



LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos
Seimo kontrolieriui

2015-04-30 Nr. 3IN-N-539-549

2015-03-24

Nr.

Nacionalinei žemės tarnybai
prie Žemės ūkio ministerijos

DĖL IR SKUNDO

Pagal kompetenciją išnagrinėjome Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus Augustino Normanto pažymos Nr. „Dėl ir skundo prieš Nacionalinę žemės tarnybą prie Žemės ūkio ministerijos“ (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) (toliau – Pažyma) 18.1 ir 18.2 papunkčiuose nurodytas rekomendacijas.

Atsakydami į Pažymos 18.1 ir 18.2 papunkčiuose nurodytas rekomendacijas, pirmiausia pažymime, kad iš Nacionalinės žemės tarnybos pateiktų dokumentų nustatyta, kad žemės sklypo (kadastro Nr.), esančio sodininkų bendrijoje, kadastriniai matavimai buvo atlikti 2007 m. balandžio mėnesį ir žemės sklypo ribos paženklintos vietovėje. Minėtas žemės sklypas nuosavybės teise priklauso ir

Pažymėtina, kad sprendžiant klausimą dėl galimai įsiterpusio valstybinės žemės sklypo, besiribojančio su ir nuosavybės teise priklausančiu žemės sklypu (kadastro Nr.), privatizavimo, Nacionalinės žemės tarnybos Rizikų valdymo ir veiklos kokybės užtikrinimo skyriaus specialistai buvo nuvykę į vietovę patikrinti ar tarp žemės sklypo (kadastro Nr.) ir sodininkų bendrijos tvoros yra laisvos valstybinės žemės. Patikrinimo metu nustatyta, kad žemės sklypo (kadastro Nr.)

faktiškai naudojamos ribos sutampa su vietovėje esančia tvora. Taip pat nustatyta, kad tarp žemės sklypo (kadastro Nr.) šiaurės vakarinės ribos posūkio taškų Nr. 1 ir Nr. 7, kurie, atlikus kadastrinius matavimus, nustatant žemės sklypo ribų posūkio taškų ir riboženklių koordinates valstybinėje koordinacių sistemoje, pažymėti riboženkliais vietovėje, ir šio žemės sklypo šiaurės vakarinėje pusėje esančios tvoros yra apie 50 kv. m valstybinės žemės plotas, kuriuo naudojasi ir ..

Pažymėtina, kad žemės sklypo (kadastro Nr. .) ribos nuo pažymėtos Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje. Jei, vadovaudamiesi Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 3 straipsnio 4 dalies nuostata, kurioje nurodyta, kad šie duomenys laikomi teisingais, laikytume, kad žemės sklypo (kadastro Nr.) ribos yra teisingos, tai manome, kad laisvas valstybinės žemės plotas, esantis tarp Nr. 1 ir Nr. 7 riboženklių ir tvoros, pagal Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjų sodo teritorijoje taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimu Nr. 1443 „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjų sodo teritorijoje“ (toliau – Valstybinės žemės sklypų pardavimo mėgėjų sodo teritorijoje taisyklės), 2 punkto nuostatas šios dienos duomenimis galėtų būti laikomas kaip įsiterpęs valstybinės žemės sklypas ir parduotas šių taisyklių nustatyta tvarka.

Tačiau svarbu pažymėti ir tai, kad nagrinėjant Nacionalinės žemės tarnybos pateiktus dokumentus, susijusius su minėtu žemės sklypu, nustatyta, kad žemės sklypo (kadastro Nr.) 2007 m. balandžio mėnesį parengtame plane nurodyti linijų ilgiai ir ribos nesutampa su ilgiais ir ribomis, nurodytais sodininkų bendrijos išplanavimo projekte (generaliniame plane), t. y. pagal sodininkų bendrijos išplanavimo projektą (generalinį planą) šiaurės vakarų pusėje žemės sklypo riba turėtų sutapti su tvora, pietrytinėje – nesutapti su gretimam žemės sklype (kadastro Nr.) esančio šiltnamio riba.

Žemės reformos įstatymo 21 punkto 3 dalyje nurodyta, kad vietovėje paženklintos privačios žemės, miško sklypų ribos vėliau atliekant kadastrinius matavimus nekeičiamos, o už nustatytą žemės, miško sklypo ploto skirtumą, nevirsijantį Vyriausybės nustatyto leistino matavimo tikslumo, valstybei arba privačios žemės savininkui nekompensuojama.

