LVK Lietuvos verslo konfederacija
info@lvk.lt Jogailos g. 9. LT-01116 Vilnius lvk.lt

Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos komitetui
Lietuvos Respublikos Seimo Kaimo reikalų komitetui
Lietuvos Respublikos Vyriausybei
Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai
Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijai
Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijai
Lietuvos bankui
Valstybės įmonei Registrų centrui

2026 m. lapkričio 20 d., Nr. 26-198AR

DĖL ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS ĮSIGIJIMO ĮSTATYMO NR. IX-1314 1, 3, 4 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO IR 7 STRAIPSNIO PRIPAŽINIMO NETEKUSIU GALIOS ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XVP-1941

Lietuvos verslo konfederacija (toliau – LVK), susipažinusi su Lietuvos Respublikos Seimui pateiktu svarstyti Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo Nr. IX-1314 1, 3, 4 straipsnių pakeitimo ir 7 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymo projektu Nr. XVP-1941 (toliau – Projektas), teikia pastabas ir pasiūlymus dėl siūlomo teisinio reguliavimo.

LVK iš esmės pritaria Projekto tikslui mažinti administracinę naštą ir užtikrinti skaidrų žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą, taip pat palaiko siūlymą atsisakyti 21 ha ribojimo, taikomo tam tikrais įstatyme nustatytais pagrindais įsigyjant valstybinę žemės ūkio paskirties žemę. Šio ribojimo panaikinimas sudarytų palankesnes sąlygas racionaliam žemės valdų formavimui ir galėtų padidinti pajamas, skiriamas Valstybės gynybos fondui.

Vis dėlto kitoms Projekto nuostatoms LVK nepritaria. Projektu, viena vertus, deklaruojamas administracinės naštos mažinimas atsisakant išankstinio Nacionalinės žemės tarnybos (toliau – NŽT) sutikimo, kita vertus, iš esmės išplečiamas susijusių asmenų ir reguliuojamų sandorių ratas. LVK vertinimu, toks reguliavimo modelis sukurtų reikšmingą teisinį neapibrėžtumą, o pareiga užtikrinti žemės įsigijimo ribojimų laikymąsi faktiškai būtų perkeliama verslo subjektams, neturintiems galimybių gauti visos tam būtinos informacijos.

I. Dėl siūlomo žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo kontrolės mechanizmo pakeitimo

Projekto 2 straipsniu siūloma pripažinti netekusia galios Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo (toliau – Įstatymas) 3 straipsnio 3 dalį, kurioje įtvirtinta pareiga prieš įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę gauti NŽT sutikimą. Vietoj išankstinės patikros numatoma, kad įgijėjas sandoryje pats turėtų patvirtinti, jog jis ir su juo susiję asmenys neviršija Įstatyme nustatytų 500 ha žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo ribojimų, o jų laikymasis būtų tikrinamas jau po sandorio sudarymo.

LVK vertinimu, toks pakeitimas ne tiek sumažintų administracinę naštą, kiek perkeltų ją žemės ar kito turto įgijėjams. Pažymėtina, kad duomenys apie asmenų ir su jais susijusių subjektų valdomus žemės ūkio paskirties žemės plotus nėra visa apimtimi viešai prieinami. Be to, akcijų įgijėjas gali neturėti informacijos, kad bendrovė, kurios akcijas jis įsigyja, ar jos dukterinė įmonė nuosavybės teise valdo žemės ūkio paskirties žemę.

Tokiomis aplinkybėmis įgijėjui būtų nustatoma pareiga patvirtinti aplinkybes, kurių jis objektyviai negali visapusiškai patikrinti. Kartu teisinės tokio patvirtinimo pasekmės galėtų paaiškėti tik po sandorio sudarymo, kompetentingai institucijai atlikus patikrinimą pagal patvirtintą planą, gavus skundą ar kilus įtarimui dėl galimo pažeidimo.

