



LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos
Seimo kontrolieriui
Augustinui Normantui

2020-
I 2020-11-18 Nr. 4D-2020/2-452/3D-2995

Lietuvos Respublikos
Seimo kontrolieriui
Mildai Vainiutei

Kopija
Kauno apygardos prokuratūrai

DĖL REOKEMDACIJŲ VYKDYMO

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija 2020-11-18 raštu Nr. 4D-2020/2-452/3D-2995 gavo Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus 2020 m. lapkričio 17 d. pažymą Nr. 4D-2020/2-452 „Dėl , ir skundo prieš Alytaus miesto savivaldybės administraciją ir Nacionalinę žemės tarnybą prie Žemės ūkio ministerijos“ (toliau – Pažyma).

Atsakydami į Pažymos 61.2.1 papunktyje išdėstytą rekomendaciją, informuojame, kad Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymą ir jų įrašymą į nekilnojamojo turto kadastrą reglamentuoja Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas. Minėto įstatymo 2 straipsnio 6 dalyje nurodyta, kad nekilnojamojo daikto kadastro duomenų nustatymas – nekilnojamojo daikto kadastriniai matavimai ar kiti teisės aktų nustatyti veiksmai, dokumentų, kurių reikia naujo nekilnojamojo daikto kadastro duomenims įrašyti į nekilnojamojo turto kadastrą ar jau įrašytiems duomenims pakeisti, ir nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos parengimas ar jau sudarytos bylos papildymas, o 5 dalyje nurodyta, kad Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla – nekilnojamojo daikto kadastro duomenų nustatymo metu parengtų planų, užpildytų kadastro formų ir kitų dokumentų apie nekilnojamąjį daiktą rinkinys. Be to, minėto įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad į nekilnojamojo turto kadastrą įrašomi žemės sklypo kadastro duomenys, tokie kaip



kadastro vietovės pavadinimas ir kodas, kadastro bloko kodas, žemės sklypo bloke numeris (žemės sklypo kadastro numeris), unikalus žemės sklypo numeris, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės sklypo naudojimo būdas, žemės sklypo plotas, žemės sklypo ploto sudėtis pagal žemės naudmenų rūšis bei kiti minėtame punkte išvardinti kadastro duomenys.

Žemės sklypų kadastrinių matavimų atlikimo tvarką reglamentuoja Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nuostatai), bei Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 522 „Dėl Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės).

Vadovaujantis Nuostatų 21 punkto nuostatomis, žemės sklypo ribos tarp ribų posūkio taškų, įskaitant tas, kurios ribojasi su natūraliais kontūrais, turi sudaryti vieną uždara kontūrą, pagal kurio ribų posūkio taškų koordinatas apskaičiuojamas žemės sklypo plotas. Žemės sklypo plotas, apskaičiuotas nustatčius nekilnojamojo daikto kadastro duomenis, atliekant kadastrinius matavimus tomis pačiomis ribomis naudojant tikslesnes nei ankstesnių matavimų priemones, gali skirtis nuo nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo ploto arba teritorijų planavimo dokumente, ar žemės valdos projekte suprojektuoto, bet neįregistruoto nekilnojamojo turto registre žemės sklypo ploto, ne daugiau kaip maksimali leistina (ribinė) ploto paklaida, nurodyta Nuostatų 1 priede.

Be to, Taisyklių 6 punkte nurodyta, kad žemės sklypų kadastriniai matavimai atliekami pagal teritorijų planavimo dokumentus – detaliuosius ar specialiuosius planus, žemės valdos projektus, institucijų, atsakingų už žemės sklypų formavimo valstybinėje žemėje organizavimą, patvirtintus žemės planus.

Taigi, vadovaujantis išdėstytomis teisės aktų nuostatomis, darytina išvada, kad atliekant žemės sklypų kadastrinius matavimus, privaloma vadovautis teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte nurodytais sprendimais.