Atsižvelgiant į tai, taip pat nustatytus faktus, darytina išvada, kad atliekant žemės sklypo (kadastro Nr.) kadastrinius matavimus, žemės sklypų ribos buvo pakeistos, t. y. žemės sklypų kadastriniai matavimai atlikti nesivadovaujant sodininkų bendrijos išplanavimo projektu (generaliniu planu) ir Žemės reformos įstatymo 21 punkto 3 dalies nuostata. Todėl dėl minėtų priežasčių atsirado žemės sklypo (kadastro Nr.) šiaurės vakarinėje pusėje apie 50 kv. m valstybinės žemės plotas, esantis tarp tvoros ir žemės sklypo (kadastro Nr.) Nr. 1 ir Nr. 7 riboženklių.

Dėl išdėstytų motyvų, manome, kad esant tokiai situacijai tikslingiausia būtų spręsti klausimą dėl žemės sklypo kadastrinių matavimų pažeidimų ištaisymo. Tuo atveju, jeigu patikslinus žemės sklypo (kadastro Nr. _____) kadastrinius matavimus žemės sklypo plotas būtų nustatytas didesnis, nei yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, ir skirtumas būtų didesnis kaip maksimali leistina (ribinė) ploto paklaida, pagal Privačios žemės, miško sklypo ploto skirtumo kompensavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. balandžio 1 d. nutarimu Nr. 385 „Dėl žemės reformos vykdymo kaimo gyvenamojoje vietovėje“ (toliau – Privačios žemės, miško sklypo ploto skirtumo kompensavimo tvarkos aprašas), 9 punktą, už šį žemės sklypo ploto skirtumą žemės sklypo savininkas valstybei kompensuoja pinigais.

Pažymime, kad Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 1 ir 2 punktuose nurodyta, kad nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymo į nekilnojamojo turto kadastrą ir jų pakeitimo dokumentai yra valstybės valdžios ar valdymo institucijos sprendimas, teismo sprendimas, nutartis, nutarimas, nuosprendis. Žemės sklypų savininkų prašymu, žemės sklypų kadastro duomenys gali būti keičiami valstybės valdžios ar valdymo institucijos sprendimu, t. y. administracine tvarka.

Taigi, žemės sklypo (kadastro Nr. _____) kadastro duomenys (ribos) gali būti pakeisti administracine tvarka, t. y. žemės sklypo (kadastro Nr. _____) savininkams sutikus, turėtų būti kartojamos žemės sklypų kadastrinių matavimų procedūros ir pagal teisės aktų reikalavimus parengtos nekilnojamojo turto kadastro duomenų bylos teikiamos Nacionalinės žemės tarnybos _____ skyriui tikrinti. Atkreiptinas dėmesys, kad nagrinėjant sodininkų bendrijos _____ išplanavimo projekte (generaliniame plane) nurodytų ribų neatiktį, minėtame plane neatitinka ir žemės sklypą, kurio kadastro Nr. _____ ir žemės sklypą, kurio kadastro Nr. _____, jungianti bendra riba, todėl pakartotinai turėtų būti atlikti ir žemės sklypo, kurio kadastro Nr. _____, kadastriniai matavimai ir patikslintos ribos.

Tuo atveju, jei kiltų ginčas dėl žemės sklypus (kadastro Nr. _____ ir kadastro Nr. _____) jungiančios bendros ribos, ir vienas iš minėtų žemės sklypų savininkų atsisakytų ją tikslinti, tai klausimas dėl kadastrinių matavimų ir žemės sklypų ribų patikslinimo turėtų būti sprendžiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nuostatai), 126 punkto nuostatomis, t. y., kai Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys nustato, kad žemės sklypo planas parengtas teisingai, ir priima sprendimą, kad būtina tikslinti besiribojančių žemės sklypų planus, apie tai raštu informuoja žemės sklypo (-ų) savininką (-us), kurių žemės sklypų planai tikslintini. Taip pat Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys privalo kadastro tvarkytojui pateikti raštu išvadą apie teisingai parengtą žemės sklypo planą, nurodydamas, kurie

besiribojančių žemės sklypų planai tikslingi. Kadastro tvarkytojas, gavęs Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio padalinio išvadą raštu, per 3 darbo dienas nuo išvados gavimo pažymi šio žemės sklypo ribas kadastro žemėlapyje.

