

Žemės įsigijimo apribojimai Europos Sąjungos valstybėse

Jūratė Musteikytė, Rimantas Grikienis | LR Seimas Parlamentinių tyrimų departamentas

Turinys

Įvadas	1
Airija	2
Austrija.....	3
Belgija	5
Bulgarija.....	5
Čekija	6
Danija	7
Estija.....	8
Graikija.....	10
Ispanija	10
Italija	11
Kroatija.....	11
Latvija	12
Lenkija	14
Nyderlandai.....	14
Prancūzija.....	15
Rumunija.....	16
Slovakija.....	18
Slovėnija.....	18
Suomija	19
Švedija.....	19
Vengrija.....	20
Vokietija.....	22
Apibendrinimas	25

Įvadas

Bendroji rinka ir laisvas prekių, paslaugų, asmenų ir kapitalo judėjimas yra vienas iš pamatinių Europos Sąjungos (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. Sutarties 67

str. nustatyta, jog „pereinamuoju laikotarpiu ir tiek, kiek reikia tinkamam bendrosios rinkos veikimui laiduoti, valstybės narės tarpusavyje palaipsniui panaikina visus kapitalo, priklausančio asmenims, reziduojantiems valstybėse narėse, judėjimo apribojimus, taip pat visokią diskriminaciją, priklausančią nuo pilietybės ar rezidavimo vietos arba vietos, kur toks kapitalas investuojamas.“ Sutarties 73 (b) str. nustatyta, jog „pagal šio poskyrio nuostatas uždraudžiami visi kapitalo judėjimo tarp valstybių narių ir tarp valstybių narių bei trečiųjų šalių apribojimai“. Be to, sutarties 6 str. teigiama, jog draudžiama bet kokia diskriminacija dėl pilietybės. Laisvo kapitalo judėjimo principas įtvirtintas ES sutarties 56 str. ir ES veikimo sutarties 63–66 str. Pagrindinis ES antrinis teisės aktas, nustatantis laisvo kapitalo judėjimo įgyvendinimą ES, yra 1988 m. Tarybos Direktyva 88/361EEB ir jos papildymai. Direktyvos prieduose išaiškintos visų laisvo kapitalo judėjimo formų liberalizavimo nuostatos. Joje išaiškinta, jog investicijos į nekilnojamąjį turtą reiškia vienos ES valstybės narės piliečių teisę įsigyti pastatus, žemę ir statyti pastatus pelno siekimo ar asmeninems reikmėms. Šiai kategorijai taip pat priklauso teisė naudotis nekilnojamuoju turtu ir pajamomis iš jo (angl. *usufruct*), servitutais (*easements*) bei statybų teisė. Pažymėtina, jog laisvo kapitalo judėjimo užtikrinimo prasme žemė nėra skirstoma pagal paskirtį.

Veiksmingas žemės rinkos funkcionavimas ES valstybėse narėse yra svarbus, užtikrinant jų integraciją į bendrąją rinką. Dar 1997 m. Europos Komisija (EK) parengė Komunikatą 97/C 209/03, kuriame pateikė rekomendacijas, kaip parduoti valstybei nuosavybės teise priklausiančius žemę ir pastatus, užkertant kelią su bendrosios rinkos principu nesuderinamai valstybės pagalbai. ES valstybės pagalbos nuostatas pažeidžiantys atvejai nėra toleruojami. Pavyzdžiui, EK atliko tyrimą ir atskleidė neteisėtos pagalbos atvejį Nyderlanduose, kai Leidschendam – Vorburgo savivaldybė privačiai bendrovei pardavė žemės sklypą žemesne nei buvo sutarta kaina. EK nurodė Nyderlandams susigrąžinti suteiktą pagalbą iš bendrovės.

Darbe apžvelgiami ES valstybėse narėse galiojantys žemės įsigijimo apribojimai. Daugiausia dėmesio skiriama žemės įsigijimo tvarkai, kuri taikoma užsienio subjektams, ypač įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę. Taip pat detaliau aprašomas šių klausimų reglamentavimas Vidurio Europos naujosiose ES valstybėse narėse ir pateikiama informacija apie pastaruoju metu šiose šalyse padarytus ar planuojamus su tuo susijusių įstatymų pakeitimus. Pabaigoje pateikiamas išdėstytos medžiagos apibendrinimas.

Airija

Airijoje žemės nuosavybės ir įsigijimo klausimus reglamentuoja kelios dešimtys teisės aktų¹, iš kurių paminėtinas 1965 m. Žemės įstatymas, kuriame, *inter alias*, nustatoma, kad perleidžiant, parduodant, nuomojant ar pernuomojant kai kurias žemes (angl. *certain lands*), reikalingas Žemės komisijos (angl. *Land Commission*) sutikimas. Žemės komisija įsteigta 1881 m., jos pagrindinė funkcija tada buvo reguliuoti žemės nuomos santykius. Airijai tapus nepriklausoma valstybe, 1923 m. Žemės komisijos įstatyme² įtvirtintos Airijos žemės komisijos funkcijos. 1999 m. Komisija panaikinta, o jos funkcijos perduotos Žemės ūkio ir maisto ministerijai. Nors ES piliečiams jokių apribojimų įsigyjant žemę nenumatyta, tačiau trečiųjų šalių piliečiams reikalingas ministerijos leidimas.

Perkant žemę, reikia atsižvelgti į teritorijų planavimo nuostatas ir į tai, ar galima toje žemėje statyti statinius. Gali būti, kad kai kurios teritorijos numatytos žemės ūkiui plėtoti, todėl statyboms taikomi tam tikri apribojimai. Tai vietos valdžios kompetencija. Nustatytas ir minimalus žemės plotas, ant kurio galima statyti – 2000 kv.m.

Austrija

Austrija yra federacija, kurią sudaro 9 žemės. Žemės tam tikrose srityse gali leisti savus įstatymus. Tai galioja ir prekybos žemės sklypais reglamentavimui. Šiuose įstatymuose nustatyta ir tai, kaip žemės sklypus gali įsigyti užsieniečiai. Įvairių žemių įstatymai gana smarkiai tarpusavyje skiriasi, ypač sąlygomis dėl žemės ūkio ar miškų paskirties žemės įsigijimo, atostogų būsto ir kt.³

Žemės sklypų įsigijimą reglamentuojančiuose federalinių žemių įstatymuose *užsieniečiais* vadinami:

- fiziniai asmenys, neturintys Austrijos pilietybės;
- juridiniai asmenys, kurių būstinė yra užsienyje;

¹ The Landlord and Tenant (Ireland) Act 1870 (33 & 34 Vict c 46) (except Part I)
The Landlord and Tenant (Ireland) Act 1872 (35 & 36 Vict c 32)
The Land Law (Ireland) Act 1881 (44 & 45 Vict c 49) (except Parts I to IV)
The Tramways and Public Companies (Ireland) Act 1883 (46 & 47 Vict c 43) (except Part I)
The Purchase of Land (Ireland) Act 1885 (48 & 49 Vict c 73)
The Land Law (Ireland) Act 1887 (50 & 51 Vict c 33) (except Parts I and III)
The Purchase of Land (Ireland) Amendment Act 1888 (51 & 52 Vict c 49)
The Purchase of Land (Ireland) Amendment Act 1889 (52 & 53 Vict c 13)
The Turbary (Ireland) Act 1891 (54 & 55 Vict c 45)
The Purchase of Land (Ireland) Act 1891 (54 & 55 Vict c 48)
The Redemption of Rent (Ireland) Act 1891 (54 & 55 Vict c 57)
The Land Commissioners' Salaries Act 1892 (55 & 56 Vict c 45)
The Public Works Loans Act 1892 (55 & 56 Vict c 61) (section 5)

² Land Law (Comission) Act 1923

<http://www.irishstatutebook.ie/1923/en/act/pub/0027/index.html>

³ <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/20/Seite.200041.html>

- susivienijimai, kurių būstinė yra Austrijoje, tačiau kurių balso teisę turintys nariai daugiausia yra užsienio piliečiai;
- fondai ir panašūs juridiniai asmenys, kurių turtas ar pajamos daugiausia arba išimtinai priklauso ar atitenka užsieniečiams.

Europos ekonominės erdvės šalių (ES valstybių narių, Islandijos, Lichtenšteino ir Norvegijos) fiziniai ir juridiniai asmenys nekilnojamąjį turtą įsigyja tomis pat sąlygomis, kaip ir Austrijos fiziniai ar juridiniai asmenys. Įvairių lengvatų įsigyjant nekilnojamąjį turtą pagal dvišales sutartis su JAV ir Iranu bei pagal 2002 m. Europos Bendrijos sutartį su Šveicarija turi ir šių valstybių fiziniai bei juridiniai asmenys⁴.

Norintiems įsigyti žemės sklypą užsieniečiams reikalingas federalinės žemės arba jos teritorinių padalinių (apskričių, savivaldybių) administracijos teigiamas sprendimas (*leidimas*), kuris daugumoje žemių būna grindžiamas *Žemės sandorių komisijos* nuomone; komisiją sudaro teisininkai, žemės ūkio specialistai, vietos savivaldybės bei profesinių asociacijų atstovai. Leidimas suteikiamas, jei jis nedaro žalos valstybės politiniams interesams, ir pretendentas pagrindžia ekonominį (verslo steigimui, veiklai ar vystymui), socialinį (gyvenamajai vietai) ar kultūrinį (mokomajai ar mokslinei veiklai) sklypo įsigijimo interesą. Kitur (pvz., Žemutinėje Austrijoje⁵) reikalaujama, kad pretendentas įsigyti sklypą ne mažiau kaip nustatytą laikotarpį nuolat gyventų šalyje, nebūtų Austrijos teismo nuteistas už tyčines baudžiamąsias veikas griežtesne kaip 6 mėn. laisvės atėmimo bausme ar laisvės atėmimo bausme už finansinius baudžiamuosius nusižengimus ir kt. Leidimo nereikia, jei sandoris sudaromas su savo vaikais, tėvais ir jų palikuonims, seneliais ir jų palikuonims, įvaikiais ir jų palikuonims; jei sklypą įsigyja sutuoktiniai, iš kurių vienas yra Austrijos pilietis arba teisiškai jam prilygintas.

Tie, kurie įsigyja žemės ūkio ir miško žemės sklypus, be to dar turi patenkinti tokių sklypų įsigijimo sąlygas, kurios yra vienodos ir Austrijos, ir užsienio fiziniams ar juridiniams asmenims. Jos toliau apžvelgiamos detaliau, remiantis konkrečių žemių pavyzdžiais⁶.