Pagal Nuostatų 12 punktą žemės sklypas laikomas baigtu formuoti, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) vadovui ar jo įgaliotam teritorinio padalinio vadovui priėmus sprendimą patvirtinti nustatytus kadastro duomenis (suformuoti žemės sklypą).

Apibendrinami tai, kas išdėstyta, bei vykdydami Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių 61.2.1 rekomendaciją, pagal kurią prašoma pateikti išvadą, ar galimas naujų žemės sklypų nuosavybės teisių atkūrimui kadastro duomenų bylų tvirtinimas teritorijose, kurios galimai užterštos nesutvarkytomis statybinėmis ir bitumo atliekomis, statinių liekanomis, naudojamos kitų asmenų žemės ūkio veiklai (šiltnamiams, daržams), pažymime, kad žemės sklypų kadastro duomenų bylų

rengimas ir minėtų bylų pagrindu kadastro duomenų nustatymas žemės sklypui nesusijęs su nuosavybės teisių atkūrimo proceso stabdymu ar vilkinimu, jei minėtas žemės sklypas galimai užterštas. Kaip minėjome pirmiau, atliekant žemės sklypo kadastrinius matavimus, nustatomi Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje nurodyti žemės sklypo kadastro duomenys ir Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu minėtieji duomenys yra patvirtinami bei įrašomi į Nekilnojamojo turto kadastrą.

Atsakant į Pažymos 61.2.2 papunktyje išdėstytą rekomendaciją, svarbu pažymėti, kad nuosavybės teisių atkūrimas yra sudėtinis procesas, grindžiamas tarpinstituciniu bendradarbiavimu ir siejamas ne tik su atitinkamų dokumentų iš pretendento pusės pateikimu, bet ir Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme (toliau – Įstatymas) bei Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo įgyvendinimo tvarkoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. rugšėjo 29 d. nutarimu Nr. 1057 „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo įgyvendinimo tvarkos ir sąlygų“ (toliau – Tvarka), nurodytų dokumentų parengimu ar veiksmų atlikimu. Pagal Įstatymo ir Tvarkos nuostatas, atkuriant nuosavybės teises į žemę, iki 1995 m. birželio 1 d. buvusių miestams nustatyta tvarka priskirtose teritorijose, atkūrimo procedūrose dalyvauja ne tik tie viešojo administravimo subjektai, kuriems Įstatymu suteikti įgaliojimai nagrinėti piliečių prašymus dėl nuosavybės teisių atkūrimo į žemę ir priimti sprendimus atkurti nuosavybės teises į žemę (iki 2010 m. liepos 1 d. apskričių viršininkų administracijoms, nuo 2010 m. liepos 1 d. – Nacionalinė žemės tarnyba), bet ir savivaldybės.

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 52 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad savivaldybės nėra pavaldžios valstybės institucijoms. Pagal šio įstatymo 6 straipsnio 19 punktą teritorijų planavimas, savivaldybės bendrojo plano ar savivaldybės dalių bendrųjų planų ir detaliųjų planų sprendinių įgyvendinimas yra savarankiška savivaldybės funkcija.

Pagal Įstatymo 5 straipsnio 2 dalį ir Tvarkos 34 punktą, vienas iš nuosavybės teisių į žemę, iki 1995 m. birželio 1 d. buvusių miestams nustatyta tvarka priskirtose teritorijose, atkūrimo būdų – perduodant neatlygintinai nuosavybėn piliečiui naują Vyriausybės nustatyta tvarka įrengtą arba neįrengtą žemės sklypą, Vyriausybei patvirtinus jo dydį tame mieste, kuriame buvo turėtoji žemė, išskyrus Kuršių nerijos nacionalinio parko teritoriją, arba piliečių pageidavimu mieste, kuriame jie gyvena (išskyrus Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio, Alytaus, Marijampolės, Druskininkų, Palangos, Birštono miestus ir Kuršių nerijos nacionalinio parko teritoriją). Piliečiui atsisakius jam perduodamo neatlygintinai nuosavybėn naujo Vyriausybės nustatyta tvarka įrengto arba neįrengto (pasirinktinei) žemės sklypo individualiai statybai, jam pageidaujant, kompensuojama vidutinė Vyriausybės nustatyto dydžio žemės sklypo tame mieste vertės pinigų suma pagal šio Įstatymo 16 straipsnį. Šią pinigų sumą nustato Vyriausybė.