Atkreiptinas dėmesys, kad nustačius Įstatyme nustatytos žemės ploto ribos viršijimą, asmeniui būtų siūloma per tris mėnesius perleisti ribą viršijantį žemės plotą valstybei už jo įsigijimo kainą arba mažesnę vidutinę rinkos vertę, o nesutikus – inicijuojamas teisminis procesas dėl žemės perdavimo valstybės nuosavybėn. Taigi net ir sąžiningai veikęs įgijėjas apie galimą pažeidimą galėtų sužinoti tik po investicijos atlikimo, o jam kylančios pasekmės būtų itin reikšmingos, įskaitant priverstinį turto perleidimą. Be to, kyla rizika, kad sandoryje pateiktas, tačiau vėliau netiksliu pripažintas patvirtinimas tam tikromis aplinkybėmis galėtų tapti ikiteisminio tyrimo pagrindu vertinti galimą neteisingų duomenų pateikimą.

Papildomų abejonių kelia ir siūlomo kontrolės mechanizmo institucinė sąranga. Projekte NŽT keičiama neapibrėžta „Vyriausybės įgaliota institucija“, nors kitos su žemės įsigijimu susijusios funkcijos pagal Įstatymo 4, 5 ir 8 straipsnius ir toliau priskiriamos NŽT. Todėl nėra aišku, kokiai institucijai būtų pavesta vykdyti patikrinimus ir kaip būtų užtikrinamas skirtingų institucijų funkcijų suderinamumas.

Jeigu šios funkcijos būtų perduotos kitai institucijai, jai reikėtų užtikrinti papildomus administracinius išteklius ir prieigą prie valstybės registrų. Dėl to kyla abejonių ir dėl Projekto aiškinamojo rašto teiginio, kad siūlomam reguliavimui įgyvendinti papildomų valstybės biudžeto lėšų neprireiks.

Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad Projekte atsisakoma pareigos teikti atitinkamus duomenis valstybės registrams ir atsakomybės už jų nepateikimą, nors būtent šių duomenų patikimumas būtų būtinas siūlomam paskesnės kontrolės mechanizmui veikti. Į šiuos reguliavimo trūkumus dėmesį atkreipė ir Seimo kanceliarijos Teisės departamentas 2026 m. spalio 16 d. išvados Nr. XVP-1941 6 ir 7 punktuose.

Atsižvelgdami į tai, **siūlome išsaugoti NŽT kaip kompetentingą instituciją ir išankstinės žemės įsigijimo patikros mechanizmą, kartu jį supaprastinant ir skaitmenizuojant**. Pavyzdžiui, galėtų būti nustatyta aiškiais terminais apribota elektroninė patikros procedūra, grindžiama valstybės registruose esančiais duomenimis. Kartu turėtų būti užtikrinta, kad sąžiningai NŽT išduotu patvirtinimu besiremiantis įgijėjas būtų apsaugotas nuo vėlesnių neigiamų teisinių pasekmių dėl aplinkybių, kurių jis objektyviai negalėjo nustatyti.

II. Dėl susijusių asmenų sampratos išplėtimo ir akcijų perleidimo sandorių reguliavimo

Projekto 1 straipsniu ir 2 straipsnio 3–7 dalimis siūloma iš esmės išplėsti Įstatymo taikymo sritį, panaikinant šiuo metu nustatytas žemės ploto ir akcijų (teisių, pajų) valdymo procentines ribas bei plečiant susijusių asmenų sampratą.

Pagal siūlomus Įstatymo 3 straipsnio 6, 7 ir 7¹ dalių pakeitimus būtų atsisakoma 5 procentų akcijų (teisių, pajų) valdymo slenksčio, o netiesioginis valdymas būtų vertinamas per vieną ar daugiau juridinių asmenų, išlaikant ir taisyklę, pagal kurią susijusiais asmenimis laikomi su susijusiais asmenimis susiję asmenys.

LVK vertinimu, tokia susijusių asmenų samprata būtų nepagrįstai plati ir praktiškai sunkiai įgyvendinama. Pavyzdžiui, dvi tarpusavyje nepriklausomos bendrovės galėtų būti laikomos susijusiomis vien dėl to, kad tas pats asmuo turi po vieną jų akciją. Tokiu atveju 500 ha žemės įsigijimo riba būtų taikoma ne faktinę ekonominę grupę sudarantiems subjektams, bet plačiam formaliais kapitalo ryšiais susietų asmenų ratui, nepriklausomai nuo jų realios galimybės kontroliuoti vienas kito veiklą.