Zalcburgo Žemės sandorių įstatyme⁷ numatyta, jog visiems asmenims, įsigyjantiems žemės ūkio ar miško žemę reikalingas leidimas, išskyrus atvejus, kai: žemės perleidimo sandoriai sudaromi tarp sutuoktinių; žemės ar miškų ūkis visas

⁴ <http://www.bmeia.gv.at/aussenministerium/buergerservice/vermoegensfragen/oesterreich/oesterreich-grundstueckserwerb-durch-auslaenderinnen-in-oesterreich.html>

⁵ http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LrNo/LRNI_2009139/LRNI_2009139.pdf

⁶

http://www.bmeia.gv.at/fileadmin/user_upload/bmeia/media/AOes/2Themen/Vermoegensfragen/Laenderregelungen_zum_Grundverkehr_durch_Auslaender_Stand_2009.pdf

⁷ <http://www.wipi.at/austria/dokumenteat/Grundverkehrsgesetz%20SB.pdf>

perleidžiamas vaikams, tėvams ir jų palikuonims, seneliams ir jų palikuonims, įvaikiams ir jų palikuonims; sandoris atliekamas pagal žemės ūkio administracijos sprendimą, vykdant žemės reformą; sandoriai sudaromi dėl ne didesnių kaip 1000 m² sklypų, gretimų įgijėjo jau turimiems sklypams.

Pagal įstatymą leidimas gali būti suteiktas tik tuomet, jei sandoris neprieštarauja visuotiniam interesui – išlaikyti, stiprinti ir kurti pajėgią ūkininkų bendruomenę, kurią sudarytų ekonomiškai tvirti, vidutiniai ar smulkūs žemės ir miškų ūkiai. Nurodoma, jog viso žemės ar miško ūkio arba žemės ūkio ar miško paskirties sklypo, kurio plotas didesnis kaip 0,2 ha, perleidimas asmeniui, kuris nėra ūkininkas, visuomet prieštarauja minėtam interesui, jeigu sklypą ar ūkį tokiomis pat sąlygomis nori ir gali įsigyti ūkininkas.

Be to, leidimas nesuteikiamas, jei:

- sandorio suma gerokai viršija sklypo vertę, kuri apskaičiuojama pagal jo leistiną paskirtį;
- yra pavojus, jog valstiečių ūkiai ar jų ekonomiškai svarbios dalys įsigijami stambioms žemės valdoms sukurti ar padidinti, išskyrus ekonomiškai pateisinamus konsolidavimo atvejus;
- sklypai įgyjami nuosavų medžioklės plotų kūrimui ar padidinimui, kai tam nesama svarių žemės ar miškų ūkio interesų;
- įsigyjama siekiant sklypą ar jo dalį pelningai perparduoti;
- įsigijimas yra tik kapitalo investicija;
- sklypai be pakankamo pagrindo atskiriami nuo žemės ar miškų ūkio.

Belgija

Žemės pardavimo apribojimai yra susiję su teritorijų planavimu ir priklauso vietos valdžios kompetencijai. Flandrijos regioninių planų siekis – sumažinti žemės ūkio paskirties plotus (2007 m duomenimis – 56 000 ha) užleidžiant juos miškams, gamtos draustiniams ir rekreacinėms zonoms. Tarp 1994 m. ir 2005 m. 11 600 ha žemės ūkio paskirties žemės buvo apsodinta mišku ir įkurti gamtos draustiniai. Valonijos teritorijų planuose taip pat numatoma didinti ekonominei veiklai skirtus plotus žemės ūkio paskirties žemių sąskaita⁸.

Bulgarija

⁸ http://ec.europa.eu/agriculture/analysis/external/landmarkets/report_en.pdf

Žemės ūkio žemės nuosavybės ir naudojimo įstatymo⁹ 3 str. nustatyta, kad žemės ūkio paskirties žemė gali būti piliečio, valstybės, savivaldybės arba juridinio asmens nuosavybė. Užsienio valstybės, taip pat užsienio valstybių fiziniai ir juridiniai asmenys negali įgyti nuosavybės teisės į žemės ūkio paskirties žemę. Pagal Bulgarijos stojimo į ES sutartyje nustatytas sąlygas ES valstybių narių ir Europos ekonominės erdvės (EEE) valstybių fiziniai ir juridiniai asmenys žemės ūkio paskirties žemę vienodomis sąlygomis, kaip ir Bulgarijos fiziniai ir juridiniai asmenys turės teisę įsigyti pasibaigus sutartyje numatytam laikotarpiui, t. y., nuo 2014 m. sausio 1 d. Sutartyje nebuvo numatyta pereinamojo laikotarpio pratęsimo galimybė. Tačiau 2013 m. spalio 22 d. parlamentas priėmė rezoliuciją, kuria paragino šį laikotarpį pratęsti iki 2020 m., įpareigodamas vyriausybę parengti atitinkamą įstatymą ir pateikti jį parlamentui tvirtinti.¹⁰

ES valstybių narių piliečiai, kurie verčiasi individualia ūkininkavimo veikla, siekia nuolat gyventi Bulgarijoje ir yra įregistruoti teisės aktų nustatyta tvarka, jau nuo Bulgarijos stojimo į ES sutarties įsigaliojimo dienos gali įgyti nuosavybės teisę į žemės ūkio ir miško žemę. Užsieniečiai, kurie žemės ūkio žemę paveldėjo, tačiau neatitinka reikalavimų, nustatytų Bulgarijos stojimo į ES ar kitose tarptautinėse sutartyse, per 3 metus nuo paveldėjimo privalo perleisti žemę asmenims, kurie turi teisę ją įsigyti; to nepadarius, valstybė gali nupirkti šią žemę Ministrų tarybos nutarime nurodyta kaina.

Čekija

Stojimo į ES sutartyje (2003 m.) buvo numatytas 7 metų pereinamasis laikotarpis, kurio metu Čekijoje buvo taikomi apribojimai, susiję su kitų ES valstybių narių fizinių ir juridinių asmenų teisėmis įsigyti žemės ūkio ir miško paskirties žemės, su galimybe pratęsti šį laikotarpį dar trejiems metams. Pasibaigus pereinamajam laikotarpiui Čekija nesikreipė dėl jo pratęsimo, tad nuo 2011 m. gegužės 1 d. įsigaliojo ES laisvo kapitalo judėjimo taisyklė¹¹. Čekijos parlamento žemieji rūmai atitinkamai pataisė ir nuo 1995 m. galiojantį įstatymą.¹²

Valstybės žemės tarnybos ir kai kurių susijusių įstatymų papildymo įstatymo¹³ 13 str. nustatyta, kad Valstybės žemės tarnyba žemės ūkio žemę, kurią įgaliota valdyti,

⁹ Закон за собствеността и ползуването на земеделските земи: <http://lex.bg/laws/ldoc/2132550145>

¹⁰ Parliament's vote on extending ban on sale of land to foreigners could head to Constitutional Court, <http://sofiaglobe.com/2013/10/23/parliaments-vote-extending-ban-on-sale-of-land-to-foreigners-could-head-to-constitutional-court/>

¹¹ <http://www.mondaq.com/x/132380/Government+Statutory+Law/Czech+Republic+No+Restrictions+For+Foreigners+Buying+Property>

¹² Law: Act No. 219/1995 Coll., Foreign Exchange Act:

http://www.cnb.cz/en/legislation/acts/download/foreign_exchange_act.pdf

¹³ Zákon o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů: <http://www.sagit.cz/pages/sbirkatxt.asp?zdroj=sb12503&cd=76&typ=r>

viešojo aukciono būdu gali parduoti fiziniams ir juridiniams asmenims. Pagrindinis rodiklis yra aukciono metu pasiūlyta kaina.

Valstybei nuosavybės teise priklausančios žemės ūkio ir miško žemės perleidimo kitam asmeniui įstatymo¹⁴ 6 str. nustatyta, kad valstybinė žemės ūkio žemė gali būti parduoda gretimo sklypo savininkui pagal rašytinį jo prašymą. Tačiau jei valstybinės žemės sklypo plotas 10 % didesnis nei gretimas sklypas, valstybinės žemės parduoti neprivaloma. Įstatymo 7 str. nustatyta, kad žemės ūkio žemė gali būti parduodama įgaliotiems asmenims, ūkininkams, ne trumpiau nei 36 mėn. bent 10 ha teritorijoje besiverčiantiems ūkininkavimu, jei jų žemė yra šalia parduodamos valstybinės žemės. Žemės ūkio paskirties žemė taip pat gali būti parduodama bendrovių akcininkams arba kooperatyvų nariams, jei šie vienetai verčiasi žemės ūkio produkcijos gamyba ne trumpiau nei 36 mėn., o jiems priklausanti žemė yra šalia parduodamos valstybinės žemės.

Danija

1992 m. Maastrichto sutarties 1 Protokole buvo užfiksuota išimtis, susijusi su ne ištikus metus naudojamų namų (*second residencies*) įsigijimu Danijoje. Protokole Danijai įtvirtinta teisė taikyti nacionalinius įstatymus, ribojančius kitų valstybių narių piliečių teisę įsigyti tam tikrą nekilnojamojo turto rūšį – vad. „antruosius namus“.

Danijoje nekilnojamojo turto (antrųjų namų) įsigijimas užsieniečiams yra ribojamas. Užsieniečiai, kurie nėra ES arba EEB piliečiai, taip pat ne ES ir ne EEB bendrovės gali įsigyti nuolatinį būstą Danijoje tik gavę Teisingumo ministerijos leidimą. Pagal Danijos Nekilnojamojo turto įsigijimo įstatymą¹⁵ asmuo, kuris nėra Danijos pilietis ir nėra nepertraukiamai gyvenęs Danijoje pastaruosius 5 metus, gali įsigyti nekilnojamojo turto tik gavęs Teisingumo ministerijos leidimą. Tai taikoma ir bendrovėms, asociacijoms ir kitoms federacijoms, privačioms ir viešosioms institucijoms ir pan., kurios nėra registruotos Danijoje. Teisingumo ministras gali leisti įsigyti nekilnojamojo turto Danijoje ir negyvenusiems šalyje 5 metus, jei tas turtas yra būtinas nuolatinis būstas arba jeigu tas turtas yra būtinas, norint pradėti verslą šalyje. Vykdomajame rašte dėl nekilnojamojo turto įsigijimo¹⁶ patikslinama, kad asmenys, kurie yra ES arba EEB piliečiai ir kurie teisėtai dirba Danijoje, arba ketina steigti įmonę ar jos filialą Danijoje ir turi leidimą gyventi šalyje, gali įsigyti pirmąjį nuolatinį būstą ir be atskiro teisingumo ministro leidimo. Antrąjį arba

¹⁴ Zákon o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, <http://www.sagit.cz/pages/sbirkatxt.asp?zdroj=sb03366&cd=76&typ=r>

¹⁵ http://www.justitsministeriet.dk/sites/default/files/media/Arbejdsomraader/civilret/Lovbekendtgoerelse_EN.pdf

¹⁶ http://www.justitsministeriet.dk/sites/default/files/media/Arbejdsomraader/civilret/Erhvervelsesbekendtgoerelsen_EN.pdf

nenuolatinį (sezoninį, vasarnamį) būstą norintys įsigyti ne Danijos piliečiai privalo gauti teisingumo ministerijos leidimą, nepriklausomai nuo jų pilietybės (t.y. reikalavimas taikomas tiek ES, tiek trečiųjų šalių piliečiams). Kad gautų leidimą įsigyti nenuolatinį būstą, jie privalo įrodyti savo itin stiprius ryšius su Danija:

- gyvenimą Danijoje,
- ypatingus šeimos ryšius su Danija,
- ypatingus verslo ryšius su Danija,
- ypatingus kultūrinius ryšius su Danija,
- ypatingus finansinius ryšius su Danija,
- ypatingus saitus su norimu įsigyti turtu.

