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos nutarimas „Dėl kaimo gyventojų sodybinių sklypų išplėtimo““. *Lietuvos aidas*, 1990, Nr. 48-0.

37. „Lietuvos Respublikos Seimo pareiškimas „Dėl Lietuvos Respublikos paraiškos tapti Europos Sąjungos nare““. TAR. <https://www.e-tar.lt/acc/legalAct.html?documentId=TAR.6F24B956444B>.

38. „Lietuvos Respublikos Seimo deklaracija „Dėl Lietuvos Respublikos užsienio politikos tikslų““. *Valstybės žinios*, 1996, Nr. 116-2711.

39. „Lietuvos Respublikos Seimo rezoliucija „Dėl Vyriausybės veiklos prioritetų Lietuvai integruojantis į Europos Sąjungą““. *Valstybės žinios*, 1997, Nr. 102-2567.

40. „Lietuvos Respublikos Seimo rezoliucija „Dėl valstybės užsienio politikos tęstinumo““. *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 92-2898.

41. „Lietuvos Respublikos Seimo nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos integracijos į Europos Sąjungą““. *Valstybės žinios*, 2001, Nr. 8-228.

42. „Lietuvos Respublikos Seimo rezoliucija „Dėl Lietuvos derybų dėl narystės Europos Sąjungoje“. *Valstybės žinios*, 2001, Nr. 108-3909.

43. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Seimo IV (pavasario) sesijos darbų programos“. TAR. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/dbaa8d20123e11e88456d055fb6f6244>.

*Tarptautinės sutartys:*

44. „Šiaurės Atlanto Sutartis“. TAR. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.7FCEE85BF1FD>.

45. „Belgijos Karalystės, Danijos Karalystės, Vokietijos Federacinės Respublikos, Graikijos Respublikos, Ispanijos Karalystės, Prancūzijos Respublikos, Airijos, Italijos Respublikos, Liuksemburgo Didžiosios Hercogystės, Nyderlandų Karalystės, Austrijos Respublikos, Portugalijos Respublikos, Suomijos Respublikos, Švedijos Karalystės, Jungtinės Didžiosios Britanijos ir Šiaurės Airijos Karalystės (Europos Sąjungos valstybių narių) ir Čekijos Respublikos, Estijos Respublikos, Kipro Respublikos, Latvijos Respublikos, Lietuvos Respublikos, Vengrijos Respublikos, Maltos Respublikos, Lenkijos Respublikos, Slovėnijos Respublikos, Slovakijos Respublikos sutartis dėl Čekijos Respublikos, Estijos Respublikos, Kipro Respublikos, Latvijos Respublikos, Lietuvos Respublikos, Vengrijos Respublikos, Maltos Respublikos, Lenkijos Respublikos, Slovėnijos Respublikos ir Slovakijos Respublikos stojimo į Europos Sąjungą“. *Valstybės žinios*, 2004, Nr. 1-1.

46. „Lietuvos stojimo į ES aktas. IX priedas: Stojimo akto 24 straipsnyje nurodytas sąrašas: Lietuva“. TAR. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.217514>.

47. „Jungtinių Tautų Chartija“. Lietuvos Respublikos Seimas. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.160266?jfwid=q86m1vqoi>.

*Europos Sąjungos teisės aktai (sprendimai, pranešimai, ataskaitos):*

48. „Treaty between the Kingdom of Belgium, the Kingdom of Denmark, the Federal Republic of Germany, the Hellenic Republic, the Kingdom of Spain, the French Republic, Ireland, the Italian Republic, the Grand Duchy of Luxembourg, the Kingdom of Netherlands, the Portuguese Republic, the United Kingdom of Great Britain and North Ireland (Member States of the European Union) and the Kingdom of Norway, the Republic of Austria, the Republic of Finland, the Kingdom of Sweden, concerning the accession of the Kingdom of Norway, the Republic of Austria, the Republic of Finland and the Kingdom of Sweden to the European Union“, EUR – Lex. [http://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:4543e868-c347-11e4-bbe1-01aa75ed71a1.0008.02/DOC\\_1&format=PDF](http://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:4543e868-c347-11e4-bbe1-01aa75ed71a1.0008.02/DOC_1&format=PDF).

49. „Komisijos sprendimas, 2010 m. gruodžio 20 d., kuriuo pratęsimas pereinamasis laikotarpis dėl žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo Vengrijoje“. EUR – Lex. <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32010D0792&qid=1522229865837&from=LT>.

