



LIETUVOS NOTARŲ RŪMAI

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijai
el. p. zum@zum.lt

2018-03-21 Nr. S- 152
Į 2018-03-01 Nr. 2D-707(12.153)

DĖL ĮSTATYMO PROJEKTO DERINIMO

Lietuvos notarų rūmai išnagrinėję pateiktą derinti Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo Nr. IX-1314 3 straipsnio pakeitimo įstatymo projektą (toliau - Projektas) pagal kompetenciją pateikia pastabas ir pasiūlymus.

Projektu siūloma papildyti Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo (toliau – Įstatymas) 3 straipsnio 9 dalį numatant, kad kilus įtarimui (turima informacijos / duomenų / faktų), kad žemės ūkio paskirties žemės įgijėjas, įsigydamas žemės ūkio paskirties žemės ar juridinį asmenį, kuris nuosavybės teise valdo daugiau kaip 10 ha žemės ūkio paskirties žemės, ar tokio juridinio asmens akcijų (teisių, pajų), pažeidė šio įstatymo nuostatas dėl asmeniui ar susijusiems asmenims didžiausio galimo įsigyti žemės ūkio paskirties žemės ploto, Nacionalinė žemės tarnyba turi teisę atlikti patikrinimą, ar perleidimo sandoriai buvo sudaryti nepažeidžiant šio įstatymo. Atlikdama patikrinimą Nacionalinė žemės tarnyba turi teisę reikalauti iš valstybės ar savivaldybių institucijų, įstaigų ar įmonių, kitų juridinių ir fizinių asmenų pateikti dokumentus ir informaciją. Atlikusi patikrinimą ir nustačiusi šio įstatymo nuostatų dėl didžiausio įsigyjamo žemės ūkio paskirties žemės ploto pažeidimą, Nacionalinė žemės tarnyba įstatymą pažeidusiam žemės ūkio paskirties žemės įgijėjui pasiūlo žemės ūkio paskirties žemės plotą, įsigytą pažeidžiant šio įstatymo nuostatas, per 3 mėnesius nuo pasiūlymo gavimo parduoti valstybės nuosavybėn už žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo kainą arba vidutinę rinkos vertę, kurios dydis nustatomas pagal žemės verčių zonų žemėlapius, jeigu vidutinė rinkos vertė yra mažesnė. Žemės ūkio paskirties žemės įgijėjui nesutikus su pasiūlymu, Nacionalinė žemės tarnyba, gindama viešąjį interesą, pareiškia ieškinį teismui dėl žemės ūkio paskirties žemės, įsigytos pažeidžiant įstatymo 3 straipsnio 2 dalies nuostatas, perdavimo valstybės nuosavybėn.

Notaro patvirtinti dokumentai laikomi oficialiaisiais rašytiniais įrodymais ir turi didesnę įrodomąją galią. Tais atvejais, kai sandoris prieštarauja imperatyvioms įstatymo normoms, jis yra niekinis ir negalioja (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.79 straipsnio 1 dalis). Pagal Lietuvos Respublikos notariato įstatymą tik teismas turi teisę išnagrinėti ir konstatuoti, kad notarinis veiksmas atliktas (patvirtintas notarinės formos sandoris) pažeidus imperatyvius įstatymų reikalavimus. Taigi, jeigu notarinės formos sandoris formaliai ir prieštarautų imperatyvioms teisės normoms ar pažeistų jų reikalavimus, praktikoje toks sandorio prieštaravimas imperatyviosioms teisės normoms turi būti patvirtintas teismo sprendimu, o sandoris teismo sprendimu pripažįstamas niekiniu ir negaliojančiu (Lietuvos notarų rūmai. *Notariato teisė*. Klaipėda: Druka, 2014, p. 305). Kiekviena valstybės institucija privalo vykdyti tik jai patikėtas funkcijas. Viena iš pagrindinių prokuratūros funkcijų – ginti viešąjį interesą (žemės ūkio paskirties žemės įsigijimas daugiau, nei numatyta Įstatyme, laikytinas viešuoju interesu), o teisingumą Lietuvoje vykdo (taigi, ir pripažįsta sandorį niekiniu ir negaliojančiu) tik teismai. Tuo tarpu Nacionalinei žemės tarnybai patikėtos kitokio pobūdžio funkcijos, pavyzdžiui, atlikti administracinio nusižengimo tyrimą, ar žemė naudojama pagal paskirtį, dėl miško savininko pareigos per nustatytą terminą patikslinti žemės sklypo, kuriame įveistas miškas, kadastro duomenis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto

kadastre nevykdymo ir pan. Taigi, teisė atlikti tyrimą, ar asmuo, sudarydamas sandorį pažeidė imperatyvias įstatymų nuostatas, laikytina prokuroro, o sandorį pripažinti niekiniu ir negaliojančiu – teismo prerogatyva. Atsižvelgiant į tai, Notarų rūmų nuomone, ar asmuo, įsigydamas žemės ūkio paskirties žemės ar juridinį asmenį, kuris nuosavybės teise valdo daugiau kaip 10 ha žemės ūkio paskirties žemės, ar tokio juridinio asmens akcijų (teisių, pajų), apgaule pažeidė Įstatymo nuostatas dėl asmeniui ar susijusiems asmenims didžiausio galimo įsigyti žemės ūkio paskirties žemės ploto, ginant viešąjį interesą tyrimą turėtų atlikti prokuroras, kaip numatyta šiuo metu galiojančioje Įstatymo redakcijoje. Notarų rūmų nuomone, tirti ir nustatyti, kad notaro patvirtinta sutartimi asmuo pažeidė Įstatymo reikalavimus, nelaikytina Nacionalinės žemės tarnybos funkcija. Asmenį, pažeidusį Įstatymo reikalavimus dėl žemės ūkio paskirties žemės ploto reikalavimo, įpareigoti perleisti tretiesiems asmenims (tarp jų – valstybei) gali tik teismas.

Notarų rūmų prezidentas



Marius Stračkaitis