

Privačių miškų savininkų asociacija

el.paštas: info@pmsa.lt

LR Seimo aplinkos apsaugos komiteto nariams

el.paštas: aiste.gedviliene@lrs.lt, aak@lrs.lt

2021 m. vasario mėn. 1 d.
Vilnius

DĖL MIŠKO ŽEMĖS SANDORIŲ PRAKTIKOS

Suaktyvėjus viešai diskusijai dėl praėjusios Seimo kadencijos metu įvestų ribojimų privačios miško žemės dydžiui iki 1500 ha ir dėl šio fakto Europos Komisijai pradėjus tyrimą, Privačių miškų savininkų asociacija (PMSA) nori atkreipti Jūsų, gerbiami Seimo nariai, dėmesį ne tik į šį epizodą, bet ir kitas abejonių keliančias miško žemės sandorių praktikas:

2014 m. Miškų įstatymą papildžius 4¹ straipsniu, miškus įgyjantiems asmenims atsirado papildomas barjeras – reikėjo pasiūlyti ją įsigyti besiribojančių žemių savininkams arba bendraturčiams. Trumpai, kaip apeinamas šis įstatyminis apribojimas:

1. Norintis pirkti mišką asmuo susisiečia su parduodamo miško savininku.
2. Jie, nuėję pas notarą įformina žemės mainų sutartį. Jos esmė – norintis pirkti mišką asmuo mainais į jam priklausančio miško dalį (tarkime 1:100 dalis) gauna parduodančio žemę asmens miško dalį (irgi tarkime 1:100 dalį). Taigi, perkantysis asmuo tampa bendrasavininku žemės sklypo, kurį ketina pirkti. Tuo pačiu jis įgyja pirmenybės teisę (4¹ straipsnio 1 dalies 2 punktas).
3. Pasinaudojus pirmenybe, sudaromas sandoris su tik ką naujai “iškeptu” bendrasavininku.
4. Tokių sandorių sudaroma daug. Naudą iš jų gauna ne kas kitas, bet notarai. Akivaizdu, kad esamas reglamentavimas dėl pirmenybės teisės įsigyti mišką neveikia.

2019 m. Miškų įstatymą papildžius 4² straipsniu, miško žemės pirkimo-pardavimo sandoriai vykdomi taip:

1. Miško savininkas, norėdamas parduoti savo nuosavybės teise valdomą miško sklypą, jis teisėtai nori gauti ir kiek įmanoma didesnę kainą, ko pasekoje, jis ieško tam tikrą laiką pirkėjo, kuris sumokės jo norimą kainą. Paprastai tai užtrunka apie mėnesį, kartais ilgiau.
2. Suradęs pirkėją, jis privalo kreiptis su prašymu į Nacionalinę žemės tarnybą, jeigu tai yra ne vienas miško savininkas (dažniausiai taip ir būna), prašymas turi būti pateiktas su visų savininkų parašais (pvz. kreipiantysis turi surinkti parašus iš kitų trijų miško valdos bendrasavininkų, kurie gyvena Vilniuje, Pakruojoje ir Vilkaviškyje). Tai gali užtrukti apie porą savaitių, o dabartinėje situacijoje – apskritai nežinia kada. Tuomet sumokėti Nacionalinei žemės tarnybai apie 30 eurų ir laukti apie pusantro mėnesio, kol tarnyba organizuos miško valdos kaimynų apklausą.
3. Jeigu atsakymas yra teigiamas, ta prasme, kad kaimynas ar keletas kaimynų pareiškė norą pirkti miško valdą, miško savininkas turi susisiekti su norinčiais pirkti sklypą ir tartis dėl sandorio. Jeigu tie kaimynai yra juridiniai asmenys, kad ir tiek, kurie užsiima miškininkystės veikla, paprastai jie būna ne(ap)žiūrėję natūroje parduodamos miško valdos, ir, tik gavę žinią iš savininko arba tarnybos, kad jie gali pirkti, sklypą apžiūri ir priima sprendimą pirkti ar ne (dar papildomos 2 savaitės laiko).
4. Sudėję pirmus tris punktus, jau turime apie 3 mėnesių laiko tarpą, per kurį miško savininkas negali parduoti savo sklypo, nes sandorį tvirtina notaras, o pas jį jis gali užsiregistruoti tik po savaitės.