50. „Komisijos sprendimas, 2011 m. balandžio 14 d., kuriuo pratęsimas pereinamasis laikotarpis dėl žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo Lietuvoje“. EUR – Lex. <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/HTML/?uri=CELEX:32011D0240&from=LT>.

51. „Komisijos sprendimas, 2011 m. balandžio 7 d., kuriuo pratęsimas pereinamasis laikotarpis dėl žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo Latvijoje“. EUR – Lex. <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32011D0226&qid=1522229531542&from=LT>.

52. „Komisijos sprendimas, 2011 m. balandžio 14 d., kuriuo pratęsimas pereinamasis laikotarpis dėl žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo Slovakijoje“. EUR – Lex. <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32011D0241&qid=1522229799514&from=LT>.

53. „Komisijos pranešimas Tarybai. 2003 m. Stojimo sutartyje nustatytų nekilnojamojo žemės ūkio turto įsigijimo pereinamojo laikotarpio priemonių priežiūra“. EUR-Lex. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:52008DC0461&from=LT>.

54. „Komisijos pranešimas Tarybai. 2005 m. Stojimo sutartyje numatytų žemės ūkio paskirties nekilnojamojo turto įsigijimo pereinamojo laikotarpio priemonių priežiūra“. EUR-Lex. <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/PDF/?uri=CELEX:52010DC0734&from=LT>.

55. „Komisijos ataskaita Tarybai. 2011 m. Stojimo sutartyje dėl Kroatijos stojimo į ES nustatytų žemės ūkio paskirties nekilnojamojo turto įsigijimo pereinamojo laikotarpio priemonių priežiūra“. EUR-Lex. [http://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:5afa6f05-33d2-11e7-9412-01aa75ed71a1.0001.02/DOC\\_1&format=PDF](http://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:5afa6f05-33d2-11e7-9412-01aa75ed71a1.0001.02/DOC_1&format=PDF).

56. „Maisto ir ūkininkavimo ateitis. Komunikatas dėl bendros žemės ūkio politikos po 2020 m.“. European Commission. [europa.eu/rapid/press-release\\_MEMO-17-4842\\_lt.pdf](http://europa.eu/rapid/press-release_MEMO-17-4842_lt.pdf).

57. „Finansinės paslaugos. Komisija pradeda pažeidimų nagrinėjimo procedūras prieš Bulgariją, Lietuvą, Slovakiją ir Vengriją dėl apribojimų, taikomų investuotojams į žemės ūkio paskirties žemę“. European Commission. [http://europa.eu/rapid/press-release\\_IP-15-4673\\_lt.htm](http://europa.eu/rapid/press-release_IP-15-4673_lt.htm).

58. „Žemės ūkio paskirties žemės pardavimas: Komisija paskelbė gaires valstybėms narėms“. European Commission. [http://europa.eu/rapid/press-release\\_IP-17-3901\\_lt.htm](http://europa.eu/rapid/press-release_IP-17-3901_lt.htm).

59. „Finansinės paslaugos. Komisija prašo BULGARIJOS, LATVIJOS, LIETUVOS, SLOVAKIJOS ir VENGRIJOS laikytis ES nustatytų žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo saugiklių“. European Commission. [http://europa.eu/rapid/press-release\\_IP-16-1827\\_lt.htm](http://europa.eu/rapid/press-release_IP-16-1827_lt.htm).

*Konstitucinio Teismo nutarimai:*

60. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 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““. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. <http://www.lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta205/content>.

61. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punkto (2002 m. balandžio 2 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai““. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas. <http://www.lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta557/content>.

*Specialioji literatūra (monografijos):*

62. Monkevičius, Eduardas, *Žemės teisė: antroji laida*, Vilnius: Justitia, 2006.

63. Aleknavičius, Pranas, *Žemės teisė*, Kaunas: Judex, 2007.

64. Grakauskas, Eimantas, *Agrarinė teisė*, Vilnius: VšĮ „Vilniaus informacijos centras“, 2009.

65. Monkevičius, Eduardas, Miškinis, Algirdas, Meškys, Linas, Vėgelė, Ignas, Murauskaitė, Agnė, *Aplinkosaugos teisė*, Vilnius: Justitia, 2011.

66. Aleknavičius, Pranas, *Žemės santykių pertvarkymas Lietuvos kaime 1989-2008 metais*, Vilnius: Jandrija, 2011.

67. Ragulskytė – Markovienė, Rasa, *Aplinkos teisė: Lietuvos teisės derinimas su Europos Sąjungos reikalavimais*, Vilnius: Eugrimas, 2005.

