

PRIVAČIOS ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS ĮSIGIJIMAS LIETUVOJE

Oksana PAŠKAUSKIENĖ, Vytauto Didžiojo universitetas, Žemės ūkio akademija, Inžinerijos fakultetas, el. paštas: okšana.paskauskiene@stud.vdu.lt

Jolanta VALČIUKIENĖ, Vytauto Didžiojo universitetas, Žemės ūkio akademija, Inžinerijos fakultetas, el. paštas: jolanta.valciukiene@vdu.lt

Santrauka

Kiekviena tauta sukūrė savo žemės ūkio paskirties žemės nuosavybės, naudojimo ir judėjimo reguliavimo sistemą, kad užtikrintų kuo naudingesnį žemės naudojimą. Nuo žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo sąlygų priklauso ūkių veiklos efektyvumas, konkurencingumas, pateikiamos produkcijos kokybė. Tyrimo tikslas – išanalizuoti žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo ypatumus Lietuvoje. Tyrimui atlikti buvo naudojami mokslinės literatūros analizės, dokumentų analizės, sisteminės analizės, apibendrinimo metodai. Lietuvoje žemės ūkio paskirties žemę gali įsigyti Lietuvos Respublikos fiziniai ir juridiniai asmenys, o taip pat užsienio šalių, kurios yra bent vienos iš tokių organizacijų ir susitarimų kaip Europos Sąjunga, Šiaurės Atlanto Sutarties Organizacija, Europos ekonominės erdvės susitarimo, Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos narės fiziniai ir juridiniai asmenys. Pagrindiniai teisės aktuose numatyti žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo ribojimai yra pirmumo teisės suteikimas susijusiems asmenims ir su parduodamu sklypu besiribojančių sklypų savininkams. Taip pat nustatyta, kad vienas savininkas negali nuosavybės teise turėti daugiau kaip 300 ha žemės ūkio paskirties žemės, įsigytos iš valstybės, arba 500 ha bendrai. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo pirmumo teisė egzistuoja ir kitose Europos Sąjungos šalyse-narėse, tokiose kaip Latvija, Lenkija, Prancūzija, Rumunija, Slovėnija, Švedija, Vengrija. Tik penkiose Europos Sąjungos valstybėse (Latvijoje, Lenkijoje, Portugalijoje, Vengrijoje, Lietuvoje), egzistuoja ir maksimaliai galimo įsigyti žemės ūkio paskirties žemės ploto ribojimai.

Reikšminiai žodžiai: žemės ūkio paskirties žemė, privačios žemės ūkio paskirties žemės pirkimas-pardavimas, ribojimai įsigyti žemės ūkio paskirties žemę, pirmumo teisė, užsienio šalių patirtis.

Įvadas

Atkūrus Lietuvos nepriklausomybę ir perėjus į rinkos ekonomiką buvo būtina įvykdyti žemės reformą ir iš pamatų pertvarkyti šalies ūkį, grąžinti nuosavybės teises anksčiau jos netekusiems piliečiams, o jos neturintiems suteikti galimybę įsigyti per civilinius sandorius. Šiuos procesus leido įvykdyti LR Žemės įstatymas, tai yra teisės aktas, kuris suformavo sistemą ir žemės administravimo principus (Lietuvos Respublika ..., 1994).

Žemės ūkis glaudžiai susijęs su žeme. Žemė, kaip gamybos veiksnys, apimantis natūralius išteklius (naudingas iškasenas, miškus, vandenį ir kt.), turi savo ypatumų. Ji yra gamtos produktas, neatsiejamas nuo geografinės vietos, negali būti perkelta į kitą vietą kaip darbas ar kapitalas. Kiekvienas žemės sklypas yra unikalus savo produktyvumu ir geografinė padėtimi (Aleknavičius, 2007). Urbanizacija, turizmas, infrastruktūros projektai, žemės naudojimo keitimas ir didelių žemės ūkių vykdoma žemės nuosavybės koncentracija, tai veiksniai, keliantys pavojų žemei. Minėtų veiksnių poveikį padeda sumažinti teisingai valstybių pasirinktos politikos kryptys, kuriomis siekiama užtikrinti ekologinę ir socialinę žemės apsaugą bei kovoti su žemės ūkio paskirties žemės koncentracija, siekiant išlaikyti šeimos ūkiais pagrįstą žemės ūkio modelį (Makštelė, 2022).