Pažymime, kad teismai, sprenddami ginčus dėl žemės sklypų ribų, jeigu ši riba nėra aiški iš esamų dokumentų, atsižvelgia ne tik į dokumentus, bet ir į faktiškai valdomo sklypo ribas ir (ar) kitus įrodymus. Dokumentuose esanti nekonkreči ribos vieta <...> gali būti tikslinama pagal bylos aplinkybių visumą: pagal ribos išsidėstymą nekonkrečiuose dokumentuose atsižvelgiant į sklypuose esančius statinius (pastatus, tvoras, šulinius ir kt.); pagal tai, kam jie priklauso nuosavybės teise ir kokie yra susitarimai dėl jų naudojimo tvarkos ar sąlygų; pagal faktinio naudojimo trukmę ir aplinkybes, atsižvelgiant į aplinkos objektus ar reljefo ypatumus bei kitus svarbius faktus; pagal principines nuostatas, kad abiejų sklypų naudojimas būtų įmanomas, racionalus, kad ribos tikslinimu galutinai būtų išspręstas ginčas ir nebūtų sudaromos prielaidos ginčui kilti ateityje (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje O. G. R. v. I. S., bylos Nr. 3K-3-195/2010; 2010 m. lapkričio 15 d. nutartis civilinėje byloje A. V. v. P. V., bylos Nr. 3K-3-453/2010).

Atsižvelgdami į minėtą teismų praktiką ir į tai, kad iš Nacionalinės žemės tarnybos pateiktų dokumentų matyti, jog ginčo dėl žemės sklypus (kadastro Nr. _____ ir kadastro Nr. _____) jungiančios bendros ribos, esančios žemės sklypo (kadastro Nr. _____) pietrytinėje pusėje (šiltnamio riba), nėra, taip pat šioje dalyje viešojo intereso neįžvelgiame, mūsų nuomone, pakaktų tikslinti tik žemės sklypo (kadastro Nr. _____) šiaurės vakarų pusėje esančią ribą.

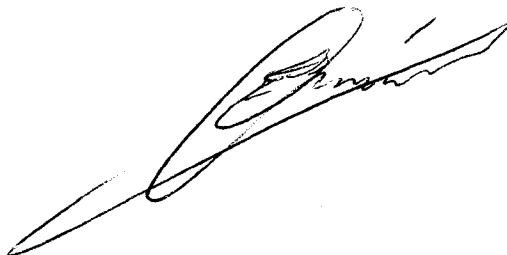
Taigi, apibendrinant nustatytus faktus ir esamą situaciją, pažymėtina, kad nors apie 50 kv. m valstybinės žemės ploto, esančio žemės sklypo (kadastro Nr. _____) šiaurės vakarinėje pusėje tarp tvoros ir žemės sklypo (kadastro Nr. _____) Nr. 1 ir Nr. 7 riboženklių, būtų galima laikyti įsiterpusiu valstybinės žemės sklypu, tačiau, mūsų nuomone, klausimas dėl minėto ploto valdymo teisės turėtų būti sprendžiamas tikslinant žemės sklypo (kadastro Nr. _____) kadastrinius matavimus, vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo ir Nuostatų nustatyta tvarka, ir jei būtų nustatytas didesnis žemės sklypo plotas, nei yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, ir šis skirtumas būtų didesnis kaip maksimali leistina (ribinė) ploto paklaida, kompensavimo už jį klausimas turėtų būti sprendžiamas vadovaujantis Privačios žemės, miško sklypo ploto skirtumo kompensavimo tvarkos aprašo nuostatomis.

Atkreipiame dėmesį į tai, kad pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ 5.6 ir 5.9 papunkčius žemės sklypo dalies (ploto skirtumo) ir parduodamo įsiterpusio laisvo valstybinės žemės ploto, kurio neįmanoma suprojektuoti kaip atskiro žemės sklypo, vertė būtų apskaičiuojama taip pat, t. y. pagal žemės verčių

žemėlapius, todėl esminio skirtumo kainos atžvilgiu valstybei nebūtų – ar apie 50 kv. m valstybinės žemės ploto privatizavimo klausimas būtų sprendžiamas kaip įsiterpusio valstybinio žemės sklypo, ar patikslinus žemės sklypo (kadastro Nr.) ribas pagal sodininkų bendrijos išplanavimo projektą (generalinį planą).

Atsakydami į klausimą, ar Nacionalinė žemės tarnyba turėtų kreiptis į teismą dėl žemės sklypo (kadastro Nr.) kadastrinių matavimų panaikinimo, pažymime, kad atsižvelgdami į esamą situaciją ir nustatytus faktus, šioje situacijoje valstybės intereso neįžvelgiame ir manome, kad netikslinga būtų Nacionalinei žemės tarnybai inicijuoti teisminį procesą dėl žemės sklypo (kadastro Nr.) kadastrinių matavimų panaikinimo. Šių kadastrinių matavimų patikslinimu turėtų būti suinteresuoti minėto žemės sklypo savininkai, o, kaip minėjome, yra visos teisinės priemonės patikslinti šio žemės sklypo kadastrinius matavimus administracine tvarka.

Viceministras



Albinas Ežerskis