68. Maksimaitis, Mindaugas, Miliauskaitė, Kristina, Šapoka, Gintaras, *Valstybės ir teisės problemos lietuvių išeivijos publikacijose (1944-1990)*, Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2011.

*Specialioji literatūra (moksliniai straipsniai):*

69. Musteikytė, Jūratė, Griekienis, Rimantas „Žemės įsigijimo apribojimai Europos Sąjungos valstybėse“. [www.zemesvardu.lt/uploads/atsisiusti/2014-02-01\\_zemes\\_isigijimo\\_apribojimai\\_ES.pdf](http://www.zemesvardu.lt/uploads/atsisiusti/2014-02-01_zemes_isigijimo_apribojimai_ES.pdf).



70. Grakauskas, Eimantas „Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo problemos“. Lituanistika duomenų bazė. <http://etalpykla.lituanistikadb.lt/fedora/get/LT-LDB-0001:J.04~2004~1367189889469/DS.002.0.01.ARTIC>.

71. Vaskela. Gediminas „Mykolas Krupavičius, žemės reforma ir Lietuvos ūkio raida 1920-1940 m.“. Lietuvių katalikų mokslo akademijos metraštis. <http://etalpykla.lituanistikadb.lt/fedora/get/LT-LDB-0001:J.04~2005~1367151700070/DS.002.0.01.ARTIC>

72. Aleknavičius, Pranas „Žemės ūkio paskirties žemės valdymo ir naudojimo pertvarkos 1991-2007 m. laikotarpiu teisiniai aspektai“. duomenų bazė „Lituanistika“. <http://etalpykla.lituanistikadb.lt/fedora/objects/LT-LDB-0001:J.04~2008~1371801590584/datastreams/DS.002.0.01.ARTIC/content>.

73. „Žemės teisės paskaitos“. Eduardo Monkevičiaus tinklaraštis. [http://edumon.lt/wp-content/uploads/2014/02/ZEMES\\_TEISES\\_PASKAITOS\\_Tink.pdf](http://edumon.lt/wp-content/uploads/2014/02/ZEMES_TEISES_PASKAITOS_Tink.pdf).

74. „Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas užsieniečiams. Ar visi gali?“. „Juridicon“. <https://juridicon.lt/lt/articles/view/%C5%BEem%C4%97s-%C4%AFsigijimas-u%C5%BESienie%C4%8Diams>.

#### *Kiti šaltiniai:*

75. Palionis, Jonas (red.). *Mikalojaus Daukšos 1599 metų POSTILĖ ir jos šaltiniai*. Vilnius: Baltos lankos, 2000.

76. „2018 m. Lietuvos Respublikos žemės fondas“. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. <http://www.nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.

77. „ES tikslai ir vertybės“. Europos Sąjunga. [https://europa.eu/european-union/about-eu/eu-in-brief\\_lt](https://europa.eu/european-union/about-eu/eu-in-brief_lt).

78. „2. Pagrindiniai veiksniai: 2.1. Politinis ir karinis aljansas“. NATO. [https://www.nato.int/nato-welcome/index\\_lt.html](https://www.nato.int/nato-welcome/index_lt.html).

79. „Bendrinės lietuvių kalbos žodynas“. Lietuvių kalbos institutas. <http://bkz.lki.lt/?pg=c>.

80. „Istorija. Žemės tvarkymo įstaigos 1918-2004 m.“. Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos. <http://www.nzt.lt/go.php/lit/Istorija/2>.

81. „1919 04 04 Lietuvos valstybės laikinosios konstitucijos pamatiniai dėsniai“. Šaltiniai. [http://www.saltiniai.info/files/istorija/IH00/1919\\_04\\_04\\_\\_Lietuvos\\_valstyb%C4%97s\\_Laikinosios\\_Konstitucijos\\_Pamatiniai\\_d%C4%97sniai.IH0607.pdf](http://www.saltiniai.info/files/istorija/IH00/1919_04_04__Lietuvos_valstyb%C4%97s_Laikinosios_Konstitucijos_Pamatiniai_d%C4%97sniai.IH0607.pdf).

