Investors' Forum

Gedimino pr. 10-9B
LT-01103 Vilnius, Lietuva
El.p. info@investorsforum.lt
www.investorsforum.lt

Lietuvos Respublikos Seimo Kaimo reikalų komitetui
Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos komitetui
Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijai

2026 m. lapkričio 19 d.

INVESTORS' FORUM SIŪLYMAS: IŠSAUGOTI DALYVAVIMO SLENKSČIUS IR UŽTIKRINTI GALIMYBĘ PRIEŠ SANDORĮ PATIKRINTI JO TEISĖTUMĄ (ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS ĮSIGIJIMO ĮSTATYMO PROJEKTAS REG. NR. XVP-1941)

Seime svarstomas Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo Nr. IX-1314 1, 3, 4 straipsnių pakeitimo ir 7 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymo projektas Reg. Nr. XVP-1941 (toliau – Projektas). Nepritariame siūlomai Projekto 1 ir 2 straipsnių redakcijai. Prašome išsaugoti galiojančius dalyvavimo slenksčius, netaikyti žemės pirkėjui skirtų reikalavimų smulkiosioms investicijoms ir užtikrinti galimybę prieš sandorį patikimai patikrinti jo teisėtumą. Konkrečius siūlymus pateikiame 5 dalyje.

Pritariame tikslui užtikrinti, kad Įstatymo 3 straipsnio 2 dalyje nustatyta 500 ha riba, atsižvelgiant į įstatyme numatytas išimtis, nebūtų apeinama per dirbtines juridinių asmenų grandines. Tačiau pasirinktos priemonės turi atskirti tokį vengimą nuo įprastų investicijų, nesuteikiančių bendrovės kontrolės. Projektas išplečia tikrintinų ryšių ir sandorių apimtį, tačiau nenustato, kaip įgijėjas galės patikimai nustatyti visas jam reikšmingas aplinkybes.

1. Projektas žemės pirkėjo reikalavimus išplečia ir smulkiesiems akcijų sandoriams

Pagal galiojančią Įstatymo 1 straipsnio 3 dalį, kai juridinis asmuo nuosavybės teise valdo daugiau negu 10 ha žemės ūkio paskirties žemės, akcijų perleidimo sandoriui taikomi reikalavimai priklauso nuo po sandorio turimos dalies: jei įgijėjas tampa nuo 5 iki 25 procentų akcijų valdytoju, taikomi Įstatymo reikalavimai, išskyrus prievolę gauti Nacionalinės žemės tarnybos sutikimą, o daugiau negu 25 procentų akcijų įgijėjui – žemės pirkėjo reikalavimai, įskaitant notarinę sandorio formą. Projekto 1 straipsniu panaikinamas 10 ha slenkstis ir abi akcijų dalies ribos. Todėl specialūs reikalavimai apimtų net vienos akcijos perleidimą bendrovėje, nuosavybės teise valdančioje nedidelį žemės ūkio paskirties žemės plotą.

Toks reikalavimų išplėtimas ypač problemiškas akcijų prekybai reguliuojamoje rinkoje ir daugiašalėje prekybos sistemoje. Automatizuota prekyba nesuderinama su individualiu notariniu kiekvieno sandorio tvirtinimu ir Įstatymo 3 straipsnio 9 dalyje numatytu pirkėjo patvirtinimu. Projekte išsaugoma 3 straipsnio 7^2 dalies išimtis bendrovėms, kurių akcijomis leista prekiauti reguliuojamoje rinkoje, apima tik susijusių asmenų grandinės taisyklę ir 1 straipsnio 3 dalies reikalavimų netaikymo nenustato, o daugiašalė prekybos sistema šioje išimtyje nepaminėta. Tai nesuderinama su Vyriausybės programos 102 ir 103 punktuose numatyta kapitalo rinkos plėtra ir kapitalo pritraukimo naštos mažinimu.