Pažymėtina, danams, negyvenantiems Danijoje, keliamos tokios pat sąlygos, kaip ir kitiems užsieniečiams.

Danijoje žemės nuosavybės santykiai ir nuoma yra griežtai reglamentuojami, siekiant išsaugoti kaimo ūkių struktūrą. Yra nustatytas maksimalus privačios žemės ūkio valdos dydis – žemės savininkas gali turėti ne daugiau kaip 5 žemės valdas, kurių bendras plotas 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. Pirkti ar nuomoti žemę ūkio steigimui gali tik asmenys, kurie įsipareigoja gyventi toje vietovėje ne mažiau kaip 8 metus (t.y. jie 8 metus negalės parduoti ar nuomoti įsigytos žemės kitiems). Jei norima plėsti ūkį virš 30 ha, reikalaujama kvalifikacijos patikrinimo.

Ūkio nepaveldėjęs pradedantis ūkininkas ar jo žmona paprastai turi turėti kitą darbą ar pajamas, kad galėtų gauti paskolas ir pajėgtų mokėti palūkanas. Valstybė teikia tam tikras paskolų lengvatas. Nuo 1973 m., kuomet Danija tapo EB nare, daugėjo nedidelių ūkių, kuriems žemės ūkis nėra vienintelė veikla.

Estija

Baigiantis Stojimo į ES sutartyje (2003 m.) numatytam 7 metų pereinamajam laikotarpiui, kurio metu buvo taikomi apribojimai, susiję su kitų ES valstybių narių fizinių ir juridinių asmenų teisėmis įsigyti žemės ūkio ir miško paskirties žemę, Estija neprašė jo pratęsti dar trejiems metams, tad nuo 2011 m. gegužės 1 d. šalyje įsigaliojo ES laisvo kapitalo judėjimo taisyklė.

Valstybės turto įstatymo¹⁷ 26 str. nustatyta, kad valstybės turtą gali įsigyti bet kas, jeigu įstatymuose nenustatyti turto įsigijimo apribojimai. Nekilnojamojo turto

¹⁷ *State Assets Act*, <http://www.legaltext.ee/text/en/X1011K7.htm>

įsigijimo apribojimų įstatymas¹⁸, be kita ko, nustato pelningos žemės (*profit yielding land*) įsigijimo apribojimus. Pelninga žeme pagal Įstatymą laikoma žemės ūkio ir miško žemė.

Įstatymo 4 str. nustatyta, kad Estijos, EEE valstybės arba Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos valstybės narės pilietis žemės ūkio arba miško žemę gali įsigyti be apribojimų. Juridinis asmuo, kurio buveinė yra Estijoje, EEE valstybėje arba Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos valstybėje narėje, be apribojimų gali įsigyti iki 10 ha žemės ūkio, miško arba žemės ūkio ir miško žemės. Minėtas juridinis asmuo turi teisę įsigyti 10 ha arba daugiau žemės ūkio žemės, jeigu 3 metus iki žemės įsigijimo sandorio vertėsi ES veikimo sutarties 1 priede nurodytų žemės ūkio produktų gamyba. Juridinis asmuo turi teisę įsigyti 10 ha arba daugiau miško žemės arba miško ir žemės ūkio žemės, jeigu 3 metus iki žemės įsigijimo sandorio vertėsi miškininkyste arba žemės ūkio produktų gamyba. Jeigu juridinis asmuo netenkina aukščiau nurodytų reikalavimų, 10 ha arba daugiau žemės ūkio, miško arba žemės ūkio ir miško žemės gali įsigyti tik gavęs apskrities, kurioje yra norima įsigyti žemė, valdytojo leidimą.

Įstatymo 5 str. nustatyta, kad trečiosios šalies pilietis turi teisę įsigyti žemės ūkio arba miško žemę tik gavęs apskrities, kurioje yra norima įsigyti žemė, valdytojo leidimą, jeigu žemę įsigyti norintis asmuo bent 6 mėnesius iki leidimo įsigyti žemę prašymo nuolat gyveno Estijoje arba jeigu žemę įsigyti norintis asmuo vienerius metus iki leidimo įsigyti žemę prašymo vertėsi žemės ūkio produktų gamybos arba miškininkystės (jeigu nori įsigyti miško arba žemės ūkio ir miško žemę) individualia veikla Estijoje. Trečiosios šalies juridinis asmuo turi teisę įsigyti žemės ūkio žemę tik gavęs apskrities, kurioje yra norima įsigyti žemė, valdytojo leidimą, jeigu vienerius metus iki leidimo įsigyti žemę prašymo vertėsi žemės ūkio produktų gamyba ir to juridinio asmens filialas yra įregistruotas Estijos verslo registre. Trečiosios šalies juridinis asmuo turi teisę įsigyti miško arba miško ir žemės ūkio žemę tik gavęs apskrities, kurioje yra norima įsigyti žemė, valdytojo leidimą, jeigu vienerius metus iki leidimo įsigyti žemę prašymo vertėsi miškininkyste arba žemės ūkio produktų gamyba ir to juridinio asmens filialas įregistruotas Estijos verslo registre.

Tais atvejais, kai reikalingas apskrities valdytojo leidimas, pareiškėjas turi pateikti apskrities valdytojui standartinės formos prašymą ir žemės ūkio arba miško žemės naudojimo pagal paskirtį veiklos planą. Veiklos plane turi pateikta bent 5 metų planuojamos veiklos apžvalga ir patvirtinama, kad įsigyjama žemė bus naudojama efektyviai, tvariai ir tikslingai. Kartu su planu turi būti pateikti dokumentai (pvz.,

¹⁸ *Restrictions on Acquisition of Immovables Act*, <http://www.legaltext.ee/text/en/2012X10.htm>

apie finansinius išteklius), įrodantys, kad veiklos plane numatytas veiklas įmanoma vykdyti.

Jeigu viešąsias funkcijas vykdančias juridinis asmuo siekia įsigyti žemę viešosioms funkcijoms vykdyti, iš jo nereikalaujama pateikti veiklos plano.

Graikija

Įsigyjantiems nekilnojamąjį turtą ES ir trečiųjų šalių gyventojams netaikomi apribojimai¹⁹. Tiesa, pažymėtina, kad trečiųjų šalių gyventojai negali įsigyti žemės tam tikrose pasienio zonose. Parlamentui pateiktas įstatymo projektas, pagal kurį trečiųjų šalių gyventojai, investavę į nekilnojamąjį turtą Graikijoje virš 300 000 EUR, įgyja teisę gauti 5 metų trukmės vizą, kurią galima atnaujinti tol, kol bus turima nuosavybė²⁰. Savivaldybių teritorijų planuose paprastai nurodoma žemės paskirtis ir kokios papildomos teisės ir pareigos siejamos su ta žeme. Pažymėtina, pvz., kad savininkai, parduodami žemę, gali nenorėti parduoti ant jos augančių alyvmedžių ir pageidauti patys juos prižiūrėti. Be ankstesnio alyvmedžių savininko leidimo medžių negalima persodinti ar nukirsti. Kai kuriuose Graikijos regionuose statyti pastatus galima tik tam tikro dydžio sklypuose. Pavyzdžiui, miestuose ir kaimuose leidžiama statyti tik ne mažesniuose kaip 200 kv. m sklypuose. Už miesto ar kaimo ribų leidžiama statyti tik ne mažesniame kaip 4000 kv. m ploto sklype.²¹ Reikalavimai, keliami išduodant statybos leidimus, įvairiuose Graikijos regionuose yra skirtingi.

Ispanija

Žemė ir nekilnojamasis turtas kaimo vietovėse gali būti dviejų kategorijų: ta, ant kurios leidžiama statyti (isp. *suelo urbano*), ir ta, ant kurios statyti neleidžiama (isp., *suelo rustico*). Žemė, ant kurios leidžiama statyti (*suelo urbano*) yra įtraukta į miestų ar regionų teritorijų (plėtros) planus arba į specialiąsias urbanizuojamas zonas, vadinamas *Planes parciales*. Neurbanizuojama žemė (*suelo no urbanizable*) – tai žaliosios zonos, miškai, saugomos teritorijos, kalnai, ežerai, žemės ūkio paskirties žemė (kaimo žemė, arba *suelo rustico*). Pastaroji gali būti naudojama tik žemės ūkio veiklai. Šioje žemėje gali būti leidžiama statyti žemės ūkio paskirties statinių, dėl kurių sprendimą priima ir leidimą išduoda vietos valdžia. Šie apribojimai nustatyti Žemės įstatyme (*Ley del Suelo*)²². Minimalus žemės plotas, ant kurio leidžiama statyti statinius, atskiruose regionuose yra skirtingas

¹⁹ <http://legalknowledgeportal.com>

²⁰ <http://legalknowledgeportal.com/2013/02/07now-is-the-best-moment-to-invest-in> real-propert-in-Greece

²¹ <http://www.greecebuyingguide.com>

²² <https://www.boe.es/boe/dias/2013/06/27/pdfs/BOE-A-2013-6938.pdf>

(*Comunidad*), pvz., 20 000 kv. m. saugomose teritorijose. Yra teritorijų, kurių paskirtis ateityje vietos valdžios sprendimu gali būti pakeista į urbanizuojamą.²³ 1988 m. priimtas Pakrančių įstatymas (*Ley de Costas*)²⁴, kurio tikslas – apsaugoti jūros pakrantes nuo destruktivių statybų. Pagal šį įstatymą pakrantės ruožas skirstomas į viešąją erdvę, kuri tęsiasi iki tolimiausio taško, kurį bangos pasiekia didžiausios audros metu, į saugomą zoną, kuri yra 100 m nuo viešosios erdvės, tačiau vietos valdžios sprendimu gali būti pratęsta toliau, ir įtakos zoną, kuri tęsiasi 400 m nuo saugomos zonos. Saugomoje zonoje draudžiamos bet kokios statybos, o įtakos zonoje statiniai gali būti leidžiami, tačiau su tam tikrais apribojimais.

