



LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos Seimo
kontrolieriui Augustinui Normantui

2017-12-08 Nr. 38W-1701 (8.1)
I 2017-10-20 Nr. 4D-2017/1-1027/3D-3058

Lietuvos Respublikos generaliniam prokurorui

Nacionalinei žemės tarnybai
prie Žemės ūkio ministerijos

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIAUS PAŽYMO REKOMENDACIJŲ

Žemės ūkio ministerija išnagrinėjo Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus Augustino Normanto 2017-10-19 pažymoje Nr. 4D-2017/1-1027 „Dėl skundo prieš Nacionalinę žemės tarnybą prie Žemės ūkio ministerijos“ (toliau – Pažyma) 28.1 papunktyje nurodytas rekomendacijas ir teikia šias išvadas.

1. Dėl 28.1.1 papunkčio.

Pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) 2017-11-17 raštu Nr. 1SD-2733-(7.22E.) pateiktus dokumentus nustatyta, kad

ploto žemės sklypą (kadastro Nr.) valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartimi Nr. įsigijo iš valstybės, pagal tuo metu galiojusias Valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos ne aukciono tvarka taisykles, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. liepos 17 d. nutarimu Nr. 987 (toliau – Taisyklės). Pagal Taisyklių 5 punkto nuostatas, meras (valdyba) savo teikimu per mėnesį perduoda rajono žemės ūkio valdybos arba miesto žemėtvarkos ir geodezijos tarnybai parduodamo žemės sklypo duomenis, nurodytus šių taisyklių 4 punkte, t. y. specialiąsias naudojimo sąlygas, architektūrinius-urbanistinius apribojimus ir sąlygas (statybos aukštis, tankumas ir kita), kitus

naudojimo paskirties apribojimus ir sąlygas, bei pasiūlo žemės servitutus. Už teikimu pateiktų duomenų tikslumą ir pagrįstumą visiškai atsako meras.

Atkreiptinas dėmesys, kad tarp Nacionalinės žemės tarnybos pateiktų dokumentų nėra pateiktas mero (valdybos) dokumentas, kuriame būtų nustatyti duomenys žemės sklypui (buvęs []), pagal Taisyklių 4 punktą.

Pažymėtina, kad Kelių įstatymo (akto, galiojusio nuo 1995-05-26 iki 1997-10-24) 1 straipsnyje įtvirtinta, kad Kelių įstatymas nustato Lietuvos Respublikos kelių (išskyrus miestų gatves) plėtojimo, priežiūros ir naudojimosi jais teisinius pagrindus. Minėto įstatymo 11 straipsnio nuostatos įtvirtino, kad nuo kelio briaunos į abi puses nustatoma kelių sanitarinė apsaugos zona. Jos plotis nustatomas atsižvelgiant į kelio kategoriją ir autotransporto eismo intensyvumą ir minimalus sanitarinės apsaugos zonos plotis nustatomas po 10 metrų. Analogiškos kelių sanitarinės apsaugos zonos nustatymo nuostatos įtvirtintos ir Specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (toliau – Specialiosios naudojimo sąlygos) (akto redakcija, galiojusi nuo 1997-05-03 iki 1998-03-29).

Taip pat pažymėtina, kad nei Klaipėdos apskrities valdytojo administracijos įsakymo Nr. „Dėl žemės sklypų pirkimo prie privačių namų valdų [] mieste“ 1 priede, nei valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartyje Nr. [] [], nei Skuodo rajono savivaldybės vyriausiojo architekto R. Sebeckio 1996-10-08 patvirtintame sklypo ribų patikslinimo brėžinyje nėra nurodyta, kad šiam žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Įvertinant tai, kas išdėstyta, manytina, kad minėtam žemės sklypui tuo metu ir neturėjo būti nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga (kelių apsaugos zona), todėl žemės sklypo pardavimo procedūros galėjo būti vykdomos.

Pažymėtina, kad pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 (toliau – Nuostatai) (aktuali redakcija, galiojusi nuo 2010-05-09 iki 2011-10-19), 21 punkto nuostatas žemės sklypo plotas, apskaičiuotas nustatčius nekilnojamojo daikto kadastro duomenis atliekant kadastrinius matavimus tomis pačiomis ribomis naudojant tikslesnes už ankstesnių matavimų priemones, gali skirtis nuo Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo ploto arba teritorijų planavimo dokumente suprojektuoto, bet neįregistruoto Nekilnojamojo turto registre žemės sklypo ploto ne daugiau kaip maksimali leistina (ribinė) ploto paklaida, nurodyta šių Nuostatų 1 priede.