2. Susietumo taisyklės turi leisti patikimai nustatyti tikrintinus ryšius

Taisyklė, kad susijusiais laikomi ir su susijusiais asmenimis susiję asmenys, galiojančioje Įstatymo 3 straipsnio 6 dalyje jau yra. Projektu naujai panaikinami dalyvavimo slenksčiai 3 straipsnio 6, 7 ir 7^1 dalyse ir plečiamas netiesioginių ryšių apibrėžimas („per vieną ar daugiau

juridinių asmenų“). Šiuo metu 6 ir 7 dalyse vartojama riba „daugiau kaip 5 procentus“, 7^1 dalyje ir 6 dalies tarpinei grandžiai – „ne mažiau kaip 5 procentus“. Jas panaikinus, susietumas atsirastų ir per ekonomiškai nereikšmingas dalis. Pagal nekeičiamą 3 straipsnio 8 dalį juridinio asmens žemės plotas įskaitomas proporcingai valdomai akcijų (teisių, pajų) daliai, tačiau proporcinis ploto skaičiavimas nepašalina pareigos nustatyti išplėstą ryšių tinklą, kad tą plotą būtų galima apskaičiuoti.

Juridinių asmenų dalyvių informacinės sistemos naudos gavėjų posistemis (JANGIS) nėra visų smulkiųjų dalyvių ryšių registras: naudos gavėjai nustatomi pagal daugiau kaip 25 procentų nuosavybės ar balsų kriterijų arba kontrolę kitais būdais. Jo duomenų nepakanka išvadai, kad nustatyti visi Projekte reikšmingi ryšiai, ypač kai grandyje yra užsienio juridinių asmenų. Atskirai būtina įvertinti narystę kredito unijose ir investavimą per fondus, atsižvelgiant į skirtingą jų teisinę struktūrą.

3. Sutikimo atsisakymas turi mažinti bendrą sandorio naštą

Projektu panaikinama Įstatymo 3 straipsnio 3 dalis dėl išankstinio Nacionalinės žemės tarnybos sutikimo ir numatomi Vyriausybės įgaliotos institucijos planiniai patikrinimai bei patikrinimai gavus skundą ar kilus įtarimui. Pirkėjo patvirtinimas dėl ploto ribų laikymosi ir paskesnė kontrolė galiojančioje 3 straipsnio 9 dalyje jau numatyti. Esminis pokytis – išankstinės patikros atsisakymas kartu plečiant tikrintinus ryšius. Pažeidimo atveju išlieka pasiūlymo perleisti ribą viršijantį žemės plotą valstybei už įsigijimo kainą arba mažesnę vidutinę rinkos vertę ir, asmeniui nesutikus, kreipimosi į teismą mechanizmas. Projektas nenustato galutinio termino, iki kada po sandorio gali būti tikrinama jo atitiktis, todėl pasekmės įgijėjui gali paaiškėti praėjus ilgam laikui po sandorio.

Pritariame administracinės naštos mažinimui. Vis dėlto, vertinant sutikimo atsisakymą, būtina atsižvelgti ne tik į sutaupytą leidimo gavimo laiką, bet ir į įgijėjo sąnaudas nustatant išplėstą susijusių asmenų ratą. Projektas panaikina institucijos patikrą prieš sandorį, tačiau įgijėjui palieka pareigą patvirtinti ploto ribojimų laikymąsi ir išplečia tikrintinus ryšius. Todėl kartu su dalyvavimo slenksčių išsaugojimu siūlome užtikrinti galimybę prieš sandorį pasitikrinti remiantis oficialiais duomenimis, nekuriant papildomos privalomos leidimo procedūros ir nereikalaujant pakartotinai teikti valstybės jau turimų duomenų. Būtina nustatyti aiškią tokios patikros rezultatų teisinę reikšmę ir apsaugą sąžiningam įgijėjui, pagrįstai pasikliovusiam oficialiais duomenimis. Konstitucinis Teismas yra konstatavęs, kad teisinis tikrumas ir teisinis saugumas yra neatsiejami teisinės valstybės principo elementai, suponuojantys valstybės pareigą užtikrinti teisinio reguliavimo tikrumą ir stabilumą (2021 m. rugsėjo 28 d. nutarimo Nr. KT158-A-N12/2021 11.1 punktas). Neapibrėžtos sandorio pasekmės apsunkintų įmonių kapitalo pritraukimą ir sandorių finansavimą.