Italija

Nuosavybės santykius reglamentuoja Civilinis kodeksas²⁵. Jame užsieniečiai ir Italijos piliečiai traktuojami vienodai. Pagal Civilinį kodeksą nuosavybė skirstoma į tris kategorijas: nekilnojamasis turtas (žemė, įskaitant vandens šaltinius, ir visi natūraliai (medžiai) ar dirbtinai (pastatai) su žeme susieti objektai), asmeninis turtas (kilnojamasis) ir registruotas turtas (laivai, automobiliai). Sudarant nekilnojamojo turto sandorius, būtina atsižvelgti į kadastrinės registracijos duomenis ir į tai, ar turtas nėra suvaržytas. Taip pat reikalinga savivaldybės išduodama pažyma apie būsimą turto naudojimą, t.y., kad jis neprieštarauja savivaldybės teritorijų planavimo nuostatoms. Neturint šios pažymos, nuosavybės perleidimo sandoriai laikomi niekiniais, jei perleidžiamos žemės plotas viršija 5 000 kv. m. Reikalaujama ir leidimo statyboms, jei ketinama keisti jau esančių pastatų paskirtį, statyti naujus statinius arba atlikti remonto darbus, keisiančius statinio pagrindinius elementus. Pažymėtina, jog Italijos kultūros paveldo ministerija turi pirmumo teisę į turtą, turintį istorinę ir kultūrinę vertę.²⁶

Kroatija

Nuo 2009 m. vasario 1 d. ES ir EEE valstybių narių fiziniai ir juridiniai asmenys šalyje žemę gali įsigyti be apribojimų, išskyrus žemės ūkio paskirties sklypus ir sklypus, kurie pagal gamtos apsaugos reikalavimus patenka į saugomas teritorijas. Tokiems sklypams taikomos specialių Žemės ūkio paskirties žemės įstatymo²⁷ ir Gamtos apsaugos įstatymo nuostatos.

²³ <http://www.spanishsolicitors.com/construction-in-rustic-land>

²⁴ http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-5670

²⁵ <http://iuccommonsproject.wikispaces.com/file/view/The+Italian+Civil+Code+-+Property+Rights.pdf>

²⁶ <http://www.google.lt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=2&ved=0CDQOFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.initalia.it%2Fsite%2Feng%2Fhome%2Fmedia-center%2Fsources%2Fdocumento242.html&ei=S8zLUqiwNOTG4gTrn4CgDw&usq=AFQjCNFpdy6cxuEnm0wceIznisF9sKCsJw>

²⁷ Zakon o poljoprivrednom zemljištu: <http://www.zakon.hr/z/133/Zakon-o-poljoprivrednom-zemlji%25%A1tu>

Pagal pirmąjį šių įstatymų (2 str.) žemės ūkio paskirties žemė yra valstybės turtas ir yra jos ypatingai saugoma. Tokios žemės teisiniais sandoriais negali įsigyti užsienio fiziniai ir juridiniai asmenys, išskyrus atvejus, kai kitaip nustatyta sutartimis. Tačiau užsieniečiai gali įsigyti žemės ūkio paskirties žemės paveldėjimo keliu. Miško įsigijimui apribojimai netaikomi.²⁸

Įstatyme žemės ūkio paskirties žemei priskiriami dirvos, daržai, pievos, ganyklos, vaismedžių sodai, alyvmedžių giraitės, vynuogynai, tvenkiniai, meldynai, pelkynai bei kiti sklypai, kurie gali būti tinkami žemės ūkio gamybai.

Kroatijos, kuri ES nare tapo 2013 m. liepos 1 d., Stojimo sutartyje²⁹ nustatytas 7 metų pereinamasis laikotarpis, kurio metu ES ir EEE valstybių narių fiziniams ir juridiniams asmenims taikomi apribojimai žemės ūkio paskirties žemės įsigijimui, su galimybe po to pratęsti šį laikotarpį dar trejiems metams. Ribojimų išimtis galioja savarankiškai dirbantiems ūkininkams, kurie yra kitų ES ir EEE valstybių narių piliečiai, norintys įsisteigti ir apsigyventi Kroatijoje.

Latvija

Žemės pardavimo užsieniečiams apribojimų taikymas pratęstas iki 2014 m. balandžio mėn. 30 d. Apribojimai netaikomi Latvijoje įregistruotoms įmonėms, kurių daugiau kaip pusė akcijų priklauso fiziniams arba juridiniams asmenims iš valstybių, su kuriomis Latvija yra pasirašiusi tarptautines sutartis dėl investicijų skatinimo ir apsaugos. Jau šiuo metu 8 iš 10 didžiausių Latvijos žemės savininkų kapitalo yra užsienio kilmės.³⁰ Ryškėja ir nauja tendencija – net keli didieji žemės savininkai jau pardavė savo nuosavybę užsienio įmonėms. Todėl šalyje baiminamasi, kad Latvijos žemė ir miškai gali tapti užsieniečių nuosavybe, ir ieškoma būdų, kaip paskatinti vietinius žemdirbius pirkti daugiau žemės. Pasak žemės ūkio ministro Janio Duklavo, apribojimų taikymas dar galėtų būti pratęstas dvejiems metams.

Žemės privatizavimo, nuosavybės ir apribojimų tvarką reglamentuoja Įstatymas dėl žemės privatizavimo kaimo vietovėse³¹, kurio 28 str. nustato, kad žemę Latvijoje gali pirkti:

- Latvijos piliečiai,
- valstybės ir savivaldos institucijos ir valstybės bei savivaldybių įmonės,

²⁸ http://www.anwalt.de/rechtstipps/immobilienerwerb-im-vergleich-deutschland-und-kroatien_041310.html

²⁹ <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2012:112:FULL:LT:PDF>

³⁰ <http://www.sorainen.com/UserFiles/File/Publications/newsflash.real-estate-and-construction.lv>

<http://bnn-news.com/foreign-companies-purchase-more-and-more-latvian-land-4797>

³¹ Law on Land Privatisation in Rural Areas, in: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=74241>

- Latvijoje įregistruotos įmonės, kurių daugiau kaip pusė akcijų priklauso Latvijos fiziniams arba juridiniams asmenims,
- Latvijoje įregistruotos religinės organizacijos, veikiančios šalyje mažiausiai trejus metus,
- Latvijos piliečiams priklausantys ūkiai ir individualios įmonės,
- valstybės ir savivaldybių švietimo įstaigos, patvirtintos įstatymo nustatyta tvarka.

Pereinamuoju laikotarpiu, t.y. iki 2014 m. balandžio 30 d. žemę gali pirkti:

- ES valstybių narių piliečiai, norintys savarankiškai verstis žemės ūkio veikla, gyvenę Latvijoje mažiausiai trejus metus ir mažiausiai trejus metus ūkininkavę Latvijoje,
- kiti ES valstybių narių piliečiai ir juridiniai asmenys, registruoti ES valstybėse narėse, išskyrus žemės ūkio paskirties ir miškų žemę.

Žemė, esanti valstybės pasienio zonoje, gamtos draustiniuose ir kitose saugomose teritorijose, saugomoje Baltijos jūros ir Rygos įlankos kopų teritorijoje, saugomuose rezervatuose ir vandens šaltiniai, žemės ūkio ir miško žemė, įtraukta į teritorinio planavimo ir savivaldybių planus, valstybinės reikšmės mineralų saugyklose neparduodama, tačiau gali būti paveldėta.

Juridiniai asmenys, kurių daugiau kaip pusė akcijų priklauso Latvijos piliečiams, ir religinės organizacijos, norinčios įsigyti žemės, turi kreiptis į vietovės, kurioje yra žemė, tarybą, ir pateikti prašymą, kuriame turi būti nurodyta žemės naudojimo paskirtis. Vietos taryba, išnagrinėjusi prašymą ir nustačiusi, ar žemės naudojimas neprieštaruja vietovės generaliniame plane numatytiems tikslams, per 20 dienų pateikia atsakymą.

Pastaruoju metu rengiamasi priimti Žemės ūkio ministerijos pasiūlytas minėto įstatymo pataisas, kurios, kaip teigiama žiniasklaidoje³², smarkiai apribos ir užsienio, ir naujų vietos investuotojų galimybes įsigyti žemės ūkio paskirties žemės. Tokios žemės galės įsigyti tik tie, kurie ne mažiau kaip trejus metus Latvijoje užsiėmė žemės ūkio veikla ir įrodys, jog artimiausius trejus metus žemė bus aktyviai naudojama žemės ūkio gamybai. Įstatymo projekte taip pat nustatyta pirmumo teisės eilė norintiems įsigyti parduodamos žemės. Pasak įstatymo rengėjų, pataisų tikslas yra užkirsti kelią spekuliacijai žemės ūkio paskirties žeme – Latvijos nacionaliniu turtu ir užtikrinti efektyvesnę žemės išteklių naudojimą, atsižvelgiant į pastaraisiais metais ryškėjančią tendenciją, jog mažėja dirbamos žemės plotų ir jų struktūra tampa vis labiau fragmentuota.

³² <http://www.baltictimes.com/news/articles/33876/#.Ur85EfuqCho>

Lenkija

Žemės ir kito nekilnojamojo turto pardavimą užsieniečiams reglamentuoja 1920 m. Įstatymas dėl nekilnojamo turto pardavimo užsieniečiams³³. Užsieniečiai, norintys įsigyti Lenkijoje nekilnojamojo turto, privalo gauti vidaus reikalų ir administravimo ministro leidimą, patvirtintą gynybos ministro ir, jeigu perkama žemės ūkio paskirties žemė, žemės ūkio ministro. Nuo 2004 m., t. y. nuo Lenkijos įstojimo į ES, leidimo nereikalaujama iš ES valstybių narių, Norvegijos, Islandijos, Lichtenšteino ir Šveicarijos piliečių ir juridinių asmenų. Tačiau, norint įsigyti žemės paskirties arba miško žemės, 12 m. nuo įstojimo, t. y. iki 2016 m. gegužės mėn., leidimas reikalingas. Išimtis taikoma tiems ES arba EEE piliečiams, kurie gali įrodyti ryšį su Lenkija: tam tikrą laiką nuomoja žemę ir naudoja ją pagal paskirtį (žemės ūkio tikslais): 7 metus (skaičiuojant nuo sandorio sudarymo datos) šalies vakariniuose rajonuose ir 3 metus likusioje šalies dalyje. Tačiau jeigu žemės plotas yra didesnis negu 1 ha, arba jeigu žemės yra pasienio zonoje, išimtis netaikoma.

Leidimas įsigyti nekilnojamo turto užsienio piliečiui išduodamas, jeigu:

- toks sandoris nekeltų grėsmės Lenkijos gynybinėms galioms, nacionaliniam saugumui arba viešajai tvarkai ir neprieštarauja socialinei ir sveikatos apsaugos politikai (1a. 1 str.),
- užsienietis įrodo savo ryšius su Lenkija (1a. 2 str.), t. y.:
 1. turi Lenkijos pilietybę arba yra lenkų kilmės,
 2. yra susituokęs su Lenkijos piliečiu,
 3. turi leidimą gyventi Lenkijoje,
 4. yra užsienio vieneto, kurio buveinė yra Lenkijoje, valdybos narys,
 5. vykdo žemės ūkio veiklą Lenkijos teritorijoje.

Prašydamas leidimo įsigyti nekilnojamojo turto Lenkijoje, užsienietis privalo nurodyti, investicijų ar ekonominės veiklos, kuri bus vykdoma įsigijus nekilnojamąjį turtą, pobūdį ir sandorio finansavimo šaltinį.