82. „Prisijungimo prie SSRS dokumentai. Deklaracija apie valstybės santvarką, 1940  
07 22“. Šaltiniai.  
[http://www.saltiniai.info/files/istorija/II00/Prijungimo\\_prie\\_SSRS\\_dokumentai.II0301.pdf](http://www.saltiniai.info/files/istorija/II00/Prijungimo_prie_SSRS_dokumentai.II0301.pdf).
83. „Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos Konstitucija (Pagrindinis įstatymas)“.  
Lietuvos Respublikos Seimas. [https://e-seimas.lrs.lt/rs/legalact/TAD/00ca15b024e611e58a4198cd62929b7a/format/ISO\\_PDF/](https://e-seimas.lrs.lt/rs/legalact/TAD/00ca15b024e611e58a4198cd62929b7a/format/ISO_PDF/).
84. „Žemės gražinimas: teisybės atkūrimas, virtęs dešimtmečio skandalu“. Delfi.  
<https://www.delfi.lt/multimedija/pamokos/zemes-grazinimas-teisybes-atkurimas-virtes-desimtmečiu-skandalu.d?id=75582991>.
85. „Kodėl žemė Lietuvoje „skraidė“. Lietuvos žinios.  
<https://www.lzinios.lt/lzinios/lietuva/kodel-zeme-lietuvoje-skraide/46577>.
86. „Jungtinės Tautos“. Lietuvos Respublikos užsienio reikalų ministerija.  
<https://urm.lt/default/lt/uzsienio-politika/uzsienio-politikos-prioritetai/lietuva-ir-tarptautines-organizacijos/lietuva-ir-jungtinese-tautose>.
87. „Daugiašalės sutartys“. Lietuvos Respublikos užsienio reikalų ministerija.  
<https://urm.lt/default/lt/uzsienio-politika/tarptautines-sutartys/daugiasales-sutartys>.
88. „Lietuvos kelias į NATO“. Lietuvos Respublikos krašto apsaugos ministerija.  
[https://kam.lt/lt/tarptautinis\\_bendradarbiavimas/nato/lietuva\\_dalyvavimas\\_nato/lietuvos\\_kelias\\_i\\_nato\\_2506.html](https://kam.lt/lt/tarptautinis_bendradarbiavimas/nato/lietuva_dalyvavimas_nato/lietuvos_kelias_i_nato_2506.html).
89. „Lietuvos narystės Europos Sąjungoje dešimtmetis“. Lietuvos Respublikos užsienio reikalų ministerija. <https://urm.lt/default/lt/lietuvos-narystes-europos-sajungoje-desimtmetis>.
90. „Lietuvos narystė Šiaurės Atlanto Sutarties organizacijoje (NATO)“. Lietuvos Respublikos užsienio reikalų ministerija. <https://www.urm.lt/default/lt/uzsienio-politika/uzsienio-politikos-prioritetai/lietuvos-saugumo-politika/nato>.
91. „Penkiasdešimt aštuntasis (334) posėdis 2003 m. sausio 28 d.“. Lietuvos Respublikos Seimas. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/TAIS.204193?positionInSearchResults=0&searchModelUID=1dd1c7da-5ee7-4963-be98-55fcdf9315c1>.
92. „Šešiasdešimt šeštasis (548) nenumatytas posėdis 2004 m. liepos 15 d.“. Lietuvos Respublikos Seimas. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/TAIS.237998?positionInSearchResults=2&searchModelUID=1dd1c7da-5ee7-4963-be98-55fcdf9315c1>.

93. „Lietuvos Respublikos kontrolė, Išankstinio tyrimo ataskaita: Valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja vertinimas“. Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė. <https://www.vkontrolė.lt/failas.aspx?id=1681>.

94. „Šešiasdešimt ketvirtasis (200) nenumatytas posėdis, 2006 m. liepos 13 d.“. Lietuvos Respublikos Seimas. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/TAIS.280379?positionInSearchResults=0&searchModelUID=1dd1c7da-5ee7-4963-be98-55fcdf9315c1>.

95. „Vyriausybėje iš esmės pritarta pereinamojo laikotarpio užsieniečiams įsigyti žemę pratęsimui“. Lietuvos Respublikos Vyriausybė. <https://lrv.lt/lt/naujienos/vyriausybeje-is-esmes-pritarta-pereinamojo-laikotarpio-uzsienieciams-isigyti-zeme-br-pratesimui>.

96. „Gautas Europos Komisijos sutikimas pratęsti draudimą parduoti žemę užsieniečiams“. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija. <http://zum.lrv.lt/lt/naujienos/gautas-europos-komisijos-sutikimas-pratesti-draudima-parduoti-zeme-uzsienieciams>.