Remdamasis Tvarkos 106, 106¹ punktų nuostatomis, sprendimą atkurti nuosavybės teises į žemę, esančią miestuose, perduodant neatlygintinai nuosavybėn piliečiams naują žemės sklypą individualiai statybai, Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas priima pagal miestų teritorijų dalių, žemės sklypų grupių, žemės sklypų detaliuosius planus arba žemės valdos projektus (detaliųjų planų ir žemės valdos projektų miestuose rengimo organizavimas ir šių planų tvirtinimas priskirtas savivaldybės administracijos direktoriaus kompetencijai) ir savivaldybės administracijos direktoriaus pateiktas žemės sklypų kadastro duomenų bylas, piliečiams pasirinkus žemės sklypą pagal nustatytąją eilę.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas, kuris formuoja vienodą administracinių teismų praktiką taikant įstatymus ir kitus teisės aktus, 2009 m. birželio 15 d. sprendime (administracinė byla Nr. A-261-689/2009) išaiškino, kad pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnio 2 dalį statiniu laikoma visa tai, kas sukurta statybos darbais naudojant statybos produktus ir yra tvirtai sujungta su žeme, tačiau sprendžiant nuosavybės teisių atkūrimo galimybę, statinį būtina vertinti teisiniais kriterijais, apibūdinančiais statinį kaip daiktą, kuriam naudoti reikalingas žemės sklypas, o statinio naudojimo galimybę nustato jo sukūrimo teisėtumas; tokia nuostata kyla iš Civilinio kodekso 4.253 straipsnio 1 dalies, pagal kurią daiktai registruojami, jei jie suformuoti įstatymo nustatyta tvarka. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas minėtame sprendime pažymėjo, kad nekilnojamųjų daiktų suformavimo procedūras nustato Lietuvos Respublikos statybos įstatymas, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas bei šių įstatymų nuostatas įgyvendinantys teisės aktai. Tokios pačios pozicijos laikosi ir Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, kuris formuoja vienodą bendrosios kompetencijos teismų praktiką taikant įstatymus ir kitus teisės aktus. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2011 m. vasario 21 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-60/2011 konstatavo, jog teismų praktikoje išaiškinta, kad žemės sklypas gali būti laikomas užstatytu, jeigu jame yra statinio sąvoką atitinkantis nekilnojamasis daiktas, kurio eksploatacijai žemės sklypas ir yra naudojamas. Šis teismas minėtoje nutartyje pažymėjo, kad nurodyta teismų praktikoje suformuluota taisyklė, ką laikyti užstatyta žeme, turi būti taikoma atsižvelgiant į individualias aplinkybes, tačiau bet kokių atvejų, yra užstatyta žemė ar ne, sprendžiama pagal du kriterijus – faktinį ir teisinį. Pirma, žemės sklype turi būti statiniai ar kitokie nekilnojamieji daiktai. Antra, šie statiniai ar kitokie nekilnojamieji daiktai turi būti pastatyti (įrengti) teisės aktų nustatyta tvarka. Nustačius, kad žemės sklype yra teisėtai pastatyti statiniai ar kitokie nekilnojamieji daiktai, kuriems naudojamas žemės sklypas, ir tokio sklypo naudojimas pagal kitą paskirtį nėra galimas, sklypas laikytinas užstatytu.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, manome, kad miesto teritorijoje esanti žemė, kurioje nėra statinių (t. y. faktiškai ji nėra užstatyta), nors šioje žemėje Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje vis dar yra fiksuoti statinio kontūrai, pagal Įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 3 punktą negali būti laikoma

valstybės išperkama žeme ir turėtų būti laikoma laisva (neužstatyta) žeme. Nepaisant Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje fiksuotų statinio kontūrų, ar tai, kad valstybinė žemė kitų asmenų naudojama savavališkai (neturint teisės aktų nustatyta tvarka išduoto leidimo), šioje žemėje gali būti formuojami nauji žemės sklypai, taip pat ir piliečiams nuosavybės teisėms atkurti.