Žemės ūkio paskirties žemė yra ribotas gamtos išteklius, turintis vis didesnę vertę. Tačiau, kaip teigia Takač ir kt., (2020), tyrėjų tarpe sunku rasti vieningą nuomonę apie žemės kainai įtaką darančius veiksnius. Vienų tyrėjų tyrimai orientuoti į žemės ūkio valdų dydžio įtaką žemės nuomos rinkai (Aleknavičius ir kt., 2008; Takač ir kt., 2020), kiti tyrėjai didesnę dėmesį skiria tiesioginių išmokų ar subsidijų daromam poveikiui žemės nuomos kainai (Varacca, Guastella, Pareglio & Sckokai, 2022).

Asmens teisė į ūkinės veiklos laisvę ir iniciatyvą, kaip ir asmens teisė į nuosavybę, kartu su didžiąja dalimi kitų konstitucinių teisių ir laisvių nėra absoliučios. Ir nors teisė į nuosavybę yra laikoma prigimtinė žmogaus teise, asmens laisvės prielaida, tačiau nuosavybė atlieka ir socialinę funkciją, o tai įpareigoja veikti atsakingai, atsižvelgiant į visuomeninius interesus, valstybės politiką, siekiant bei įsipareigojimus.

Temos aktualumas. Žemės ūkio paskirties žemė yra specifinis žemės ūkio gamybos veiksnys. Žemė kaip nekilnojamas turtas yra todėl, kad jos negalima perkelti. Didelį poveikį žemės rinkos pobūdžiui turi riboti jos išteklių (Binswanger, Deininger, Feder, 2017). Pagrindinė žemės ūkio paskirties žemės funkcija yra maisto gamyba ir gyventojų aprūpinimo maistu užtikrinimas, o tai yra nacionalinio saugumo klausimas. Todėl valstybė stengiasi teisėtai kontroliuoti jos panaudojimą ir pardavimą. Kiti veiksniai, skatinantys žemės ūkio paskirties žemės paklausą, yra galimybė gauti pajamų iš tokios žemės nuomos, suvokiant tokią žemę kaip kapitalo investicijų objektą, laukiant kainų padidėjimo, taip pat naudos iš esamos mokesčių sistemos (Gorgan, Hartvigsen, 2022).

Tyrimo naujumas. Lietuvoje žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinis reguliavimas yra dinamiškas ir kintantis, priklausantis nuo Europos Sąjungos (ES) Bendrosios žemės ūkio politikos. Egzistuoja jau atlikti tyrimai, skirti žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo tvarkai analizuoti (Aleknavičius, 2012; Morkūnaitė-Ruibavičienė ir Jankauskas, 2014; Aleknavičius ir Aleknavičius, 2015 ir kt. Šiame darbe smulkiai analizuojama žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas iš privačių asmenų tvarka Lietuvoje. Darbe tiriama, ar Lietuvos teisės aktuose nustatyta žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo tvarka užtikrina, kad būtų išsaugomi gamtos išteklių bei sudaromos tinkamos sąlygos žemės ūkio verslui vystytis.

Tyrimo tikslas – išanalizuoti privačios žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo ypatumus Lietuvoje.

Išsikeltam tikslui pasiekti sprendžiami šie **uždaviniai**:

1. Apžvelgti privačios žemės ūkio paskirties įsigijimo tvarką ir raidą Lietuvoje.
2. Išnagrinėti žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo Lietuvoje ribojimus ir palyginti su ribojimais kitose ES šalyse-narėse.

Tyrimų objektas ir metodai

Tyrimo objektas – Lietuvos Respublikos teisės aktuose įtvirtinta privačios žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo tvarka.