Lenkijoje baiminamasi, kad po 2016 m. užsieniečiai supirks šalies žemes, kadangi žemės kaina tebėra mažesnė negu Vakarų Europoje. Norėdama paskatinti lenkus pirkti daugiau žemės, Žemės ūkio turto agentūra siūlo žemdirbiams lengvatinius kreditus: pirmoji įmoka sudaro tik 10 % žemės kainos, o likusią dalį galima gražinti per 15 metų su 2 % palūkanomis.

Nyderlandai

³³ http://www.msw.gov.pl/portal/en/20/60/Acquisition_of_real_estate.html

Didžiąją dalį apribojimų, susijusių su žemės pardavimu, nustato savivaldybės. Jos yra susijusios su teritorijų planavimo nuostatomis. Kai kurie teisės aktai netiesiogiai susiję su žemės įsigijimo apribojimais. Paminėtinas Ekspropriacijos įstatymas, kuris leidžia kai kurioms valstybės institucijoms, laikantis griežtai nustatytos tvarkos, nusavinti tam tikrą nekilnojamąjį turtą. Savivaldybių pirmumo teisės įstatymas suteikia savivaldybėms pirmumo teisę įsigyjant nekilnojamąjį turtą tam tikrose vietovėse. Istorinių paminklų įstatymas numato tam tikrus apribojimus parduodant nuosavybę, kuri turi istorinės vertės, tačiau kita vertus, įstatymas savininkui suteikia mokesčių nuolaidų ir teisių į įvairias subsidijas, skirtas šių istorijų paminklų išlaikymui. Dirvos apsaugos įstatymas skirtas apsaugoti dirvos kokybę ir reguliuoja užterštų teritorijų valymo tvarką.³⁴

Prancūzija

Žemės ūkio rinką reguliuoja vietos valdžios institucijos, vadinamos *Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural* (SAFER), kurių centrinė būstinė yra Paryžiuje. Pagrindinis SAFER vaidmuo – reguliuoti žemės ūkio paskirties žemės pardavimą, o viena iš misijų – padėti įsitvirtinti ūkininkams, ypač jauniems, taip pat skatinti žemės ir ūkių konsolidaciją ir kaimo vietovių žemės rinkų skaidrumą. 1999 m. SAFER įgijo pirmumo teisę įsigyjant parduodamas žemes. SAFER turi būti informuojama apie kiekvieną žemės pardavimo sandorį. Gavusi informaciją apie numatomą sandorį, SAFER per du mėnesius jam pritaria arba atmeta, jei kyla įtarimų, kad sandoris neatitinka SAFER žemės rinkos politikos arba yra neskaidrus (pvz., įtariama, kad parduodamoje žemėje nebus ūkininkaujama, arba sandoris leistų ūkininkui padidinti turimos žemės plotą jaunojo ūkininko sąskaita, kuris būtų galėjęs ūkininkauti toje žemėje, arba jei SAFER nusprendžia, kad sutarta kaina neatitinka rinkos kainų). Kai bendro sutarimo tarp pardavėjo, pirkėjo ir SAFER neįmanoma pasiekti, SAFER gali pasinaudoti savo pirmumo teise ir įsigyti parduodamą žemę, o tada ieškoti pirkėjo, kuris žemę įsigytų už priimtinesnę kainą, arba ją laikinai išnuomoti.³⁵

Visa žemė Prancūzijoje yra suskirstyta pagal jos naudojimo paskirtį (teritorijų planavimo požiūriu). Ūkininkavimui skirta žemė įregistruota kaip žemės ūkio paskirties žemė. Norint pakeisti žemės paskirtį, reikalingas vietos valdžios pritarimas. Vietovių planavimo dokumentuos (*Plans Locaux d'Urbanisme*) savivaldybių žemė suskirstyta į kelias zonas: miesto, urbanizuojamas, žemės ūkio paskirties, natūralios gamtos ir miškų. Pakeisti žemės paskirtį yra labai sunku, ypač

³⁴ http://www.fig.net/pub/fig_2002/Ts7-11/TS7_11_zevenbergen_dejong.pdf

³⁵ http://www.factormarkets.eu/system/files/FM_WP14%20CEPS%20on%20Sales%20Market%20Regulations_D15_1_Final.pdf

jei pakeitimai neatitinka teritorijų planavimo nuostatų ir gresia žemės ūkio paskirties plotų sumažėjimu.³⁶

Rumunija

Pagal Konstitucijos³⁷ 136 str. nuosavybė skirstoma į viešąją ir privačią. Viešoji nuosavybė priklauso valstybei ar jos teritoriniams-administraciniais vienetams ir yra neperleidžiama. Privati nuosavybė yra neliečiama. Konstitucijos nuostatos detalizuotos Žemės įstatyme³⁸, kurio 5 str. nustatyta, kad viešajai nuosavybei priskiriama žemė yra neperleidžiama ir neatimama. Tokia žemė yra išimta iš civilinės apyvartos, t. y. neparduodama.

Valstybė gali būti ir privačiai nuosavybei priskiriamos žemės savininkė. Viešosios nuosavybės ir jos teisinio režimo įstatymo³⁹ 4 str. nustatyta, kad privati valstybės ar teritorinių-administracinių vienetų žemė yra tokia žemė, kuri joms priklauso nuosavybės teise ir nepriskiriama viešajai nuosavybei. Įstatymo 6 str. nustatyta, kad valstybei privačios nuosavybės teise priklausančios žemės valdymą reglamentuoja bendrosios teisės nuostatos, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip.

Konstitucijos 44 str. 2 dalis nustato, kad užsienio piliečiai (ir asmenys be pilietybės) gali įgyti nuosavybės teisę į žemę tik šiais būdais: pagal Rumunijos narystės ES sąlygas ir kitas tarptautines sutartis, kurių šalis yra Rumunija, abipusiškumo pagrindu, konstituciniu įstatymu nustatyta tvarka bei teisėtu paveldėjimu.

Nuosavybės teisės ir teisingumo, taip pat papildomų priemonių reformos įstatymo⁴⁰ X skyriuje reglamentuota žemės civilinė apyvarta. Šio skyriaus 1 str. nustatyta, kad privati žemė, nepaisant jos vietos ir savininko, turi būti civilinėje apyvartoje – ji gali būti laisvai perleidžiama ir įsigyjama teisiškai galimais būdais. Įstatymo X skyriaus 3 str. nustatyta, kad užsienio piliečiai ir juridiniai asmenys bei asmenys be pilietybės Rumunijos žemės gali įsigyti specialiuose teisės aktuose nustatytais sąlygomis.

³⁶ http://ec.europa.eu/agriculture/analysis/external/landmarkets/report_en.pdf

³⁷ <http://www.cdep.ro/pls/dic/site.page?id=371>

³⁸ *Legea fondului funciar*, http://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.http_act_text?id=1622

³⁹ *Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia*:
http://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.http_act_text?id=18357

⁴⁰ *Legea privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente*:

<http://lege5.ro/gratuit/he3tanbs/legea-nr-247-2005-privind-reforma-in-domeniile-proprietatii-si-justitiei-precum-si-unele-masuri-adiacente>

Įstatymo dėl užsienio piliečių ir užsienio juridinių asmenų įsigyjamos privačios žemės⁴¹ 3 str. nustatyta, kad ES valstybių narių piliečiai, Rumunijoje arba kitoje ES valstybėje narėje gyvenantys asmenys be pilietybės, pagal ES valstybių narių teisę įregistruoti juridiniai asmenys gali įgyti nuosavybės teisę į žemę tomis pačiomis sąlygomis kaip ir Rumunijos fiziniai ir juridiniai asmenys. Tačiau ši taisyklė žemės ūkio paskirties žemės ir miško atveju nuo įstojimo į ES momento taikoma tik savarankiškai dirbantiems ūkininkams, kurie yra kitos ES valstybės narės piliečiai, įsisteigusiais ir teisėtai gyvenantiems Rumunijoje. Kitiems ES valstybių narių fiziniams ir juridiniams asmenims galiojo 7 metų pereinamasis laikotarpis (iki 2013 m. gruodžio 31 d.), kurio metu jie negalėjo Rumunijoje įsigyti žemės ūkio paskirties ir miško žemės.

Įstatymas nustato, kad joks trečiosios šalies fizinis ar juridinis asmuo negali įsigyti žemės palankesnėmis sąlygomis negu taikomos ES valstybių narių fiziniams ar juridiniams asmenims. Trečiųjų šalių asmenys taip pat gali įsigyti žemės paveldėjimo (išskyrus testamentinį) keliu.

Pasibaigus pereinamajam laikotarpiui, nuo 2014 m. sausio 1 d. ES fiziniai ir juridiniai asmenys įgyja teisę įsigyti žemės ūkio paskirties ir miško žemės lygiomis teisėmis su Rumunijos fiziniams ir juridiniams asmenims. Iki tol Rumunijos parlamentas ketino priimti naują Žemės ūkio paskirties žemės įstatymą, kuriuo būtų reglamentuota labiau ribojanti žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo tvarka. Įstatymo projekte⁴², kuriam lapkričio 11 d. pritarė Rumunijos vyriausybė,⁴³ numatyta, kad norintys įsigyti žemės fiziniai asmenys privalo įrodyti turintys pagrindines žemės ūkio žinias ir užsiimti žemės ūkio veikla ne mažiau kaip 5 metus (atskaitos taškas – 2013 m. rugsėjo mėn.). Esant vienodai siūlomai kainai ir kitoms lygioms sąlygoms, įstatymas nustato pirmumo teisę įsigyti žemės tokia eilės tvarka: parduodamos žemės bendrasavininkiams (fiziniams asmenims); ūkininkams, nuomojantiems parduodamą sklypą ilgiau kaip vienerius metus; parduodamos žemės kaimynams (tik fiziniams asmenims); jaunesniems kaip 40 metų amžiaus ūkininkams, užsiimantiems žemės ūkio veikla toje pat savivaldybėje; valstybei. Numatoma įsteigti naują valdžios instituciją – Žemės ūkio paskirties žemės rinkos valdymo ir reguliavimo įstaigą, kuri prižiūrės pirmumo teisės įgyvendinimo tvarką ir tvirtins žemės ūkio paskirties žemės pardavimo sandorius. Paraiška parduoti žemę turės būti 30 dienų viešai skelbiama savivaldybės būstinėje ir Įstaigos tinklapyje. Praėjus šiam terminui pardavėjas pasirenka pirkėją, atsižvelgdamas į

⁴¹ *Legea privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine:* http://www.clr.ro/Rep_dil_2002/..%5Crep_htm%5CL312_2005.htm

⁴² <http://legalknowledgeportal.com/2012/06/28/acquisition-of-land-by-foreigners-in-romania/>,
<http://www.bizlawyer.ro/pdf/1386329242.pdf>

⁴³ Romania to lift agricultural land sale ban, http://www.novinite.com/view_news.php?id=155750

pirmumo teisę ir praneša apie tai savivaldybei, ši, savo ruožtu, informuoja Įstaigą, kuri priima galutinį sprendimą.