Įvertinant tai, darytina išvada, kad atlikus žemės sklypo kadastrinius matavimus tomis pačiomis ribomis žemės sklypo plotas galėjo skirtis nuo Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo ploto. Pažymėtina, kad šiuo atveju nereikalaujama rengti teritorijų planavimo dokumento dėl žemės sklypo ploto patikslinimo.

2. Dėl 28.1.2 papunkčio.

Pagal gautus dokumentus nustatyta, kad vadovaujantis minėtais Nuostatais ir Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklėmis,

patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2012 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 522, 2011 metais buvo atlikti [] ha ploto žemės sklypo (kadastro Nr. []), kadastriniai matavimai. Po kadastrinių matavimų žemės sklypo plotas nustatytas [], t. y. [] ha ploto didesnis nei buvo parduotas [] valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartimi Nr. []

Palyginus žemės sklypo planą ir Skuodo rajono savivaldybės vyriausiojo architekto R. Sebeckio 1996-10-08 patvirtintą sklypo ribų patikslinimo brėžinį matyti, kad linijų ilgiai nesutampa. Įvertinus žemės sklypo (kadastro Nr. []) planą matyti, kad sklypo riba eina už tvoros, t. y. sklypo riba nesutampa su tvora. Tačiau pažymėtina, kad Skuodo rajono savivaldybės vyriausiojo architekto R. Sebeckio 1996-10-08 patvirtintame sklypo ribų patikslinimo brėžinyje sklypo riba sutampa su Mindaugo gatve. Manome, kad atliekant žemės sklypo (kadastro Nr. []) kadastrinius matavimus tomis pačiomis ribomis naudojant tikslesnes už ankstesnių matavimų priemones, linijų ilgiai ir gali nesutapti. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad Pažymoje yra paminėta, kad Skuodo savivaldybės administracijos direktorius rašte Nacionalinės žemės tarnybos Skuodo skyriui yra nurodęs, kad Mindaugo gatvės kartografinės ar kitokios planinės medžiagos neturi.

Įvertindami tai, kas išdėstyta, negalime nustatyti, ar žemės sklypo (kadastro Nr. []) kadastriniai matavimai atlikti pažeidžiant teisės aktų nuostatas.

Atkreiptinas dėmesys, kad įvertinus pateiktus dokumentus nustatyta, kad atliekant žemės sklypo (kadastro Nr. []) kadastrinius matavimus nustatytas ploto skirtumas, viršijantis leistiną matavimo tikslumą, šiuo atveju [] ha, buvo parduotas vadovaujantis Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260, nuostatomis, t. y. už nominalią indeksuotą vertę. Pažymėtina, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl Žemės įvertinimo tvarkos“ (akto redakcija, galiojusi nuo 2010-12-29 iki 2012-12-16) 5.9 papunktyje nustatyta, kad žemės sklypo dalies (ploto skirtumo) vertę, kurią Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. balandžio 1 d. nutarimo Nr. 385 nustatytais atvejais žemės sklypo savininkas valstybei kompensuoja pinigais arba valstybė žemės sklypo savininkui kompensuoja pinigais ar vertybiniais popieriais, teritorinis padalinys apskaičiuoja pagal žemės verčių žemėlapius.

Įvertindami tai, kas nustatyta, prašome Nacionalinės žemės tarnybos direktorių įvertinti žemės sklypo (kadastro Nr. []) viršpločio [] ha pardavimo aplinkybes ir priimti sprendimus dėl pažeidimo pašalinimo.