Siekiant užsibrėžto tyrimo tikslo naudoti išvardyti tyrimo metodai:

- mokslinės literatūros analizės metodas buvo naudojamas išsiaiškinti įvairių autorių požiūrius ir nuomones apie žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo ribojimus, tokių ribojimų naudojimo priežastis;
- dokumentų analizės metodas taikytas analizuojant teisės aktus – reglamentuojančius žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą Lietuvoje ir ES šalyse. Taip pat šis metodas buvo naudojamas analizuojant įvairių tarnybų pateikiamus duomenis apie išsigyjamos žemės ūkio paskirties žemės apimtis išduodant tam leidimus;
- sisteminės analizės metodas naudotas analizuojant žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą teisiniu, socialiniu ir ekonominiu požiūriais;
- apibendrinimo metodas naudotas įvairių autorių darbams ir tyrimams, susijusiems su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimu apibendrinti, įvairių tarnybų pateikiamų statistinių duomenų apibendrinimui, o taip pat galutinių išvadų formulavimui.

Atliekant tyrimą visų pirma buvo analizuojama mokslinė literatūra, vėliau teisės aktai, reglamentuojantys privačios žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą, o taip pat Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos. Visi šie duomenys apdoroti dokumentų analizės, sisteminės analizės.

Tyrimų rezultatai ir jų aptarimas

Pagal Lietuvos Respublikos įstatymus, kurie galiojo 1989–1996 m., vykdant naują žemės ūkio politiką, žeme buvo siekiama aprūpinti žemę dirbančius arba valstiečio ūkį steigiančius fizinius asmenis, gyvenančius kaimo vietovėje, turinčius pagalbinį ūkį, o taip pat ir kitus asmenis, kurie gali kurti žemės ūkio produkciją bei žemės ūkio įmones (Aleknavičius, 2012). Po 1997 m. žemės ūkio politika buvo pakoreguota: nebuvo atsižvelgta į žemdirbių pageidavimus įsigyti valstybinės žemės ir plėtoti stiprius ūkius, o pagrindinė politikos kryptis tapo buvusių žemės savininkų (iki 1940 m.) nuosavybės į žemę teisių atkūrimas. Kadangi teisių į žemę atstatymas buvo vykdomas bet kurioje šalies vietoje, nepriklausomai nuo to, ar asmenų, kuriems grąžinama žemė, esama ar būsima veikla susijusi su žemės ūkiu, sulėtėjo žemės ūkio sektoriaus plėtra (Grakauskas, 2004).

Remiantis tuo, 2003 m. buvo priimtas Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas (2003), kuriame buvo įtvirtinti ribojimai įsigyti žemės ūkio paskirties žemę. Buvo nustatytas maksimalus tokios paskirties žemės turimas plotas. Privatūs asmenys, kurie buvo įregistravę ūkininko ūkį, galėjo turėti iki 300 ha, žemės ūkio bendrovės – iki 2000 ha, kiti juridiniai asmenys, kurių veikla sietina su žemės ūkiu – iki 1000 ha. Tačiau iškilo klausimas, ar tokie ribojimai neprieštaruoja Lietuvos Respublikos Konstitucijai (1992) ir nepažeidžia jos nuostatų dėl laisvės pasirinkti verslą, sąžiningos konkurencijos laisvės.

2006 m. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas priėmė nutarimą (2006), kuriuo konstatavo, kad nuosavybėje turimo žemės ploto ribojimo skirtumai fiziniams ir juridiniams asmenims prieštaruoja Lietuvos Respublikos Konstitucijai. Tačiau Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas nenurodė, kad su teisinės valstybės principais bendri ribojimai yra nesuderinami. Dėl to buvo priimtas Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės laikinojo įstatymo pakeitimas (2006), kuriame buvo numatyta, kad bendras vienam asmeniui priklausantis žemės, kurią jis įsigijo iš kitų asmenų ir valstybės, negali būti didesnis kaip 500 ha. Tuo tarpu bendras iš valstybės įsigytos žemės plotas negali būti didesnis kaip 300 ha.

Nuo 2014 m. sausio 1 d. buvo įtvirtinta susijusių asmenų sąvoka. Susijusiais asmenimis buvo laikomi sutuoktiniai, taip pat tėvai (itėviai) su jų nepilnamečiais vaikais (įvaikiais). Apibrėžiant fizinio asmens ryšius su juridiniais asmenimis, sutuoktiniai arba tėvai (itėviai) ir jų nepilnamečiai vaikai (įvaikiai) buvo laikomi susijusiais su juridiniu asmeniu, jeigu bent vienas iš jų buvo susijęs su šiuo juridiniu asmeniu.