Kaip skelbiama, įstatymu skatinama perduoti į vienas rankas skirtingų savininkų valdomus kaimyninius mažus žemės sklypus, kad žemės ūkio valdos būtų sustambintos ir paverstos ekonomiškai gyvybingomis. Svarstant projektą buvo atsisakyta anksčiau į jį įtrauktos nuostatos, kad vienam savininkui negali priklausyti daugiau kaip 100 ha žemės⁴⁴.

Šiuo metu, Žemės ūkio ministerijos duomenimis, užsienio investuotojai per Rumunijoje registruotus juridinius asmenis (nepriklausomai nuo jų kapitalo kilmės) valdo daugiau kaip 700 tūkst. ha (apie 8,5 proc. visos žemės ūkio paskirties žemės).

Slovakija

Slovakijos Stojimo į ES sutartyje (2003 m.) nustatytas 7 metų pereinamasis laikotarpis, kurio metu yra taikomi apribojimai, susiję su kitų ES valstybių narių fizinių ir juridinių asmenų teisėmis įsigyti žemės ūkio ir miško paskirties žemę, su galimybe pratęsti šį laikotarpį dar trejiems metams. Po to, kai Slovakija kreipėsi dėl pratęsimo, 2011 m. balandžio 14 d Europos Komisijos sprendimu pereinamasis laikotarpis buvo pratęstas iki 2014 m. balandžio 30 d.

Šiuo metu nekilnojamojo turto įsigijimo šalyje tvarką reglamentuoja 1995 m. įstatymas⁴⁵, numatantis tam tikrus apribojimus ne rezidentams (fiziniams ir juridiniams asmenims). Pagal šio įstatymo 19a str. jie negali įgyti nuosavybės teisių į žemės ūkio paskirties žemę ir miško žemę, kuri yra už savivaldybių užstatytų vietovių ribų. Tačiau šis apribojimas netaikomas ne rezidentams, kurie paveldi nuosavybę, Slovakijos piliečiams, taip pat ES valstybių narių piliečiams, kurie turi teisę laikinai gyventi šalyje, ir kurie ne mažiau trejus metus po Slovakijos įstojimo į ES užsiima žemės ar miškų ūkio veikla.

Slovėnija

Konstitucijos 68 str. įrašyta, jog užsieniečiai gali įgyti nuosavybės teises į nekilnojamąjį turtą įstatymų ar parlamento ratifikuotų sutarčių nustatytais sąlygomis.⁴⁶

⁴⁴ <http://www.romania-insider.com/romania-no-longer-wants-to-limit-agricultural-land-purchase-to-100-hectares-per-individual-including-for-foreign-buyers-from-2014/109480/>

⁴⁵ The Foreign Exchange Act, http://www.nbs.sk/_img/Documents/Legislativa/FullWordingsOther/EN_202-1995.pdf

⁴⁶ http://www.pf.uni-mb.si/datoteke/janja/Angleska%20PT/anglesko-slovenska_urs.pdf

Stodama į ES, Slovėnija neprašė išimčių ar pereinamųjų laikotarpių prekybos nekilnojamoju turtu srityje. Todėl ES valstybių narių ir EEE sutarties dalyvių Islandijos, Lichtenšteino ir Norvegijos fiziniai ar juridiniai asmenys gali žemę ar mišką įsigyti tokiais pat sąlygomis kaip ir Slovėnijos fiziniai ar juridiniai asmenys. Pagal dvišalę sutartį apribojimai netaikomi ir JAV asmenims, o Šveicarijos asmenys naudojami nemažomis lengvatomis. Įstatymas suteikia teisę tokiais pat sąlygomis kaip Slovėnijos piliečiams įsigyti nekilnojamąjį turtą ir asmenims, turintiems slovėno be Slovėnijos pilietybės statusą; tokį statusą gali įgyti slovėnų kilmės asmenys, aktyviai dalyvaujantys slovėnų organizacijose užsienyje, palaikantys ryšius su Slovėnija ir neužsiimantys priešiška slovėnams ir Slovėnijai veikla.

ES valstybių kandidačių asmenys nekilnojamąjį turtą Slovėnijoje gali įsigyti abipusiškumo pagrindu (t. y. tokiais pačiomis ar panašiomis sąlygomis, kuriomis toje valstybėje nekilnojamąjį turtą gali įsigyti Slovėnijos asmenys). Kitų valstybių asmenys gali įgyti nuosavybės teises į nekilnojamąjį turtą Slovėnijoje tik jį paveldėdami ir tik esant patenkintai abipusiškumo sąlygai.⁴⁷

Suomija

Suomijoje⁴⁸, kaip tvirtinama daugelyje studijų, minėtų kalbant apie kitas valstybes, nenumatyta apribojimų įsigyjant žemę, išskyrus Alando autonominę sritį Suomijoje, kuri turi ypatingą statusą. Alando provincijoje žemę gali įsigyti tik šios provincijos gyventojai arba suomiai, išgyvenę čia ne trumpiau kaip 5 metus bei įrodę mokantys švedų kalbą. Kiti asmenys (ne suomiai) gali gauti leidimą gyventi Alande tik gavę Suomijos pilietybę ir įvykdę Alando gyventojams keliamus reikalavimus⁴⁹.

Švedija

Vykstant Švedijos deryboms su Bendrija dėl stojimo, Bendrija nenorėjo suteikti išimties, kuri buvo padaryta Danijai dėl „antrų namų ar būstų“ įsigijimo. Švedijos, Suomijos ir Austrijos stojimo sutartyje⁵⁰ (pasirašyta 1994 m. birželio 24/25 d.) nustatyta, kad šios šalys savo teisinės normas, reguliuojančias „antrų namų ar būstų“ įsigijimą gali taikyti 5 m. pereinamoju laikotarpiu, kuriam pasibaigus šių

⁴⁷ Purchase of immovable property by foreign citizens in Slovenia:

http://www.polyinvest.eu/assets/content/uploads/doc/administrative_procedures_12_3.pdf

⁴⁸ http://ec.europa.eu/dgs/home-affairs/what-we-do/networks/european_migration_network/reports/docs/ad-hoc-queries/residence/324_emn_adhoc_query_limitations_to_acquiring_real_estate_by_tcn_26may2011_wider_dissemination_en.pdf

⁴⁹ <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1991/en19911144?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=aland>

⁵⁰ <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:11994N/TXT:EN:NOT>

šalių teisinės normos turi būti suderintos su Bendrijos teise. Be to, stojimo sutarties baigiamajame akte pateiktas bendras paaiškinimas dėl „antrų namų ar būstų“: kiekviena narė gali imtis tam tikrų priemonių „antrų namų ar būstų“ įsigijimui reguliuoti, tačiau jos neturi sukelti diskriminacijos dėl pilietybės. Be to, jų galima imtis tik tada, kai valstybė siekia apsaugoti aplinką, kraštovaizdį ir žemės naudojimo tvarką. Švedijoje įsigyjant žemės kai kuriose vietovėse reikia leidimo dėl regioninės politikos, tačiau ši nuostata nepriklauso nuo perkančiojo pilietybės. Teisę į nuosavybę saugo konstitucija. Žemės perleidimo tvarką reglamentuoja Žemės kodeksas⁵¹. Anksčiau užsienio piliečių teisė įsigyti nuosavybės buvo ribojama pagal Nuosavybės įsigijimo užsieniečiams įstatymą⁵², tačiau 1992 m. šie apribojimai panaikinti⁵³. Žemės įsigijimo įstatymas⁵⁴ reglamentuoja žemės kaimo vietovėse įsigijimo tvarką, kuri galioja tiek Švedijos piliečiams, tiek užsieniečiams. Jame nustatoma, kad kai kuriais atvejais, ypač kurortinėse vietovėse, prieš įsigyjant žemę reikia gauti valdžios institucijos leidimą, kuris išduodamas gana paprastai. Leidimo reikalaujama ir retai apgyvendintose vietovėse, t.y. žemės pirkėjas turi turėti atitinkamą išsilavinimą arba žemės ūkio patirties. Kai kuriose vietovėse gali būti reikalaujama, kad žemės pirkėjas toje vietoje ir gyventų.

Įsigyjant žemę, kuri žemės registre įregistruota kaip žemės ūkio paskirties, 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). Jei perkamą žemę ketinama išnuomoti kitam ūkininkui, jos savininkas per 10 metų negali žemės parduoti, nepasiūlęs nuomininkui pirmumo teisės⁵⁵.

Vengrija

2003 m. Prisijungimo prie ES akto X priede⁵⁶ numatyta, kad „septynerius metus nuo įstojimo dienos Vengrija gali toliau taikyti šio Akto pasirašymo metu galiojančiuose jos teisės aktuose nustatytą draudimą fiziniams asmenims, kurie nėra Vengrijos rezidentai ar piliečiai, ir juridiniams asmenims įsigyti žemės ūkio paskirties žemę“, su galimybe šį pereinamąjį laikotarpį pratęsti ne ilgiau kaip dar trejiems metams (iki 2014 m. balandžio 30 d.), kas ir buvo padaryta Komisijos

⁵¹<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Sweden.PDF>,

http://www.kth.se/polopoly_fs/1.158495!/Menu/general/column-content/attachment/Land_Code.pdf

⁵²<http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19820618.htm>

⁵³<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Sweden.PDF>

⁵⁴<http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19790230.HTM>

⁵⁵<http://www.lidahl.se/media/813076/real-estate-transactions-sweden.pdf>

⁵⁶ Stojimo sutarties X Priedas. Stojimo akto 24 straipsnyje nurodytas sąrašas: Vengrija. P. 3217: http://www.europarl.europa.eu/enlargement_new/treaty/doc_It/aa00037lt03.doc.

2010 m. gruodžio 30 d. sprendimu⁵⁷. Vienas iš pratęsimo motyvų – keliantys susirūpinimą dideli (3–20 kartų) Vengrijos ir „senujų“ ES valstybių narių (įstojusių iki 2004 m.) vidutinių žemės kainų bei ūkio darbuotojų ir ūkininkų pajamų skirtumai.

Naujosios Konstitucijos⁵⁸, įsigaliojusios 2012 m. sausio 1 d., P straipsnyje nustatyta: „visi gamtos ištekliai, ypač žemės ūkio paskirties žemė, miškai ir geriamo vandens resursai, biologinė įvairovė, ypač vietinės augalų ir gyvūnų rūšys, taip pat kultūrinės vertybės, sudaro tautos paveldą, kurį saugoti, išlaikyti bei tausoti ateities kartoms yra tiek valstybės, tiek visų piliečių pareiga“. 2012 m. gruodį įsigaliojusi trečioji pataisa šį straipsnį papildė antra dalimi⁵⁹, kurioje numatyta, jog norint pasiekti pirmoje dalyje nustatytą tikslą, pamatiniu įstatymu⁶⁰ bus numatyti būtini ribojimai ir sąlygos žemės ūkio paskirties žemei bei miškams įsigyti ir naudoti, taip pat integruotos žemės ūkio gamybos organizavimo ir žemės ūkio valdų taisyklės.