97. „Seimo rytinio posėdžio Nr. 72 stenograma“. Lietuvos Respublikos Seimas. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/TAIS.452918?positionInSearchResults=0&searchModelUID=1dd1c7da-5ee7-4963-be98-55fcdf9315c1>.

98. „Lietuvos Respublikos Seimo rytinio posėdžio Nr. 140 stenograma“. Lietuvos Respublikos Seimas. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/ca7b5490cc5a11e39b2ab5bbcc4f49fb>.

99. „Seimas įtvirtino saugiklius įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę“. Lietuvos Respublikos Seimas. [http://www3.lrs.lt/pls/inter/w5\\_show?p\\_r=4445&p\\_k=1&p\\_d=146900](http://www3.lrs.lt/pls/inter/w5_show?p_r=4445&p_k=1&p_d=146900).

100. „2014 m. birželio 29 d. referendumas dėl Lietuvos Respublikos Konstitucijos 9, 47 ir 147 straipsnių pakeitimo (Balsavimo rezultatai)“. Lietuvos Respublikos Vyriausioji rinkimų komisija. [http://www.vrk.lt/statiniai/puslapiai/2014\\_referendumas/output\\_lt/rinkimu\\_diena/index.html](http://www.vrk.lt/statiniai/puslapiai/2014_referendumas/output_lt/rinkimu_diena/index.html).

101. „Lietuvos Respublikos Seimo rytinio posėdžio Nr.123 stenograma“. Lietuvos Respublikos Seimas. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/42fa2170d0e011e782d4fd2c44cc67af?positionInSearchResults=1&searchModelUID=1dd1c7da-5ee7-4963-be98-55fcdf9315c1>.

102. „Seimas priėmė Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymą“. Lietuvos Respublikos Seimas. [http://www.lrs.lt/sip/portal.show?p\\_r=119&p\\_k=1&p\\_t=253046](http://www.lrs.lt/sip/portal.show?p_r=119&p_k=1&p_t=253046).

103. „Исполнительный комитет Содружества Независимых Государств“. <http://www.cis.minsk.by/>.

104. „EAEU Member-States”. Eurasian Economic Union. <http://www.eaeunion.org/?lang=en#about-countries>.
105. „Apie ES: Šalys“. Europos Sąjunga. [https://europa.eu/european-union/about-eu/countries\\_lt](https://europa.eu/european-union/about-eu/countries_lt).
106. „NATO Member Countries”. North Atlantic Treaty Organization. [https://www.nato.int/cps/en/natohq/nato\\_countries.htm](https://www.nato.int/cps/en/natohq/nato_countries.htm).
107. „European Economic Area (EEA) / Relations with the EU”. EFTA. <http://www.efta.int/eea>.
108. „Members and partners”. OECD. <http://www.oecd.org/about/membersandpartners/>.
109. „Žemės ūkio ir žuvininkystės ministrų tarybos dėmesys – maisto ir ūkininkavimo ateičiai“. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija. <https://zum.lrv.lt/lt/naujienos/zemes-ukio-ir-zuvininkystes-ministru-tarybos-demesys-maisto-ir-ukininkavimo-ateiciai>.
110. „Žemės ūkio paskirties žemė vienose rankose: gandai ir realybė“. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija. <https://zum.lrv.lt/lt/naujienos/zemes-ukio-paskirties-zeme-vienose-rankose-gandai-ir-realybe>.
111. „Šalinamos kliūtys žemės reformai baigti“. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija. <https://zum.lrv.lt/lt/naujienos/salinamos-kliutys-zemes-reformai-baigti>.
112. „Lenkų sprendimas neparduoti žemės užsieniečiams kertasi su ES teise“. BNS, 15 min. <https://www.15min.lt/verslas/naujiena/zemes-ukis/lenku-sprendimas-neparduoti-zemes-uzsienieciams-kertasi-su-es-teise-313-611935>.
113. „Žemės ūkio paskirties žemės pardavimo ES ir EEE šalių piliečiams reglamentavimas ES ir EEE šalyse“. [http://www.ropel.lt/al\\_files/al\\_main\\_rows\\_files/330/zemes\\_pardavimo\\_klausimas\\_ES\\_filnal.pdf](http://www.ropel.lt/al_files/al_main_rows_files/330/zemes_pardavimo_klausimas_ES_filnal.pdf).