2018 m. sausio 1 d. naujajame įstatyme įsigaliojo numatyta griežta žemės įsigijimo kontrolė naujasis Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas, kuriame greta kitų funkcijų Nacionalinei žemės tarnybai (NŽT) numatyta pareiga kontroliuoti išsigyjamos žemės ūkio paskirties žemės plotus. Taip pat patikslinti susiję asmenys, kad nuo 2018 m. sausio 1 d. susijusiais asmenimis laikomi sutuoktiniai, jų abiejų tėvai ir sutuoktinių nepilnamečiai vaikai (arba sutuoktinių tėvų anūikai). Susijusių fizinių asmenų grupė praplėtė, nes susijusiais asmenimis dabar laikomi ir sutuoktinių tėvai (itėviai), ko anksčiau nebuvo. Dabar apskaičiuojant įstatyme nustatytą maksimalų leistiną valdyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės plotą – 500 ha – sumuojamas sutuoktinių, abiejų sutuoktinių tėvų (itėvių) ir sutuoktinių nepilnamečių vaikų (įvaikių) turimas žemės plotas.

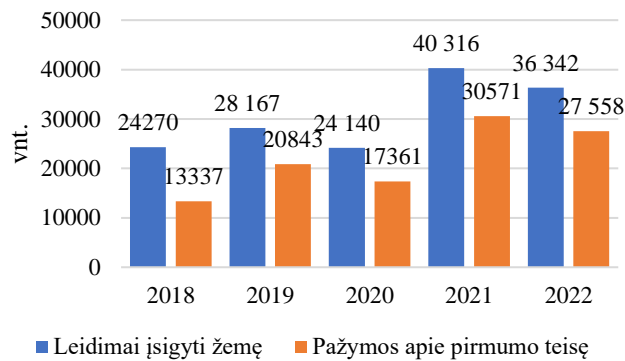
Siekiant paskatinti žemės ūkio veiklos plėtrą, buvo sukurta pranešimų parduodamo žemės sklypo bendrasavininkams ir gretimų sklypų savininkams siuntimo sistema (Morkūnaitė-Ruibavičienė, Jankauskas, 2014). Įstatymiškai ši sistema buvo įtvirtinta 2014 m. sausio 10 d. NŽT direktoriaus įsakymu (2014). Pagal šį įsakymą pranešimai apie parduodamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą to sklypo bendrasavininkams, gretimų sklypų savininkams ir naudotojams, turės būti siųsti ne parduodamo sklypo savininkas, o NŽT teritorinis padalinys pagal parduodamo sklypo buvimo

vieta. Tokiu būdu tokių pranešimų dėl planuojamos parduoti valstybinės ar privačios žemės sklypo siuntimas ir kontrolė perduota valstybės institucijai – NŽT prie Žemės ūkio ministerijos. Nuo 2023 m. sausio 4 d. pasikeitė NŽT pavaldumas – šią įstaigą iš Žemės ūkio ministerijos perima Aplinkos ministerija, kuri tampa atsakinga už žemės valdymo ir naudojimo politikos formavimo klausimus.

Dar vienas reikšmingas klausimas, susijęs su žemės ūkio paskirties žemės pardavimu, yra jos pardavimas užsienio piliečiams. Iki 2014 m. toks pardavimas buvo draudžiamas. Tačiau nuo 2014 m. balandžio 24 d., kai buvo priimta Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo nauja redakcija (2014), užsienio piliečiams suteikta galimybė įsigyti žemės ūkio paskirties žemės. Tačiau įstatyme buvo numatyti tam tikri saugikliai. Žemės Lietuvoje galėjo įsigyti tik ES šalių-narių, valstybių, kurios sudariusios Asociacijos sutartį su ES, Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos, Šiaurės Atlanto Sutarties Organizacijos šalių-narių fiziniai ir juridiniai asmenys. Jiems nustatyti profesinių įgūdžių ir kompetencijų reikalavimai. Taip pat užsienio pirkėjams galioja tie patys maksimalaus turimos žemės ūkio paskirties žemės kriterijai, kaip ir Lietuvos fiziniais ir juridiniais asmenims (Ropė, 2017).

