



euras.lt



LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos Seimo
kontrolieriui Raimondui Šukiui
Gedimino pr. 56
01110 Vilnius

2014-08-20 Nr. 3IN-Š-1151-913
I 2014-07-03 Nr. 4D-2013/2-614/3D-1897

Šiaulių miesto savivaldybės
administracijai

Kopija
Nacionalinei žemės tarnybai
prie Žemės ūkio ministerijos

DĖL REKOMENDACIJOS VYKDYMO

Žemės ūkio ministerija pagal kompetenciją išnagrinėjo Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus Raimondo Šukio 2014-06-30 pažymos Nr. 4D-2013/2-614 „Dėl skundo prieš Šiaulių miesto savivaldybės administraciją“ (toliau – Pažyma) 36.2 papunktyje nurodytą rekomendaciją, kurioje siūloma žemės ūkio ministrui pateikti išvadą dėl galimybės administracine tvarka panaikinti Šiaulių apskrities viršininko sprendimą Nr. „Dėl nuosavybės teisių atkūrimo mieste piliečiui (-ei)“ (toliau – Sprendimas), atsižvelgiant į tai, kad ūkinės veiklos apribojimai žemės sklypui (kadastro Nr.), mieste, taikytini miesto bendrojo plano, kuris patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos . sprendimu Nr. „Dėl miesto bendrojo plano patvirtinimo“, t. y. po šio žemės sklypo privatizavimo, sprendinių pagrindu, bei į pareiškėjo pageidavimą, nesant galimybės atstatyti visam žemės sklypui privatizavimo metu buvusį žemės naudojimo pobūdį – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybai, skirti žemės sklypą kitoje vietoje.

Pažymime, kad nuosavybės teisių atkūrimo į išlikusį nekilnojamąjį turtą teisinius santykius reguliuoja Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas, Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas (toliau – Įstatymas), Įstatymą įgyvendinanti Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo įgyvendinimo tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1057 „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo įgyvendinimo tvarkos ir sąlygų“ (toliau – Tvarka), bei kiti su šių įstatymų įgyvendinimu susiję teisės aktai.

Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta imperatyvi nuostata, kad sprendimus dėl valstybinės žemės įsigijimo (įskaitant ir sprendimus dėl nuosavybės teisių atkūrimo) asmenys, manantys, jog šie sprendimai pažeidžia jų teises ir teisėtus interesus, gali apskusti teismui.

Pažymėtina, jog teisės aktai sprendimus dėl nuosavybės teisių atkūrimo priėmusioms institucijoms nesuteikia teisės, išskyrus Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 18 straipsnio 9 dalyje nurodytuju atveju, administracine tvarka keisti ar naikinti šių sprendimų.

Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 18 straipsnio 9 dalyje nustatyta, kad tuo atveju, jeigu nustatoma, kad *sprendimai dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo* ar valstybinės žemės suteikimo nuosavybėn neatlygintinai, pardavimo, nuomos, perdavimo neatlygintinai naudotis priimti pažeidžiant įstatymų nustatytą tvarką ir jeigu dėl to nekyla ginčų, sprendimą gali panaikinti arba jį pakeisti sprendimą priėmus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) vadovas ar jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas.

Pažymėtina, kad Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas, aiškindamas Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 18 straipsnio 9 dalį, yra nurodęs, jog šioje teisės normoje yra nustatytos dvi sąlygos, kurių egzistavimas suteikia teisę Nacionalinės žemės tarnybos vadovui ar jo įgaliotam teritorinio padalinio vadovui neteisimine tvarka pakeisti ar panaikinti įsiteisėjusį viešojo administravimo subjekto sprendimą dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo, o būtent, priimant sprendimą dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo turėjo būti pažeisti atitinkamų įstatymų reikalavimai ir, antra, dėl to (dėl sprendimo neteisėtumo, jo keitimo būdo ir pan.) turi nekilti (nebūti) ginčų. Aiškinant antrąją sąlygą, reikalaujančią, kad dėl sprendimo pakeitimo ar jo panaikinimo turi nekilti ginčų, ši sąlyga subjekto aspektu reiškia, kad ginčų turi nekilti tarp institucijos, priėmusios sprendimą dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo, ir asmenų, kuriems nuosavybės teisės į žemę buvo atkurtos šiuo sprendimu. Nuosavybės teisių į žemę perėmimo ar perleidimo atveju po sprendimo dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo priėmimo tinkamais šio teisinio santykio subjektais yra laikytini asmenys, nustatyta tvarka perėmę nuosavybės teises į atitinkamą žemės sklypą (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2012 m. sausio 16 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A⁴³⁸-57/2012).