## ANOTACIJA LIETUVIŲ KALBA

Raktiniai žodžiai: *žemė, žemės ūkio paskirties žemė, žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas, žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita Lietuvoje, europinės ir transatlantinės integracijos įtaka.*

Magistro baigiamajame darbe yra analizuojama, kaip pasikeitė žemės (žemės ūkio paskirties žemės) įsigijimo teisinis reglamentavimas Lietuvoje per 100 metų. Taip pat siekiama įrodyti, kad europinė ir transatlantinė integracija paskatino žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaitą po Lietuvos valstybės nepriklausomybės atstatymo. Baigiamojo darbo tikslui įvykdyti yra analizuojamos žemės ir žemės ūkio paskirties žemės teisinės sampratos, tarpukario Lietuvos ir okupacinės Lietuvos žemės (ypač žemės ūkio paskirties žemės) įsigijimo teisinis reglamentavimas. Taip pat šiame baigiamajame darbe yra aprašomi ir nuosekliai išanalizuojami pagrindiniai Lietuvos teisės aktai, reglamentuojantys žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą. Papildomai darbe yra išskiriami subjektai, kurie skyriuose nurodytu laikotarpiu turėjo teisę / galimybę įsigyti žemės ūkio paskirties žemės Lietuvoje ir šios žemės įsigijimo būdai bei formos. Lietuvos teisinio reglamentavimo kaita, susijusiu su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu, lyginama su kitomis ES valstybėmis. Nurodyta Lietuvos vieta bendrame ES narių valstybių kontekste.

Atsižvelgiant į magistro baigiamajame darbe surinktą ir išanalizuotą informaciją (teisės aktus, dokumentus ir kitus šaltinius), darytina išvada, kad žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaitai didelę įtaką padarė Lietuvos europinė ir transatlantinė integracija. Taip pat pažymėtina, kad Lietuvos teisės aktuose yra įdiegta daugybė „saugiklių“, kurie riboja žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą.

## ANOTACIJA ANGLŲ KALBA

### ENGLISH LANGUAGE ANNOTATION

Keywords: *land, agricultural land, acquisition of agricultural land, legal regulation of acquisition of agricultural land in Lithuania, influence of European and transatlantic integration.*

The master's thesis analyzes how the legal regulation of acquiring agricultural land in Lithuania has changed over 100 years. It also seeks to demonstrate how European and transatlantic integration promoted the legal regulation of the acquisition of agricultural land after the restoration of the independence of Lithuania. The purpose of the final thesis is to analyze the legal regulation of the legal concept of land and agricultural land, the legal regulation of the acquisition of the interwar Lithuania and the occupation land of Lithuania (especially agricultural land). It also

describes and analyzes the main Lithuanian legal acts regulating the acquisition of agricultural land. In addition, there are distinguished those who, during the period specified in the section, were entitled / able to acquire agricultural land in Lithuania and the ways and forms of acquisition of this land. It compares Lithuanian legal regulation related to the acquisition of agricultural land with other EU countries. The situation in Lithuania with respect to the EU Member States is addressed.

Taking into account the information collected in the master's thesis (legal acts, documents and other sources), it is concluded that changes in the legislation on the acquisition of agricultural land have a significant impact on Lithuania's European and transatlantic integration. It is also noted that a lot of fuses are introduced in Lithuanian legislation, which restricts the acquisition of agricultural land.

**SANTRAUKA LIETUVIŲ KALBA**  
**ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS ĮSIGIJIMO TEISINIO REGLAMENTAVIMO**  
**KAITA LIETUVOS RESPUBLIKOJE EUROPINĖS IR TRANSATLANTINĖS**  
**INTEGRACIJOS ĮTAKOJE (LIETUVOS IR KITŲ EUROPOS SĄJUNGOS**  
**VALSTYBIŲ LYGINAMASIS ASPEKTAS)**

Žemė – ypatingas nekilnojamas turtas, kuris yra svarbiausias kriterijus pripažįstant valstybę savarankiška, nepriklausoma, atskira. Be žemės negalėtų egzistuoti valstybė, tauta, žmogus.

Didžiausią Lietuvos teritorijos plotą sudaro žemės ūkio paskirties žemė. Ši žemė yra ribotas gamtos turtas, turintis ypatingų žemės naudmenų. Lietuvos įstatymuose žemės ūkio paskirties žemė yra apibrėžiama kaip nacionalinis Lietuvos turtas.