Naujas Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas įsigaliojo 2018 m. sausio 1 d. (2018). Jame įtvirtinta, kad NŽT pareiga yra kontroliuoti įsigyjamos žemės ūkio paskirties žemės plotą. Todėl, jeigu anksčiau buvo išduodami leidimai įsigyti žemės ūkio paskirties žemės ūkio sklypą, tai pagal naują įstatymą dabar išduodami sutikimai, o žemės ūkio paskirties žemės sklypą įsigyjantis asmuo turi pateikti nustatytos formos užpildytą žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaraciją. Ankstesniame įstatyme į susijusių asmenų tarpą nebūdavo įtraukiami sutuoktinių tėvai (įtėviai), kurie kaip susiję asmenys įtraukiami naujame įstatyme. Tai reiškia, kad pagal naują įstatymą bendras nuosavybės teise sutuoktinių, jų nepilnamečių vaikų (įvaikių) ir abiejų sutuoktinių tėvų (įtėvių) valdomas žemės ūkio paskirties žemės plotas negali būti didesnis nei 500 ha.

Reikia pažymėti, kad pirmumo teise įsigyti žemės ūkio paskirties žemę naudojami pakankamai daug asmenų. NŽT išduotų sutikimų įsigyti žemės ūkio paskirties žemę ir pažymų dėl pasinaudojimo pirmumo teise skaičius 2018–2022 m. pateiktas į 1 pav.



Šaltinis: sudaryta autorės pagal Nacionalinę žemės tarnybą (2024)

Source: compiled by the author according to the National Land Service (2024)

1 pav. Nacionalinės žemės tarnybos išduotų sutikimų įsigyti žemės ūkio paskirties žemę ir pažymų dėl pasinaudojimo pirmumo teise skaičius Lietuvoje 2018–2022 metais

Fig 1. The number of consents to purchase agricultural land and certificates of right of first refusal issued by the National Land Service in Lithuania in 2018-2022

Galima pastebėti, kad per analizuojamą laikotarpį leidimų įsigyti žemės ūkio paskirties žemę skaičius padidėjo 49,7 %, o pažymų apie pasinaudojimą pirmumo teise skaičius per analizuojamą laikotarpį padvigubėjo. Tačiau toks augimas nevyko tolygiai. Jeigu 2019 m. tiek leidimų įsigyti privačią žemės ūkio paskirties žemę padidėjo, lyginant su 2018 m.), tai 2020 m. tokių leidimų skaičius sumažėjo. Tokį sumažėjimą galima būtų paaiškinti dėl tuo metu įvestų įvairių judėjimo apribojimų, skirtų kovai su COVID-19 pandemija. Tačiau jau 2021 m. užfiksuotas reikšmingas leidimų įsigyti privačios žemės ūkio paskirties žemės skaičius, po kurios sekė jų sumažėjimas. Todėl nors ir pastebima bendra išduotų leidimų įsigyti žemės ūkio paskirties žemę ir pažymų apie pirmumo teisę skaičiaus augimo tendencija, vienareikšmiškai teigti, kad tokių leidimų ir pažymų skaičius didės ir 2023 m., negalima. Tai rodo, kad žemės ūkio paskirties žemę didesne dalimi įsigyja asmenys, kurie gali pasinaudoti pirmumo teise tokią žemę įsigyti. Todėl taip pat galima daryti išvadą, kad ūkininkai savo ūkius plėtoja siekdami įsigyti su jų sklypais besiribojančius žemės sklypus, o ne sklypus, geografiškai nutolusius nuo turimo nuosavybės teisėmis žemės sklypo.

Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo pirmumo teisė egzistuoja ir kai kuriose ES šalyse-narėse, pavyzdžiui, Latvijoje, Lenkijoje, Prancūzijoje, Rumunijoje, Slovėnijoje, Švedijoje ir Vengrijoje (Ropė, 2017) (žr. 1 lentelę). Tikėtina, kad pagrindinės tokios pirmumo teisės suteikimo priežastys yra siekis užtikrinti kelių spekuliacijai pagrindiniu šalies turtu, o taip pat įvertinant tai, kad dirbamos žemės plotai mažėja ir jų struktūra tampa vis labiau fragmentuota, siekiant didinti žemės ūkio žemės išteklių naudojimo efektyvumą (Musteikytė, Grikenis, 2014).