Be to, toks reguliavimas keltų praktinių įgyvendinimo problemų. Valstybės registruose nėra išsamių duomenų apie užsienio juridinių asmenų ir kitų užsienio organizacijų dalyvius, o akcinių bendrovių akcininkų duomenys nėra visa apimtimi vieši. Juridinių asmenų naudos gavėjų informacinėje sistemoje (JANGIS) kaupiami duomenys apie naudos gavėjus, tačiau ne apie visus juridinių asmenų dalyvius. Todėl, nesant nei procentinės ribos, nei aiškiai apibrėžto netiesioginio susietumo lygių skaičiaus, nei įgijėjas, nei kontrolę vykdanti institucija galėtų neturėti objektyvių galimybių nustatyti visą susijusių asmenų grandinę.

Ypač neapibrėžta situacija susidarytų akcinėms bendrovėms, turinčioms platų akcininkų ratą, taip pat kredito unijoms, kuriose narystė įgyjama įsigyjant pajų. Vien formalus dalyvavimas tokiuose juridiniuose asmenyse neturėtų savaime sukurti susietumo su kitais jų dalyviais ar lemti žemės įsigijimo ribojimų taikymo.

Taip pat pažymėtina, kad iš Įstatymo 1 straipsnio 3 dalies panaikinus 10 ha žemės ploto ir akcijų įsigijimo procentines ribas, Įstatymo reikalavimai, įskaitant reikalavimus dėl sandorio notarinės formos ir įgijėjo patvirtinimo, būtų taikomi iš esmės bet kokio dydžio akcijų (teisių, pajų) įsigijimui juridiniame asmenyje, kuriam nuosavybės teise priklauso bent nedidelis žemės ūkio paskirties žemės plotas. Tai galėtų apimti ir bendroves, kurioms priklauso, pavyzdžiui, žemės sklypas šalia gamyklos ar sandėlio, nors jų vykdoma veikla nėra susijusi su žemės ūkiu. Taigi, bet kokio akcijų paketo įsigijimas įmonėje, kuri nuosavybės teise valdo bent kiek žemės ūkio paskirties žemės, būtų prilygintas žemės pirkimui.

Tokiu būdu žemės ūkio paskirties žemės įsigijimui nustatyti reikalavimai būtų išplečiami į įprastus įmonių kapitalo sandorius, net kai įsigyjama akcijų dalis nesuteikia jokios reikšmingos įtakos bendrovės valdymui. Be to, Projektas neužtikrina pakankamai aiškaus tokių reikalavimų netaikymo akcijoms, kuriomis prekiaujama reguliuojamoje rinkoje.

Atsižvelgdami į tai, **siūlome išlaikyti ne mažesnį kaip 5 procentų akcijų (teisių, pajų) valdymo slenkstį ir susijusių asmenų nustatymą apriboti ne daugiau kaip dviem lygiais – tiesioginiu valdymu ir valdymu per vieną juridinį asmenį**, atitinkamai apribojant ir taisyklės dėl su susijusiais asmenimis susijusių asmenų taikymą.

Taip pat **siūlome susietumą sieti su nuosavybės teisėmis į akcijas (teises, pajus), o ne vien su balsavimo ar sprendimų priėmimo teisių turėjimu.** Pastarųjų teisių įtraukimas, kaip svarstoma Seimo kanceliarijos Teisės departamento išvadoje, galėtų nepagrįstai apimti ir turto valdytojus, kurie juridinius asmenis valdo ne savo, o klientų ar investuotojų interesais, taip dirbtinai susiejant skirtingiems savininkams priklausantį turtą.

Be to, **siūlome aiškiai įtvirtinti, kad susietumo savaime nesukuria akcijų, kuriomis prekiaujama reguliuojamoje rinkoje, turėjimas ir narystė kredito unijoje.**

III. Dėl siūlomo reguliavimo proporcingumo, teisėkūros kokybės ir atitikties Europos Sąjungos teisei

LVK atkreipia dėmesį, kad siūlomas reguliavimas kelia abejonių ir teisinio tikrumo bei proporcingumo požiūriu. Asmuo, neturėdamas galimybės nustatyti visų tiesioginių ir netiesioginių susietumo ryšių, negalėtų iš anksto patikimai įvertinti planuojamo sandorio teisinių pasekmių. Tokia situacija sunkiai suderinama su konstituciniu teisinės valstybės principu, iš jo kylančiais teisinio tikrumo ir apibrėžtumo reikalavimais, taip pat Konstitucijos 23 straipsnyje įtvirtinta nuosavybės teisių apsauga ir 46 straipsnyje garantuojama ūkinės veiklos laisve.