Apibendrinami tai, kas išdėstyta, pažymime, kad institucija, priėmusi sprendimą dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo, gali administracine tvarka pakeisti ar panaikinti šį sprendimą tik esant šioms abiem sąlygoms – pirma, priimant sprendimą dėl nuosavybės teisių atkūrimo buvo pažeisti teisės aktai ir, antra, gautas asmenų, kurių teises bei teisėtus interesus lemia šio sprendimo pakeitimas (panaikinimas), sutikimas.

Pagal Nacionalinės žemės tarnybos 2014-08-07 raštu Nr. 1SS-(7.5)-2055 pateiktas dokumentų kopijas nustatyta, kad piliečiui _____ Sprendimu bendrosios nuosavybės teise kartu su kitais bendraturčiais (_____) grąžinta natūra _____ žemės iš bendro _____ žemės sklypo (kadastro Nr. _____), esančio _____ mieste.

Pažymime, kad natūra grąžinamos laisvos (neužstatytos) žemės sklypai miestuose formuojami vadovaujantis Įstatymo 5, 12 straipsnių ir Tvarkos 34, 106 punktų nuostatomis.

Sprendimo priėmimo metu galiojusio Įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punkte buvo įtvirtinta nuostata, kad nuosavybės teisės į žemę, iki 1995 m. birželio 1 d. buvusių miestams nustatyta tvarka priskirtose teritorijose, atkuriamos grąžinant natūra laisvą (neužstatytą) žemę turėtoje vietoje piliečiui ar piliečiams bendrosios nuosavybės teise, išskyrus žemę, pagal šio Įstatymo 12 straipsnį priskirtą valstybės išperkamai žemei. Laisvos (neužstatytos) žemės plotuose grąžinamų natūra turėtoje vietoje žemės sklypų formavimą ir jų planų rengimą Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis organizuoja ir planus tvirtina savivaldybės administracijos direktorius.

Tvarkos, galiojusios Sprendimo priėmimo metu, 34 punkte buvo nustatyta, kad grąžinama laisva (neužstatyta) žemė suformuojama atskirais sklypais, turinčiais pagal miesto teritorijų bendruosius planus nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir pagal parengtus detaliuosius planus jiems esant nustatytą teritorijos tvarkymo režimą. Šiuo atveju pažymėtina, kad teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas buvo apibrėžtas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme. Pagal Sprendimo priėmimo metu galiojusio Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 37 ir 38 dalis, 23 straipsnio 1 dalies 1 punktą žemės naudojimo būdas ir pobūdis laikytinas tik vienu iš elementų, kurių visuma sudarė teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą. Sprendimo priėmimo metu galiojusioje Tvarkoje ar kituose teisės aktuose, reglamentuojančiuose nuosavybės teisių atkūrimą į žemę, nebuvo reikalavimo nustatyti visus teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui priskirtinus apribojimus ir reikalavimus (leistiną pastatų aukštį, leistiną žemės sklypo užstatymo tankumą, leistiną sklypo užstatymo intensyvumą, statinių statybos zoną, statybos ribą ar liniją ir kt.) projektuojant natūra grąžinamos laisvos (neužstatytos) žemės sklypo ribas nesant detaliųjų planų, tačiau būtent žemės naudojimo būdo ir pobūdžio nustatymą reglamentavo specialioji nuostata – Tvarkos 106 punktas. Šiame punkte buvo nurodyta, jog žemėtvarkos skyrius, miesto detalieji nesuplanuotų arba jau suprojektuotų pagal miestų teritorijų dalių, žemės sklypų grupių, žemės sklypų detaliuosius planus teritorijų kartografinėje medžiagoje

pažymėjęs turėto žemės sklypo ribas, per 20 darbo dienų raštu pateikia ją savivaldybės administracijos direktoriui, išskyrus <...>, ir prašo savivaldybės administracijos direktoriaus: suformuoti natūra gražinamos laisvos (neužstatytos) žemės sklypus, organizuoti jų kadastrinius matavimus (nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškus ir riboženklių koordinates valstybinėje geodezinių koordinacių sistemoje) ir atlikus žemės sklypo kadastrinius matavimus patvirtinti parengtus žemės sklypų planus; pasiūlyti žemės sklypų specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, numatytas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarime Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“; nustatyti *žemės sklypų pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį* (žemės sklypų naudojimo būdas ir pobūdis nustatomi pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintą sąrašą); pateikti pasiūlymą dėl žemės servitutų nustatymo (jeigu jų reikia). Savivaldybės administracijos direktorius, gavęs iš žemėtvarkos skyriaus kartografinę medžiagą, kurioje pažymėtos savininko turėtų žemės sklypų ribos miesto detaliai nesuplanuotose teritorijose, savo įsakymu paskiria atsakingus savivaldybės administracijos valstybės tarnautojus natūra gražinamos laisvos (neužstatytos) žemės sklypų riboms formuoti. Šios ribos formuojamos žemėtvarkos skyriaus pateiktoje kartografinėje medžiagoje, atsižvelgiant į savininko turėtos žemės ribas. Suformuoti natūra gražinamos laisvos (neužstatytos) žemės sklypai turi būti tinkami naudoti pagal *savivaldybės bendrajame plane nustatytą paskirtį ir naudojimo būdą*.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad Sprendimo priėmimo metu detaliai nesuplanuotose teritorijose suprojektuotam natūra gražinamam laisvos (neužstatytos) žemės sklypui pagal savivaldybės bendrąjį planą turėjo būti nustatomas tik vienas iš teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo elementų – žemės naudojimo būdas ir pobūdis.