Dėl žemės sklypų būklės nustatymo atliekant žemės sklypų žemės naudojimo valstybinę kontrolę, informuojame, kad minėtos kontrolės tikslas – užtikrinti, jog valdant ir naudojant žemę, būtų laikomasi Lietuvos Respublikos žemės įstatymo bei kitų įstatymų, susijusių su žemės naudojimo priežiūra. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 32 ir 36 straipsniais bei Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1244 „Dėl Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Kontrolės nuostatai), žemės naudojimo valstybinę kontrolę organizuoja ir vykdo Nacionalinė žemės tarnyba. Pagal Kontrolės nuostatų 4 punktą Nacionalinės žemės tarnybos pareigūnai, vykdydami žemės naudojimo valstybinę kontrolę, atlieka planinius ir neplaninius žemės naudojimo patikrinimus. Taip pat Kontrolės nuostatų 10 punkte nurodyta, kad neplaninis žemės naudojimo patikrinimas atliekamas Nacionalinės žemės tarnybos pareigūnų iniciatyva, kai Nacionalinės žemės tarnybos vadovas ar jo įgaliotas asmuo priima motyvuotą sprendimą atlikti šį patikrinimą pagal fizinių ir juridinių asmenų prašymus, skundus ar pranešimus apie galimai padarytus žemės naudojimo pažeidimus, gavus kito kompetentingo viešojo administravimo subjekto motyvuotą prašymą ar pavedimą atlikti žemės naudojimo patikrinimą ir kitais minėtame punkte nurodytais atvejais.

Pažymėtina, kad nei Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių atkūrimo tvarkos ir sąlygų, nei nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo ir jų įrašymo į nekilnojamojo turto kadastrą reglamentuojantys teisės aktai nenumato būtinybės Nacionalinei žemės tarnybai atlikti žemės sklypų žemės naudojimo valstybinės kontrolės, sprendžiant, ar į siūlytinių piliečiams perduoti neatlygintinai nuosavybėn naujų žemės sklypų sąrašą gali būti įrašomi savivaldybės perduoti suformuoti žemės sklypai, skirti piliečiams nuosavybės teisėms atkurti.

Pagarbiai

Viceministras

Petras Narkevičius

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija, Gedimino pr. 19, LT-01103 Vilnius, Lietuva (2020-12-03 12:03:31)
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL REKOMENDACIJŲ VYKDYMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-12-03 Nr. 3IN-1010 (8.1 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Petras Narkevičius, Viceministras
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-12-03 10:42:53 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-12-03 10:42:58 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugos teikėją	ADIC CA-B,Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM,2.5.4.97=#1609313838373738333135,LT
Sertifikato galiojimo laikas	2019-09-20 09:51:06–2022-09-19 09:51:06
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministerija, -
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-12-03 10:54:13 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-EPES
Laiko žymoje nurodytas laikas	-
Informacija apie sertifikavimo paslaugos teikėją	RCSC IssuingCA,VI Registru centras - i.k. 124110246,RCSC,LT
Sertifikato galiojimo laikas	2019-08-01 12:49:41–2022-07-31 12:49:41
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Dokumento registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant CN=Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija, O=Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija i.k.188675190, L=Vilnius, S=Lithuania, C=LT sertifikatą, sertifikatas galioja 2019-08-01 12:49:41–2022-07-31 12:49:41
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	-
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	-
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DocLogix v12.8.0.0
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2020-12-03 12:03:31)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-12-03 12:03:31 atspausdino Inga Puzienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-