Atsižvelgiant į tai, Lietuvoje nuo pat 1918 m. vasario 16 d. iki 1940 m. birželio 15 d. ir nuo 1990 m. kovo 11 d. iki 2018 m. vasario 16 d. vyko žemės ir žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita. Taip pat pažymėtina, kad visa tai, ką tarpukario Lietuvos valdžia buvo įgyvendinusi / sukūrusi, kas susiję su žemės nuosavybės teisiniu reglamentavimu, žemės reforma, nuo 1940 m. birželio 15 d. iki 1990 m. kovo 11 d. buvo sustabdyta ir vėl pradėta iš naujo kurti nuo 1990 m. kovo 11 d.

Po Lietuvos valstybės nepriklausomybės atstatymo pagrindiniai Lietuvos Respublikos užsienio politikos siekiai buvo įsilieti į ES, NATO, JT ir kitų organizacijų, ypač vienijančių vakarų valstybes, šeimą. Deklaruodama ryžtą tapti šių organizacijų nare, Lietuva turėjo atitinkamai pakeisti ir teisės aktus, reglamentuojančius žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą. Pažymėtina, kad dėl šios priežasties vyko ne tik anksčiau priimtų teisės aktų kaita, tačiau buvo priimami ir nauji įstatymai, pavyzdžiui Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas, Konstitucinis įstatymas.

Pažymėtina, kad nuo oficialiai išreikštų ketinimų tapti ES ir NATO nare, Lietuva turėjo ir turi laviruoti tarp europinės ir transatlantinės integracijos keliamų reikalavimų ir siekio į teisės aktus įdėti „saugiklius“, su kurių pagalba būtų galima užtikrinti racionalią žemės ūkio paskirties žemės panaudą, kartu padėti vykdyti žemės reformą ir apsaugoti Lietuvą nuo netikėtų grėsmių Lietuvos suverenitetui ir valstybingumui.

Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad ne tik Lietuvoje, tačiau ir kitose ES valstybėse vyko žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita. Pagrindinės šios kaitos priežastys – ES keliami reikalavimai. Pagal žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinį reglamentavimą Lietuva yra priskiriama prie šalių, kuriose šis reglamentavimas yra griežtas, su daugybe įvairių „saugiklių“.

**SANTRAUKA ANGLŲ KALBA**  
**SUMMARY IN ENGLISH LANGUAGE**  
**THE DEVELOPMENT OF LEGAL REGULATION OF AGRICULTURAL LAND**  
**ACQUISITION IN THE REPUBLIC OF LITHUANIA UNDER THE INFLUENCE OF**  
**EUROPEAN AND TRANSATLANTIC INTEGRATION (THE COMPARATIVE**  
**ASPECT OF LITHUANIAN AND OTHER EUROPEAN UNION STATES)**

Land is a special immovable property, which is the most important criterion for recognizing the state as independent, independent, separate. Without the earth there would be no state, no people, no man.

Agricultural land occupies most of Lithuanian territory. Land is a limited natural resource available for agricultural purposes. Under Lithuanian law, agricultural land is defined as the national property of Lithuania.

In this regard, in Lithuania since 1918, February 16 until 1940 June 15 and since 1990 March 11 by 2018 February 16 there was a change in the legal regulation of acquisition of land and agricultural land. It is also to be noted that all of what the interwar Lithuanian government has implemented, relating to the legal regulation of land ownership, land reform, since 1940. June 15 until 1990 March 11, was suspended and re-started to be created from 1990 onwards. March 11

The main goals the Republic of Lithuania's foreign policy, as well as the geopolitics and geoeconomics formed, were to join the family of the EU, NATO, UE and other organizations, especially the united western countries. Declaring their resolve to become a member of these organizations, Lithuania had to amend accordingly the legal acts regulating the acquisition of agricultural land. It should be noted that due to this reason, not only was previously adopted legislation changed, but new laws were implemented, such as the Provisional Law on the Acquisition of Agricultural Land, the Constitutional Law.

It should be noted that since the officially expressed intention to become a member of the EU and NATO, Lithuania had to and must balance the requirements of European and transatlantic integration and the aim of introducing "safeguards" in legislation, which would help to ensure rational utilization of agricultural land, to carry out the land reform and to protect Lithuania from unexpected threats to Lithuania's sovereignty and statehood.