5. Maža to, užsiregistravęs pas notarą, miško savininkas pirmiausia turi derinti sandorio laiką su keliais savo bendrasavininkais (procesas ir jo trukmė aprašytas 2 punkte), o šio reikalavimo užtikrinimas gali išsitęsti iki mėnesio.

Reziumuojant, 4 mėnesius užtrunka sandoris, nuo savininko apsisprendimo parduoti iki pačio sandorio sudarymo. Ironiška tai, kad čia pademonstruota sandorio sudarymo eiga dar nereiškia, kad pats sandoris įvyks, nes savininkas, sutaręs su pirmu savo valdos pirkėju, kuris nėra kaimynas, gavęs iš jo avansinį mokėjimą (paprastai miškas parduodamas tik prireikus pinigų ypač svarbioms reikmėms, o praktika rodo, kad savininkas ar keli savininkai būna jau išleidę šiuos pinigus jų poreikiams tenkinti, pvz., gydymuisi ar vaistams (normalu, nes visgi, yra praėję 4 mėnesiai) ir sužino, kad avansą reikia gražinti, dažnai dvigubai didesnę. Tuomet paasideda derybos ir gali būti taip, kad miško valda metus ar ilgiau, nėra nei parduodama, nei perkama.

Nežiūrint į tai, kad žmogus, priėmęs sprendimą parduoti savo miško valdą, dėl galiojančių teisės aktų, šio savo noro tinkamai negali realizuoti. Toks, rodos, elementarus dalykas, kaip žmogaus teisė pasirinkti, yra panaikinta, o ji turėtų būti absoliuti.

Kaip žinia, Lietuvoje per penketą praėjusių metų, užsienio kapitalo įmonės nupirko nemažą plotą miško (mūsų duomenimis papildomai apie 90 tūks. ha), žinant, kad šalyje vidutinė privati miško valda yra 3 ha, tai reiškia, kad pats sklypų skaičius yra tarp 30 – 40 tūks. Tad šie visi sklypai yra didelis potencialas plėsti valdas įsigyjant parduodamus kaimyninius sklypus, nes pirmenybė pagal galiojančią tvarką, aprašytą aukščiau, bus suteikta jiems įsigyti ir visi supranta, kad užsienio kompanijos ras būdų, kaip tai padaryti. Tai reiškia, kad dabartinis reguliavimas eliminuoja smulkias, regionuose veikiančias Lietuvos įmones, kurios galėtų įsigyti miško sklypus, o juose ūkininkaujant būtų išsaugotos darbo vietos, kas yra labai svarbu regionams.

Dėl tarpininkų, kurie naudojami, kaip išgauti gretai gaunamą, į ilgalaikį ir tvarų verslą orientuotą naudą, susijusią su pardavimais kaimynams: rinkoje gyvuoja keletas nemažų, gerai besireklamuojančių ir dažnu atveju sąmoningai klaidinančių miško savininkus, kurie siūlosi „padėti“ parduoti miško sklypą. Miško savininkas, gavęs pranešimą apie jo kaimynystėje parduodamą sklypą, ir jeigu tas sklypas parduodamas tarpininkaujant veikiančioms platformoms, dar privalo pirktamas susimokėti, nes neva tai yra papildoma miško įsigijimo sąlyga. Mūsų žiniomis, aukščiau minimos Miškų įstatymo 4 straipsnio formuluotės suteikia pirmumo teisę įsigyti kaimynams, bet nesuteikia teisės reikalauti iš kaimyninio sklypo pirkėjo susimokėti dar ir už papildomas paslaugas.

Pabaigai, norime atkreipti Jūsų dėmesį dėl miško valdų prekybos internetinėje erdvėje dalyvių kartu su notarais pradėtos taikyti jokiais teisės aktais neparemtos praktikos versti miško valdos savininkus parduoti valdą tam tikriems nurodytiems asmenims ar mokėti komisinius mokesčius, jei atsisakoma vykdyti miško žemės pardavimo sandorį.

Esame įsitikinę, kad bet kokie dirbtiniai sukurti miško žemės sandorių sudarymo barjerai, kurių pasekoje didinamas miško valdų pirkimo-pardavimo sandorių skaičius, sudaro tiesiogines prielaidas mažinti miško vertę, sukuria sąlygas didinti miško naudojimo intensyvumą, o tai priveda prie aplinkos vertybių miškuose mažėjimo.

Su pagarba,

Aidas Pivoriūnas

Direktorius

ORIGINALAS SIUNČIAMAS NEBUS