Taip pat pabrėžtina, kad aukščiau aptarto maksimaliai galimo turėti žemės ūkio paskirties žemės ploto ribojimai yra nustatyti ne tik Lietuvoje, bet ir kitose šalyse. Detaliau šie ribojimai apžvelgti 2 lentelėje.

1 lentelė. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo pirmumo teisė kai kuriose Europos Sąjungos šalyse-narėse

Šalis	Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo pirmumo teisė, numatyta šalies teisės aktuose
Latvija	1) bendrasavininkams; 2) parduodamo žemės ūkio paskirties sklypo nuomininkui; 3) Latvijos žemės fondui.
Lenkija	1) nuomininkui; 2) Lenkijos žemės ūkio nuosavybės agentūrai, išskyrus tuos atvejus, kai: a) žemė parduodama šeimos nariams; b) sandoris išplės kaimyninį ūkį, be neviršys 300 ha; c) žemė įsigyja valstybė, vietos savivalda, religinė organizacija, juridinis asmuo, organizacija, patvirtinta Lenkijos žemės ūkio nuosavybės agentūros.
Prancūzija	1) valstybei ar vietos savivaldos institucijoms; 2) nuomininkui; 3) žemės pardavimo reguliavimo agentūrai.
Rumunija	1) bendrasavininkams; 2) nuomininkams, kurie sklypą nuomojasi ilgiau nei 1 metus; 3) fiziniams asmenims, kurių žemės sklypas ribojasi su parduodamu sklypu; 4) ūkininkams, kurie toje pačioje savivaldybėje užsiima žemės ūkio veikla ir yra jaunesni kaip 40 metų; 5) valstybei.
Slovėnija	1) bendrasavininkui; 2) besiribojančių su parduodamu žemės ūkio paskirties žemės sklypu sklypų savininkams; 3) nuomininkui; 4) kitam ūkininkui; 5) žemės ūkio organizacijai arba individualus verslininkui, kuriems reikia žemės ūkio paskirties žemės sklypo žemės ūkio ar miškininkystės veiklai vykdyti; 6) Slovėnijos Respublikos Nacionaliniam žemės ūkio paskirties žemės ir miškų fondui.
Švedija	Nuomininkams.
Vengrija	1) valstybei; 2) besiribojančių su parduodamu žemės ūkio paskirties žemės sklypu ūkininkams; 3) vietos ūkininkams; 4) kitiems ūkininkams 20 km spinduliu.

2 lentelė. Europos Sąjungos šalyse galiojantys maksimalaus galimo turėti žemės ūkio paskirties žemės ploto ribojimai

Šalis	Ribojimai
Latvija	Vienas juridinis ar fizinis asmuo nuosavybės teise gal įsigyti iki 2 tūkst. ha žemės ūkio paskirties žemės
Lenkija	Žemės ūkio paskirties žemės sandorio perkančioji pusė po sandorio gali valdyti ne didesnę kaip 300 ha žemės ūkio paskirties žemės plotą.
Portugalija	Priklausomai nuo pobūdžio dirbamos žemės ūkio paskirties žemės dydis gali būti nuo 30 iki 360 ha.
Vengrija	Juridiniai asmenys gali išsinuomoti žemę tik iki 486 hektarų. Asmenys turi turėti žemės ūkio išsilavinimą arba ūkininkauti Vengrijoje bent 3 metus. Maksimalus plotas „vienose rankose“ asmenims yra 300 hektarų. Didžiausias naudojamas plotas – 1200 hektarų.

Iš pateiktos lentelės galima pastebėti, kad tik penkiose ES valstybėse egzistuoja maksimaliai galimo įsigyti žemės ūkio paskirties žemės ploto ribojimai, kuriais siekiama išvengti ir žemės ūkio paskirties žemės koncentravimo problemos, kurią ir skatina globalizacijos procesas, spartėjanti urbanizacija, auganti gamtinių išteklių paklausa bei komerciniai spekuliaciniai interesai pasinaudoti žemės ūkio paskirties žemės kainos augimu.