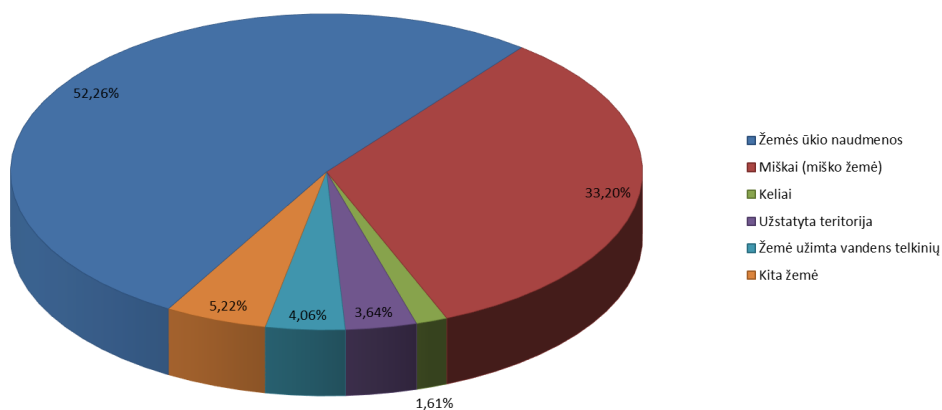
It is also worth noting that the regulation of the acquisition of agricultural land took place not only in Lithuania but also in other EU countries. The main reasons for this change are the requirements imposed by the EU. According to the legal regulation of the acquisition of agricultural land, Lithuania is classified in countries where this regulation is rigorous, with many different "fuses".



# PRIEDAI

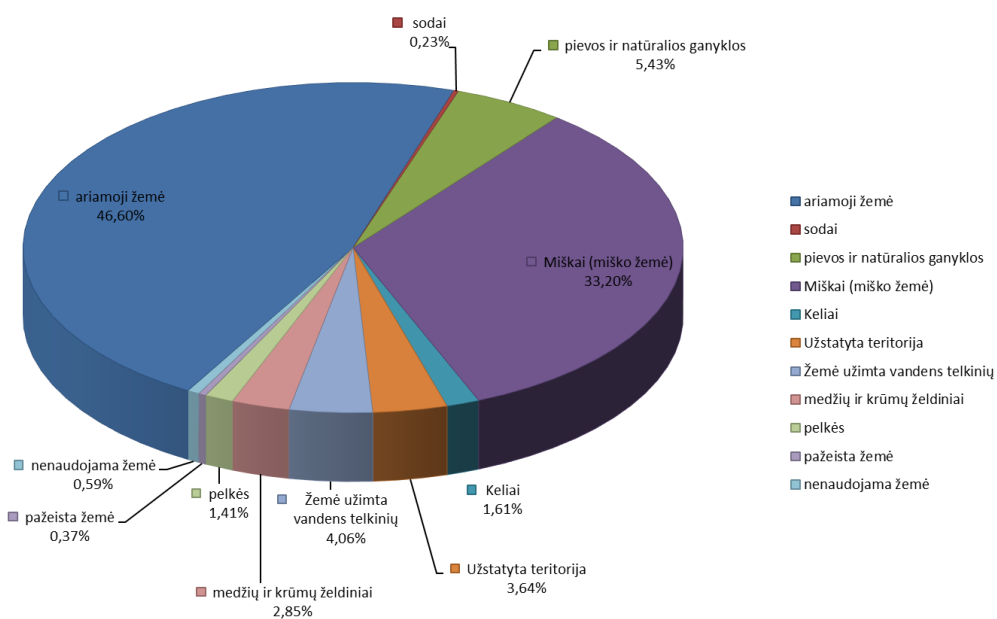
## Priedas Nr. 1

Žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenų plotą procentais



## Priedas Nr. 2

Žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenų plotą procentais (detaliai)



## **PATVIRTINIMAS APIE ATLIKTO DARBO SAVARANKIŠKUMĄ**

2018-04-30

Vilnius

Aš, Mykolo Romerio universiteto (toliau – Universitetas), Teisės fakulteto, Privatinės teisės instituto, Verslo teisės programos magistro studijų studentas Liudvikas Augutis, patvirtinu, kad šis magistro baigiamasis darbas „Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo kaita Lietuvos Respublikoje europinės ir transatlantinės integracijos įtakoje (Lietuvos ir kitų Europos Sąjungos valstybių lyginamasis aspektas)“:

1. Yra atliktas savarankiškai ir sąžiningai;
2. Nebuvo pristatytas ir gintas kitoje mokslo įstaigoje Lietuvoje ar užsienyje;
3. Yra parašytas remiantis akademinio rašymo principais ir susipažinus su rašto darbų metodiniais nurodymais.

Man žinoma, kad už sąžiningos konkurencijos principo pažeidimą – plagijavimą studentas gali būti šalinamas iš Universiteto kaip už akademinės etikos pažeidimą.

---

*(parašas)*

---

*(vardas, pavardė)*