Iki priimant pamatinį įstatymą galiojusiame Žemės ūkio paskirties žemės įstatyme⁶¹ buvo numatyta bendra taisyklė, kad užsienio fiziniai ar juridiniai asmenys nuosavybės teisių į žemės ūkio paskirties žemę įgyti negali, išskyrus išimtis, numatytas straipsnio antroje dalyje. Joje teigiama, kad ES piliečiams galioja tos pačios taisyklės kaip ir Vengrijos gyventojams, jei jie ne trumpiau nei 3 metus nuolat ir teisėtai gyvena bei užsiima žemės ūkio veikla Vengrijoje. Įstatymas apskritai draudžia įsigyti žemės ūkio paskirties žemės ir Vengrijos juridiniams asmenims, išskyrus tik savivaldybes, miškų ir ganyklų savininkų asociacijas bei viešuosius fondus.

⁵⁷ Komisijos sprendimas 2010 m. gruodžio 20 d. kuriuo pratęsiamas pereinamasis laikotarpis dėl žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo Vengrijoje:

http://eur-lex.europa.eu/Notice.do?mode=dbl&lng1=lt.en&lang=&lng2=bg.cs.da.de.el.en.es.et.fi.fr.hu.it.lv.mt.nl.pl.pt.ro.sk.sl_sv.&val=554058:cs

⁵⁸ THE FUNDAMENTAL LAW OF HUNGARY (25 April 2011):

<http://www.kormany.hu/download/4/c3/30000/THE%20FUNDAMENTAL%20LAW%20OF%20HUNGARY.pdf>.

⁵⁹ Consolidated version of the Fundamental Law of Hungary, in effect as of 1 April 2013, http://www.parlament.hu/angol/the_fundamental_law_of_hungary_consolidated_interim.pdf

⁶⁰ Pamatinais įstatymais (angl. *cardinal Act*) vadinami įstatymai, kuriems priimti reikalinga dviejų trečdalių parlamento narių balsų dauguma.

⁶¹ 1994. évi LV. Törvény a termőföldről:

http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99400055.TV×hift=1,

tekstas anglų k.:

http://faolex.fao.org/cgi-bin/faolex.exe?database=faolex&search_type=query&table=result&query=ID:LEX-FAOC006866&format_name=ERALL&lang=eng

2013 m. birželio 21 d. priimtas Konstitucijos P straipsnio nuostatas įgyvendinantis naujas Žemės ūkio paskirties žemės įstatymas.⁶² Įstatymu ir toliau draudžiama pirkti žemę šalies ar užsienio bet kokios formos juridiniams asmenims. Sulyginti bei įvesti papildomi ribojimai tiek Vengrijos, tiek kitų ES valstybių narių piliečiams. Ne ūkininkams apskritai neleidžiama įsigyti žemės ūkio paskirties žemės. Tik asmenys, kuriems žemės ūkio veikla yra pagrindinis pajamų šaltinis, turintys tinkamą žemės ūkio kvalifikaciją ir įrangą gali būti laikomi ūkininkais ir įtraukti į jų registrą. Ūkininkai, norintys įsigyti žemės, turi nuolat gyventi ne toliau kaip 20 km nuo perkamos žemės centro. Žemės įsigijimui bus reikalingas kompetentingos institucijos leidimas. Pirmenybę įsigyti sklypą turės valstybė, po jos – kaimyninių sklypų savininkai, vietos ūkininkai ir galiausiai – kiti ūkininkai 20 km spinduliu. Nustatomas maksimalus leistinas turimas žemės ūkio paskirties žemės plotas (įskaitant įsigytą jau anksčiau) – 50 ha savarankiškai dirbantiems ūkininkams, 300 ha – individualiems verslininkams ir tradiciniams smulkiems gamintojams, 500 ha – šeimos ūkio⁶³ bendrai turimoms valdoms. Absoliutus artimų giminaičių valdomų (turimų nuosavybės teise ir nuomojamų) plotų bendras dydis gali siekti 1200 ha. Tačiau jau egzistuojantys didesnės žemės valdos mažinamos nebus.⁶⁴ Deklaruojama, jog naujuoju įstatymu siekiama skatinti pelningus šeimos ūkius, formuoti smulkių ir vidutinių gamintojų žemėvaldą vidutinio dydžio sklypuose (iki 500 ha).

Vokietija

Nuo 1998 m. Vokietijos teisėje nebėra jokių nuostatų, ribojančių užsienio fiziniams ir juridiniams asmenims galimybes įsigyti nekilnojamąjį turtą. Nekilnojamojo turto įgijimą reglamentuoja Civilinis kodeksas. Be to, prekybai žemės ūkio ir miško paskirties žemės sklypais taikomos specifinės Žemės sklypų apyvartos įstatymo⁶⁵ nuostatos.

Įstatymas žemės ūkio veiklą apibrėžia kaip žemės apdirbimą ir su žemės naudojimu susijusį gyvulių auginimą augalinės ir gyvulinės produkcijos gamybai, ypač žemdirbystę, ganymą, verslinę sodininkystę ir uogininkystę, vynininkystę, taip pat žuvininkystę vidaus vandenyse. Įstatymu nustatyta, jog žemės sklypo perleidimui reikalinga gauti leidimą, kurį per mėnesį nuo prašymo ir sutarties dokumentų pateikimo išduoda kompetentinga įstaiga, nurodyta federalinių žemių teisės

⁶² A two-thirds land Law? – Agreement in sight. Rogan: new law to oppose formation of large estates. http://www.budapesttelegraph.com/news/100/a_two-thirds_land_law?_agreement_in_sight_rogan:_new_law_to_oppose_formation_of_large_estates.

⁶³ Valdoje naudojama valdos turėtojo ir (arba) valdytojo ir jo šeimos darbo jėga ir kapitalas, ir jie naudojami ekonominės veiklos teikiama nauda.

⁶⁴ <http://roadmap2013.schoenherr.eu/acquisition-privilege-for-local-farmers/>

⁶⁵ Grundstückverkehrsgesetz: <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/grdstvg/gesamt.pdf>

aktuose. Be to, federalinių žemių kompetencijoje yra nustatyti, jog sklypų iki tam tikro dydžio perleidimui leidimas nereikalingas, taip pat, kad tam tikrose žemės teritorijos dalyse sklypų perleidimas dėl įstatyme išvardytų priežasčių gali būti neleidžiamas arba susietas su tam tikrais įpareigojimais, jei to reikia, kad būtų apsaugota nuo rimtų pavojų agrarinei tų žemių teritorijos dalių struktūrai.

Įvairiose žemėse ribiniai dydžiai sklypų, kurių perdavimui nereikalingas leidimas, skiriasi. Antai Saro žemėje šis ribinis dydis yra 0,15 ha, Brēmene, Hesene ir Tiuringijoje – 0,25 ha, Reinlande-Pfalce ir Saksonijoje – 0,5 ha, Badene-Viurtemberge, Berlyne, Hamburge, Šiaurės Reine-Vestfalijoje ir Žemutinėje Saksonijoje – 1 ha, Bavarijoje, Brandenburge, Meklenburge-Pomeranijoje, Saksonijoje-Anhalte ir Šlėzvice-Holšteine – 2 ha.

Praktikoje leidimus išduoda savivaldybių, kuriose yra perleidžiami žemės sklypai, administracijos vadovo tarnybos padaliniai. Paprastai tai daro specialūs Žemės sklypų apyvartos komitetai, kurių narius išrenka savivaldybių tarybos vietos Žemės ūkio rūmų siūlymu; šie nariai daugiausia būna ūkininkai. Prieš priimdama sprendimą dėl prašymo, leidimus išduodanti įstaiga privalo išklausti žemės ir miškų ūkio profesijoms atstovaujančios organizacijos nuomonę; praktikoje tai būna Žemės ūkio rūmų vietos skyrius.

Pagal Įstatymą leidimas turi būti suteiktas šiais atvejais:

- žemės sklypo perleidime dalyvauja savivaldybė, sklypas yra jos teritorijoje, ir pagal patvirtintą plėtros planą jį numatoma naudoti ne žemės ar miškų ūkio tikslais;
- perleidžiama visa žemės ar miškų ūkio valda, ir jos įgijėjas yra arba savininko sutuoktinis, arba jo giminaitis pagal tiesiąją liniją, arba giminaitis iki trečiojo laipsnio imtinai pagal šoninę liniją, arba svainis iki antrojo laipsnio imtinai;
- perleidžiama visa mišraus tipo valda, kurios žemės ūkio ir miško paskirties plotai nėra pakankami savarankiškam pragyvenimui;
- sklypas perleidžiamas žemės ribų pagerinimo tikslais;
- sklypais keičiamasi žemėvaldos pagerinimui arba kitais ekonomiškai pateisinamais motyvais, ir atitinkama piniginė kompensacija neviršija ketvirtadalio brangesnio sklypo vertės;
- sklypas perleidžiamas tiems, kurių naudai jis būtų nusavintas, ar kurie buvo įpareigoti perimti jo nuosavybę;
- įgyjama papildoma žemė, kai:
 - įgijėjui ji būtina pragyvenimui užtikrinti arba išlaikymui valdos, kurioje jis asmeniškai ūkininkauja;
 - įgijėjui ji reikalinga jam priklausančių užduočių vykdymui, ir įgyjama žemė nėra žemės ar miškų ūkio valda;

- savivaldybei žemė skubiai reikalinga, kad ją išnuomotų ar perleistų konkrečiam ūkininkui, iš kurio žemė buvo nusavinta.

Leidimas gali būti nesuteiktas arba išduotas su įpareigojimais ar su sąlygomis tik tuomet, kai faktai rodo, kad:

- perleidimu žemės naudmenos būtų netinkamai perdalijamos (paprastai tuomet, kai jis prieštarauja agrarinės struktūros pagerinimo priemonėms);
- perleidimu sklypas ar keli sklypai, priklausantys savininkui ir teritoriškai bei ūkiškai susiję tarpusavyje, būtų neracionaliai sumažinti arba perdalyti (paprastai tuomet, jei dėl to savarankiška žemės ūkio valda netektų gyvybingumo; žemės ūkio paskirties sklypo plotas taptų mažesnis kaip 1 ha; miškų ūkio sklypas taptų mažesnis kaip 3,5 ha, nebent ir toliau būtų užtikrintas jo tinkamas eksploatavimas; konsolidavimo procese priskirti arba viešosiomis lėšomis padidinus ar perkėlus žemės ūkio valdą įgyti sklypai būtų taip padalyti, kad padalijimas prieštarautų agrarinės struktūros pagerinimo priemonėms);
- suderėta kaina yra smarkiai neproporcinga sklypo vertei (išskyrus atvejus, kai sklypas perleidžiamas ne žemės ar miškų ūkio veiklai).