Apibendrinant galima teigti, kad pagrindiniai žemės ūkio paskirties žemės Lietuvoje ypatumai yra pirmumo teisės suteikimas įsigyti parduodamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą susijusiems asmenims, bendrasavininkams, nuomininkams ir besiribojančių su parduodamu sklypu žemės ūkio paskirties žemės sklypų savininkams. Visa tai suteikia galimybes plėtoti žemės ūkius vienoje vietoje, o ne geografiškai išsibarsčiusiose teritorijose. Kitas ypatumas yra maksimalaus iš valstybės įsigyto žemės ūkio paskirties žemės ir bendros nuosavybės teisėmis valdomo žemės ūkio paskirties žemės ploto ribojimas. Tokio ribojimo pagrindinis tikslas yra sąžiningos konkurencijos užtikrinimas ir žemės ūkio paskirties žemės koncentravimui vienose rankose užkirtimas.

Išvados

1. Lietuvos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinis reglamentavimas perėjo kelią nuo koncentravimosi į žemės ūkio paskirties žemės ūkio žemės gražinimo jos buvusiems savininkams, iki laisvos žemės ūkio paskirties žemės rinkos. Naujas Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas įsigaliojo 2018 m. sausio 1 d. Jame įtvirtinta, kad NŽT pareiga yra kontroliuoti įsigyjamą žemės ūkio paskirties žemės plotą. Jeigu anksčiau buvo išduodami leidimai įsigyti žemės ūkio paskirties žemės ūkio sklypą, tai pagal naują įstatymą yra išduodami sutikimai, o žemės ūkio paskirties žemės sklypą įsigyjantis asmuo turi pateikti nustatytos formos užpildytą žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaraciją. Ankstesniame įstatyme į susijusių asmenų tarpą nebūdavo įtraukiami sutuoktinių tėvai (itėviai), kurie kaip susiję asmenys įtraukiami naujame įstatyme. Tai reiškia, kad pagal naują įstatymą bendras nuosavybės teise sutuoktinių, jų nepilnamečių vaikų (įvaikių) ir abiejų sutuoktinių tėvų (itėvių) valdomas žemės ūkio paskirties žemės plotas negali būti didesnis nei 500 ha.

2. Lietuvoje egzistuoja maksimalaus žemės ūkio paskirties žemės ploto, turimo vieno asmens nuosavybėje (500 ha), ribojimas. Iš dalies toks apribojimas Lietuvoje savo tikslą pasiekė ir užkirto kelią didelių žemės ūkio paskirties žemės plotų koncentravimui vienose rankose. Reikia pažymėti, kad be maksimalaus turimos žemės ūkio paskirties žemės ploto ribojimo, egzistuoja ir kiti tam tikri ribojimai žemės ūkio paskirties žemę įsigyjančiam asmeniui. Lietuvoje žemės ūkio paskirties žemę gali įsigyti Lietuvos Respublikos fiziniai ir juridiniai asmenys, o taip pat užsienio šalių, kurios yra bent vienos iš tokių organizacijų ir susitarimų kaip ES, Šiaurės Atlanto Sutarties Organizacija, Europos ekonominės erdvės susitarimo, Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos narės fiziniai ir juridiniai asmenys. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo pirmumo teisė nustatyta ir kitose ES šalyse-narėse: Latvijoje, Lenkijoje, Prancūzijoje, Rumunijoje, Slovėnijoje, Švedijoje, Vengrijoje. Galima pastebėti, kad tik penkiose ES valstybėse (tame tarpe ir Lietuvoje) egzistuoja maksimaliai galimo įsigyti žemės ūkio paskirties žemės ploto ribojimai.