Pagal Nacionalinės žemės tarnybos pateiktas dokumentų kopijas nustatyta, kad Tvarkos 106 punkto nustatyta tvarka Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius patvirtino žemės sklypo, esančio mieste, planą, pasiūlė šiam žemės sklypui taikytinas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas (XX – požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos, V – aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos), nustatė šiam žemės sklypui kitą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, gyvenamųjų teritorijų naudojimo būdą ir mažaaukščių gyvenamųjų namų statybų pobūdį. Pagal pateiktas dokumentų kopijas taip pat nustatyta, kad pilietis su minėtais žemės sklypo, esančio mieste, duomenimis, taip pat ir taikytiniais šiam žemės sklypui apribojimais, Tvarkos 106 punkto nustatyta tvarka buvo supažindintas ir sutiko, savo sutikimą patvirtindamas parašu Šiaulių apskrities viršininko sprendimo „Dėl nuosavybės teisių atkūrimo mieste piliečiui (-ei) “ projekte.

Sprendimo priėmimo metu žemės sklypas (kadastro Nr.), esantis mieste, pateko į detaliai nesuplanuotą miesto teritoriją, todėl jam

pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos ir pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos buvo nustatyti pagal tuo metu galiojusį Šiaulių miesto bendrąjį planą. Šiam suprojektuotam natūra gražinamam laisvos (neužstatytos) žemės sklypui kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo elementai, kaip, pvz., leistinas pastatų aukštis, leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas, leistinas sklypo užstatymo intensyvumas, statinių statybos zona, statybos riba ar linija ir kt., nebuvo nustatyti, kadangi nei Tvarkos 106 punktą, nei kiti teisės aktai, reglamentuojantys nuosavybės teisių atkūrimą į žemę, to nereikalavo. Sprendimo priėmimo metu galiojusios Tvarkos 106 punkte buvo numatyta, kad gražinant laisvą (neužstatytą) žemę natūra, kai detaliojo plano nėra, sprendime atkurti nuosavybės teises įrašoma sąlyga, kad *norint plėtoti veiklą šiame žemės sklype būtina parengti detalųjį planą Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka*. Nustatyta, kad Sprendimo 4.3 papunktyje, taip pat ir Šiaulių apskrities viršinininko sprendimo „Dėl nuosavybės teisių atkūrimo mieste piliečiui (-ei) []“ projekto 4.3 papunktyje tokia sąlyga buvo nurodyta. Taigi, darytina išvada, jog pilietis [] apie tai, jog norėdamas plėtoti veiklą (pvz., vykdyti statybas) žemės sklype (kadastro Nr. []), esančiame [] mieste, privalės parengti šio žemės sklypo detalųjį planą, taip pat buvo informuotas.

Pažymėtina, kad teisė reguliuoja tik tai, kas yra įmanoma bei egzistuoja tikrovėje (*ius impossibilitum est non iuris*), todėl manome, kad [] miesto bendrojo plano, kuris patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos [] sprendimu Nr. [] „Dėl [] miesto bendrojo plano patvirtinimo“, t. y. praėjus beveik ketveriems metams po [] žemės sklypo (kadastro Nr. []), esančio [] mieste, privatizavimo, sprendinių pagrindu taikytini „papildomi ūkinės veiklos apribojimai“ negalėjo būti nurodyti Sprendime.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, manome, jog priimant Sprendimą įstatymų reikalavimai, susiję su ūkinės veiklos apribojimų bei pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir pobūdžio [] žemės sklypui, esančiam [] mieste, nustatymu, nebuvo pažeisti, todėl administracine tvarka naikinti Sprendimą nėra teisinio pagrindo.

Jeigu [] vis dėlto mano, kad Sprendimas yra neteisėtas ir pažeidžia jo teises bei teisėtus interesus, turi teisę jį skųsti teismui.

Pagarbiai

Viceministrė



Leokadija Počikovska