Suteikiant leidimą, įgijėjui gali būti duoti tokie įpareigojimai:

- įgytą sklypą išnuomoti ūkininkui;
- įgytą sklypą visiškai ar iš dalies tinkamomis sąlygomis perleisti ūkininkui;
- per nustatytą protingą terminą atsisakyti žemės kitoje vietoje, tačiau neviršijant įgyto sklypo dydžio ar vertės;
- sudaryti miško tvarkymo sutartį su miškų urėdijomis ar specialistais, kad būtų užtikrintas tinkamas miško tvarkymas, arba tvarkyti mišką pagal patvirtintą planą.

Leidimas gali būti išduodamas su sąlyga, kad per nustatytą terminą:

- sutarties dalyvės nurodytu būdu pakeis tam tikras jos nuostatas, dėl kurių iškilo abejonių, ar galima leidimą suteikti;
- įgijėjas žemės ūkio paskirties sklypą nustatytam terminui išnuomos ūkininkui;
- įgijėjas atsisakys žemės kitoje vietoje, neviršijant įgyto sklypo dydžio ar vertės.

Netgi esant išvardytoms aplinkybėms, kuriomis leidimas galėtų būti nesuteikiamas, jį reikia suteikti, jei dėl atsisakymo sklypo perleidėjui iškiltų nepriimtinių sunkumų.

Įstatyme nurodoma, jog priimant sprendimą dėl prašymo, susijusio su žemės sklypo perleidimu, būtina atsižvelgti ir į bendrus ekonominius interesus, ypač kai sklypai tiesiogiai perleidžiami žaliavų (žemės išteklių) gavybos tikslais.

Apibendrinimas

Kiekviena Europos valstybė yra unikali, turinti savitas tradicijas, specifinę ekonomikos sanklodą ir jos problemas. Dėl šios priežasties ES plėtros procese buvo kruopščiai derinami Bendrijos ir į ją stojančių valstybių interesai. Tam, kad narystė ES nesukeltų staigių ir didelių sukrėtimų, daugelis valstybių narių išsaugojo galimybę ribotą laiką (atskirais atvejais – ir neterminuotai) kai kuriose srityse ir toliau taikyti nacionalines teisės normas, galimai prieštaraujančias Bendrijos taisyklėms. Taip ne vienoje ES valstybėje narėje buvo išsaugoti ir laikini ar nuolatiniai laisvo kapitalo judėjimo apribojimai, susiję su kitų ES šalių fizinių ir juridinių asmenų teisėmis įsigyti nekilnojamąjį turtą. Teisę taikyti tokius apribojimus išsaugojo Danija⁶⁶ (į ES įstojo 1973 m.), Suomija⁶⁷ (į ES įstojo 1995 m.) ir dauguma šalių, tapusių ES narėmis 2004 m., 2007 m. ir 2013 m. Minėti apribojimai gali būti susiję su: 1) antrinio (nepagrindinio) būsto (žemės jam) arba 2) žemės ūkio paskirties žemės, miško, miškų ūkio paskirties žemės įsigijimu. Pirmuoju atveju ribojimai paprastai netaikomi kitų ES valstybių piliečiams, gyvenantiems (ar išgyvenusiems tam tikrą laiką) ribojimus taikančioje šalyje, antruoju – kitų ES valstybių piliečiams, kurie ribojimus taikančioje šalyje nori įsisteigti kaip savarankiškai dirbantys ūkininkai ir apsigyventi joje (jiems gali būti numatytas reikalavimas išgyventi tam tikrą laiko tarpą ribojimus taikančioje šalyje, užsiimant žemės ūkio veikla). Minėtų laikinų ribojimų taikymo trukmė – nuo 5 iki 12 metų, kai kuriais atvejais su galimybe pratęsti juos ne ilgiau kaip 3 metams, jeigu bus pakankamai pagrindo manyti, kad to nepadarius atsirastų didelių trikdymų žemės ūkio paskirties žemės rinkai ar kils jų grėsmė.

Kai kuriose ES valstybėse, pavyzdžiui, Jungtinėje Karalystėje, Nyderlanduose, Liuksemburge, Portugalijoje, Suomijoje, Švedijoje, Vokietijoje nėra apribojimų užsieniečiams, norintiems įsigyti nekilnojamąjį turtą, įskaitant ir žemę.⁶⁸ Tuo tarpu iš dešimties Vidurio Europos valstybių, priimtų į ES 2004 m. ir vėliau, dauguma (išimtis – Slovėnija) stojimo sutartyse išsiderėjo pereinamuosius laikotarpius, kurių

⁶⁶ Danija yra išsaugojusi teisę taikyti apribojimus įsigyjant jos teritorijoje antrinį būstą ES šalių piliečiams, kurie negyvena Danijoje. Šie apribojimai taikomi ir Danijos piliečiams, kurie negyvena šalyje. http://europa.eu/legislation_summaries/internal_market/single_market_capital/124404_en.htm

⁶⁷ Suomijos Alandų salose gali būti taikomas 1994 m. nustatytas nacionalinis reguliavimas, ribojantis fizinių ir juridinių asmenų teisę įsigyti šiose salose nekilnojamąjį turtą be Alandų salų kompetentingų institucijų leidimo. http://europa.eu/legislation_summaries/internal_market/single_market_capital/124404_en.htm

⁶⁸ Ad-Hoc Query on limitations to acquiring real estate by third-country nationals, in: <http://www.emn.lt/lt/adhoc/?key=limitations>

metu buvo ribojamas žemės ūkio paskirties žemės pardavimas kitų ES valstybių narių fiziniams ir juridiniams asmenims, išskyrus tik tuos ES valstybių piliečius, kurie tose šalyse yra įsisteigę kaip savarankiškai dirbantys ūkininkai ir jose nuolat gyvenantys (kai kur numatytas ne mažesnis kaip trejų metų terminas). Šio pereinamojo laikotarpio trukmė buvo numatyta 12 metų Lenkijoje (iki 2016 m. gegužės 1 d.), 7 metus (iki 2011 m. gegužės 1 d.) su galimybe pratęsti dar 3 metams – Estijoje, Čekijoje, Latvijoje, Lietuvoje, Slovakijoje ir Vengrijoje, 7 metus (iki 2014 m. sausio 1 d.) – Bulgarijoje ir Rumunijoje, 7 metus (iki 2020 m. liepos 1 d.) su galimybe pratęsti dar 3 metams – Kroatijoje. 2011 m., baigiantis pereinamajam laikotarpiui, jis buvo pratęstas (iki 2014 m. gegužės 1 d.) Latvijoje, Lietuvoje, Slovakijoje ir Vengrijoje, tuo tarpu Estija ir Čekija dėl pratęsimo nesikreipė.

Šie ribojimo režimai įvairiose „naujosiose“ valstybėse narėse buvo įgyvendinami nevienodai, atsižvelgiant į užsieniečių apibrėžimą jų teisės aktuose ir dar iki stojimo į ES nustatytas žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo šių šalių piliečiams sąlygas. Pvz., esama tam tikrų skirtumų reglamentuojant juridinių asmenų galimybes pereinamuoju laikotarpiu įsigyti žemės ūkio paskirties žemės ir apibrėžiant, kas laikoma vietos, o kas užsienio juridiniu asmeniu. Šalyje įsteigti bei registruoti (kai kur užtenka turėti vietinį filialą ar atstovybę) juridiniai asmenys Bulgarijoje, Estijoje, Slovakijoje ir Rumunijoje žemės ūkio paskirties žemę gali įsigyti nepriklausomai nuo jų kapitalo kilmės, ir užsienio investuotojai plačiai šia galimybe naudojasi. Čekijoje, Latvijoje ir Lenkijoje tai buvo (ar yra) leidžiama tik juridiniams asmenims, kurių daugiau kaip pusė kapitalo priklauso vietos ar tam tikrų įstatymu nustatytų valstybių investuotojams. Atskiras atvejis yra Vengrija, kurioje juridiniai asmenys, su labai nedidelėmis išimtimis, apskritai negali įsigyti žemės ūkio paskirties žemės.

Baigiantis pereinamiesiems laikotarpiams, kai kurios iš minėtų Vidurio Europos valstybių priėmė naujus žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą reglamentuojančius įstatymus arba senuose padarė pakeitimų, smarkiai sugriežtindami žemės įsigijimo sąlygas. Tas vienaip ar kitaip buvo padaryta Estijoje, Čekijoje, pastaruoju metu – Vengrijoje, Rumunijoje ir Latvijoje, tuo tarpu Bulgarijos parlamentas priėmė rezoliuciją dėl pereinamojo laikotarpio pratęsimo dar 6 metams (kas prieštarauja jos stojimo į ES sutarties nuostatoms).

Pastebėtina, kad vienokių ar kitokių žemės įsigijimo apribojimų esama daugelyje ES valstybių, tačiau jie taikomi vietos valdžios lygiu, pvz., sandoriui reikalingas vietos valdžios sutikimas (Austrijoje, Prancūzijoje, Vokietijoje, kai kuriose Švedijos vietovėse), žemė neparduodama pajūrio arba pasienio teritorijose (Ispanijoje, Graikijoje), ribojamas parduodamos žemės plotas (Danijoje, kai kuriose Nyderlandų vietovėse) ar žemės plotas, ant kurio galima statyti statinius

(Ispanijoje, Graikijoje), reguliuojamos kainos (Prancūzijoje) ir kt. Tačiau šie ribojimai vienodai taikomi ir savo šalies, ir visų ES valstybių narių subjektams.

Vertinant žemės įsigijimo apribojimų poveikį žemės ūkio sektoriui ir ekonomikai, pastebimi ir neigiami tokių apribojimų aspektai: valstybinės žemės privatizacija ir žemės reforma dar tęsiasi, ir daugelyje naujų ES valstybių narių nemaža dalis žemės ūkio žemės priklauso valstybei, o dėl žemės įsigijimo apribojimų valstybinės žemės privatizavimas (grąžinimas) yra lėtesnis ir mažiau efektyvus, žemės ūkio našumas auga lėčiau nei galėtų.⁶⁹

Apskritai žemės ūkio žemės pirkimo – pardavimo sandoriai tiek naujosiose, tiek ir senosiose ES valstybėse narėse sudaro nedidelę visų su žeme susijusių sandorių dalį. Daug svarbesni yra žemės nuomos sandoriai, kuriems apribojimų paprastai nėra nustatyta.⁷⁰



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMAS
PARLAMENTINIŲ TYRIMŲ DEPARTAMENTAS

Gedimino pr. 53, 01109 Vilnius Tel.: (8 5) 239 6170 / 239 6179 / 239 6580

El. p. ptd@lrs.lt, <http://www.lrs.lt/ptd>

⁶⁹ http://ec.europa.eu/internal_market/capital/docs/study_en.pdf

⁷⁰ Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries, in: <http://www.ceps.eu/book/sales-market-regulations-agricultural-land-eu-member-states-and-candidate-countries>