info@lvk.lt Jogailos g. 9. LT-01116 Vilnius lvk.lt

Pažymėtina ir tai, kad galiojantys 5 procentų akcijų valdymo slenksčiai buvo įtvirtinti 2025 m. gruodžio 11 d. įstatymu Nr. XV-676 ir taikomi tik nuo 2026 m. sausio 1 d. Taigi, dar neįvertinus neseniai įsigaliojusio reguliavimo veiksmingumo ir jo poveikio, siūloma jį iš esmės keisti. Toks dažnas reguliavimo keitimas mažina teisinį stabilumą ir verslo subjektų galimybes planuoti ilgalaikę veiklą bei investicijas.

Kartu atkreiptinas dėmesys, kad Projekto aiškinamajame rašte nurodoma, jog neigiamų siūlomo reguliavimo pasekmių nenumatoma, nors tame pačiame dokumente pripažįstama, kad reguliavimas verslui griežtėtų. Aiškinamajame rašte taip pat nurodyta, kad specialistų vertinimų ir išvadų negauta. Atsižvelgiant į siūlomų pakeitimų mastą, jų poveikis ūkinei veiklai, investicijoms ir administracinei naštai turėtų būti išsamiai įvertintas vadovaujantis Teisėkūros pagrindų įstatymo 15 straipsnio nuostatomis.

Svarbu įvertinti ir siūlomų ribojimų atitiktį Europos Sąjungos teisei. Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 63 straipsnyje įtvirtinta kapitalo judėjimo laisvė, o Europos Komisijos aiškinamajame komunikate dėl žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo ir Europos Sąjungos Teisingumo Teismo praktikoje pabrėžiama, kad šią laisvę ribojančios nacionalinės priemonės turi būti pagrįstos teisėtais tikslais, būtinos ir proporcingos. LVK vertinimu, siūlomas iš esmės neribotas susijusių asmenų rato išplėtimas kelia pagrįstų abejonių dėl atitikties šiems reikalavimams.

Šiame kontekste tikslinga įvertinti ir pačių žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo ploto ribojimų pagrįstumą. Įstatymo tikslai, be kita ko, yra užkirsti kelią spekuliacijai žeme, sudaryti sąlygas racionaliai tvarkomoms žemės valdoms formuoti ir skatinti žemės konsolidaciją. Pažymėtina, kad spekuliacijos prevencijai jau taikomas reikalavimas įsigytą žemę ne trumpiau kaip penkerius metus naudoti žemės ūkio veiklai. Tuo tarpu 500 ha ribojimas ir nuosekliai plečiama susijusių asmenų samprata gali apsunkinti žemės valdų stambinimą bei kapitalo pritraukimą į žemės ūkio ir miškininkystės sektorius, taip sudarydami prielaidas priešingam rezultatui, nei siekiama Įstatymo tikslais. Todėl LVK nuomone, prieš toliau griežtinant žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo reguliavimą būtina objektyviai įvertinti ne tik siūlomų pakeitimų, bet ir galiojančių ribojimų būtinumą bei proporcingumą, įskaitant galimybę jų atsisakyti ar juos iš esmės peržiūrėti.

Atsižvelgdami į tai, **siūlome prieš Projekto svarstymą atlikti išsamų numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimą ir galiojančio reguliavimo ex post vertinimą**, taip pat gauti Lietuvos Respublikos Vyriausybės, valstybės įmonės Registrų centro ir Lietuvos banko išvadas dėl siūlomų nuostatų praktinio įgyvendinimo, duomenų prieinamumo ir galimo poveikio finansų rinkos dalyviams.

xxxxx

Apibendrinant tai, kas išdėstyta, prašome Projektą tobulinti, pirmiausia atlikus išsamų siūlomo bei galiojančio reguliavimo poveikio vertinimą, užtikrinant proporcingus susijusių asmenų nustatymo kriterijus, veiksmingą ir teisinį tikrumą garantuojantį išankstinės kontrolės mechanizmą bei įvertinant kompetentingų valstybės institucijų išvadas.

Pagarbiai

Generalinė direktorė Ineta Rizgelė

Originalas siunčiamas nebus. Akvilė Razumienė, el. p. akvile@lvk.lt, mob. +37060151897