4. Ribojimų proporcingumas ir poveikis turi būti pagrįsti

Projekto aiškinamojo rašto 5 punkte nurodyta, kad „neigiamų siūlomo teisinio reguliavimo pasekmių nenumatoma“, tačiau neįvertinta, kiek sandorių papildomai patektų į reguliavimą, kiek kainuotų duomenų surinkimas ir kokios siauresnės priemonės leistų užkirsti kelią realiam 500 ha ribos apėjimui. Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 63 straipsnis saugo laisvą kapitalo judėjimą. Europos Sąjungos Teisingumo Teismas byloje C-370/05 Festersen pripažino, kad žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo ribojimai gali būti pateisinami viešuoju interesu, tačiau turi būti

Investors' Forum

Gedimino pr. 10-9B
LT-01103 Vilnius, Lietuva
El.p. info@investorsforum.lt
www.investorsforum.lt

nediskriminaciniai, tinkami ir būtini tikslui pasiekti (26 punktas), o asmenys turi galėti žinoti savo teisių ir pareigų apimtį (43 punktas).

Taip pat būtina aiškiai nustatyti, kaip naujos susietumo taisyklės bus taikomos iki įsigaliojimo teisėtai įgytai žemei ir akcijoms bei vėlesniems dalyvių pasikeitimams. Projekto 5 straipsnio 4 dalis reglamentuoja tik pradėtų procedūrų užbaigimą. Aiškios pereinamosios nuostatos turi užtikrinti vienodą taisyklių taikymą ir galimybę iš anksto numatyti sandorių pasekmes.

5. Pasiūlymas

Prašome Kaimo reikalų komiteto ir Aplinkos apsaugos komiteto, svarstant Projektą, ir Žemės ūkio ministerijos, rengiant Vyriausybės išvadą dėl Projekto, atsižvelgti į šiuos pasiūlymus:

1. Nepriimti Projekto 1 straipsnio siūlomos redakcijos ir išsaugoti galiojančias 10 ha, 5 ir 25 procentų ribas.

2. Nepriimti Projekto 2 straipsnio 4–6 dalių siūlomos redakcijos ir išsaugoti galiojančius 3 straipsnio 6, 7 ir 7^1 dalių dalyvavimo slenksčius. Su šiuo sprendimu suderinti Projekto 2 straipsnio 7 dalį dėl 3 straipsnio 7^2 dalies išimčių.

3. Aiškiai nustatyti, kad įprasta narystė kredito unijoje ir dalyvavimas pensijų fonde ar kolektyvinio investavimo subjekte, nesuteikiantys kontrolės, savaime nesukuria susietumo, netaikant šios nuostatos dirbtinėms struktūroms, skirtoms žemės ploto ribojimams apeiti.

4. Užtikrinti įgijėjui galimybę prieš sandorį pasinaudoti oficialia patikra, remiantis valstybės registrų duomenimis ir nereikalaujant pakartotinai teikti valstybės jau turimų duomenų. Ši galimybė neturi tapti papildoma privaloma leidimo procedūra. Nustatyti aiškią patikros rezultatų teisinę reikšmę, sąžiningo įgijėjo apsaugą ir patikros terminus. Kol tokia patikra nesukurta, nenaikinti dabartinio Nacionalinės žemės tarnybos sutikimo (Projekto 2 straipsnio 2 dalis) ir su tuo suderinti Projekto 2 straipsnio 3 ir 8 dalis.

5. Papildyti Projektą pereinamosiomis nuostatomis dėl iki įsigaliojimo teisėtai įgyto turto.

6. Paprašyti Registrų centro vertinimo, ar siūlomą susietumo modelį įmanoma įgyvendinti naudojant faktinius registrų duomenis, ir Lietuvos banko vertinimo dėl poveikio vertybinių popierių prekybai, kredito unijoms bei investavimui per fondus.

Pagarbiai

Vykdantysis direktorius
Asociacija „Investors‘ Forum“ Vytautas Šilinskas