Literatūra

1. Aleknavičius, P. 2012. Nepriklausomoje Lietuvoje atliktų žemės ūkio paskirties žemės pertvarkymo darbų lyginamoji analizė. *Viešojo politika ir administravimas*, Vol. 11(2), p. 246-259. Prieiga per internetą: <https://www.ceeol.com/search/article-detail?id=164715>.
2. Aleknavičius, P., Aleknavičius, A., Juknelienė, D. 2014. Agrarinių teritorijų naudojimo problemos ir jų sprendimas Lietuvoje. *Žemės ūkio mokslai*, Vol. 21(2), p. 78-88. Prieiga per internetą: <https://www.lmaleidykla.lt/ojs/index.php/zemesukiomokslai/article/view/2902/1730>.
3. Bieda, A., Jasińska, E., Preweda, E. 2014. Surveying protection of agricultural land in Poland. *International Conference on Environmental Engineering*, p. 1-7. Prieiga per internetą: <https://depot.ceon.pl/handle/123456789/8578>.
4. Grakauskas, E. 2004. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo teisinio reglamentavimo problemos. *Teisė*, Vol. 51, p. 24-36. Prieiga per internetą: <http://etalpykla.lituanistika.lt/object/LT-LDB-0001:J.04~2004~1367189889469/J.04~2004~1367189889469.pdf>.
5. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas. TAR, 2023, Nr. 14311.
6. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinasis įstatymas Nr. IX-2406 pakeitimo įstatymas. TAR, 2004, Nr. 52 - 2315.
7. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo Nr. IX-1314 pakeitimo įstatymas. TAR, 2014, Nr. 4860
8. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo Nr. IX-1314 pakeitimo įstatymas. TAR, 2017, Nr. 19742.
9. Musteikytė, J., Grikenis, R. 2014. 2017. *Žemės įsigijimo apribojimai Europos Sąjungos valstybėse*. Prieiga per internetą: https://www.zemesvardu.lt/uploads/atsisiusti/2014-02-01_zemes_isingijimo_apribojimai_ES.pdf.
10. Nacionalinė žemės tarnyba. 2024. *Lietuvos Respublikos žemės fondas 2023 metai*. Prieiga per internetą: <https://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvas-respublikos-zemes-fondas/> (žiūrėta 2024 02 26).
11. Nacionalinės žemės tarnybos Prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-500 „Dėl nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009 m. Rugsėjo 3 d. Įsakymo Nr. 1, p. 98 „dėl nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos tikrinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“. TAR, 2014-, Nr. 20837.
12. Ropė, B. 2017. Žemės ūkio paskirties žemės pardavimo ES ir EEE šalių piliečiams reglamentavimas ES ir EEE šalyse. Prieiga per internetą: https://www.ropė.lt/Fal_files/Fal_main_rows_files/F330/zemes_pardavimo_klausimas_ES_filnal.pdf.
13. Takáč I., Lazíková J., Rumanovská E., Bandlerová A., Lazíková Z. 2020. The Factors Affecting Farmland Rental Prices in Slovakia. *Land*, Vol. 9(3), p. 96-109. doi: <https://doi.org/10.3390/land9030096>.
14. Varacca, A., Guastella, G., Pareglio, S., Sckokai, P. 2022. A meta-analysis of the capitalisation of CAP direct payments into land prices. *European Review of Agricultural Economics*, Vol. 49(2), p. 359-382. doi: <https://doi.org/10.1093/erae/jbab014>.

ACQUISITION OF PRIVATE AGRICULTURAL LAND IN LITHUANIA

Summary

Each nation has developed its own system of regulating the ownership, use and movement of agricultural land to ensure the most beneficial use of the land. The efficiency and competitiveness of farms, as well as the quality of the production, depend on the conditions for the acquisition of agricultural land. The purpose of the study is to analyze the peculiarities of the acquisition of agricultural land in Lithuania. Scientific literature analysis, document analysis, systematic analysis, and summarization methods were used for the research. The main restrictions on the acquisition of agricultural land provided by legal acts are the granting of the right of priority to related persons and to the owners of plots bordering the plot for sale. It is also established that one owner cannot own more than 300 ha of agricultural land purchased from the state, or 500 ha in total. The right of priority for the acquisition of agricultural land also exists in other member states of the European Union, such as Latvia, Poland, France, Romania, Slovenia, Sweden, Hungary. Only in five countries of the European Union (Latvia, Poland, Portugal, Hungary, Lithuania), there are restrictions on the maximum area of agricultural land that can be purchased. Agricultural land in Lithuania can be purchased by natural and legal persons of the Republic of Lithuania, as well as natural persons of foreign countries that are members of at least one of such organizations and agreements as the European Union, the North Atlantic Treaty Organization, the Agreement on the European Economic Area, the Organization for Economic Cooperation and Development and legal entities.

Keywords: agricultural land, purchase - sale of private agricultural land, restrictions on purchasing agricultural land, right of first refusal, experience of foreign countries.