3. Dėl 28.1.3 papunkčio.

Žemės įstatymo 22 straipsnio 7 dalyje įtvirtinta, kad kai, patvirtinus naują teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą, Nekilnojamojo turto registre įregistruotam žemės sklypui (ar jo daliai) turi būti taikomos papildomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos arba panaikinamos anksčiau šiam sklypui (ar jo daliai) taikytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto organizatorius per vieną mėnesį nuo teritorijų

planavimo dokumento ar žemės valdos projekto patvirtinimo apie tai raštu praneša žemės sklypo savininkui arba valstybinės ar savivaldybės žemės naudotojui, nuroydamas konkrečias taikytinas ar panaikinamas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, ir Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro įstatymų nustatyta tvarka pateikia Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui pranešimą, kurio pagrindu jis žemės sklypo registro įrašė padaro atitinkamą žymą apie taikomas ar panaikintas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Žemės sklypo kadastro duomenų tikslinimo procedūras ir taikytinų arba panaikinamų anksčiau žemės sklypui taikytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įrašymo į kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą tvarką nustato Nuostatų 54¹ punkto nuostatos.

Nuostatų 54².2 papunktyje nurodyta, kad šių taikytinų arba panaikinamų anksčiau žemės sklypui taikytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įrašymą į kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą organizuoja ir vykdytojui atlygina už dokumentų (Žemės sklypui taikytinų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plano, kurio forma nurodyta šių Nuostatų 7 priede, žemės sklypo kadastro duomenų formos) parengimą, taip pat žemėtvarkos skyriui išlaidas, susijusias su šių Nuostatų 54⁴.2 papunktyje nurodyto (-ų) pranešimo (-ų) registruotu laišku išsiuntimu ar paskelbimu vietiniame laikraštyje, įskaitant ir atlyginimą kadastro tvarkytojui už šių Nuostatų 88¹ punkte nurodytą žemės sklypo kadastro duomenų įrašymą (pakeitimą) kadastrė, sumoka asmuo, suinteresuotas nustatyti ar panaikinti specialiąją (-iąsias) žemės naudojimo sąlygą (-as).

Pagal dokumentus nustatyta, kad Skuodo rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. balandžio 3 d. įsakymu Nr. A1-221 „Dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto patvirtinimo“ buvo patvirtintas žemės valdos projektas, kuriuo buvo suformuotas 0,5754 ha kitos paskirties žemės sklypas (naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) bei nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.

Pagal Žemės įstatymo 22 straipsnio 7 dalies ir Nuostatų 54¹ punkto nuostatas, Skuodo rajono savivaldybės administracija nustatyta tvarka turėtų organizuoti žemės sklypui taikytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įrašymą į kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą ir vykdytojui atlyginti už dokumentų parengimą.

4. Dėl 28.1.4 ir 28.1.5 papunkčių.

Kelių įstatymo 13 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad kelių apsaugos zonose leidžiama: statyti statinius ar įrenginius laikantis Statybos įstatymo, atsižvelgiant į kelių plėtros perspektyvą bei saugaus eismo reikalavimus, pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų nustatytą tvarką ir suderintus projektus; rudens, žiemos ir pavasario laikotarpiu statyti laikinus sniegą sulaikančius statinius.

Analogiškos nuostatos yra įtvirtintos ir Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 (toliau – Specialiosios naudojimo sąlygos), II skyriaus „Kelių apsaugos zonos“ 5 punkte.

Taigi pagal minėtas Kelių įstatymo ir Specialiųjų naudojimo sąlygų nuostatas darytina išvada, kad kelių apsaugos zonose leidžiama statyti statinius laikantis Statybos įstatymo, atsižvelgiant į kelių plėtros perspektyvą bei saugaus eismo reikalavimus bei nustatyta tvarka suderintus projektus.

Žemės ūkio ministerijos reglamentuojamos srities teisės aktuose nėra numatyta, kad nustačius žemės sklypui naują specialiąją žemės naudojimo sąlygą – kelių apsaugos zoną, šioje zonoje turėtų būti nugriauta esama tvora. Manome, kad šiuo klausimu, t. y. ar kelių apsaugos zonoje turi būti nugriauta tvora, turi pasisakyti institucija, atsakinga už saugų eismą.

Atkreiptinas dėmesys, kad Žemės įstatymo 22 straipsnio 14 dalyje nustatyta, kad žemės savininkas, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis arba kitas naudotojas dėl nuostolių, patiriamų dėl Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo papildomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo, atlyginimo (išskyrus atvejus, kai papildomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos buvo nustatytos žemės savininko, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinio rašytiniu sutikimu) turi teisę kreiptis į teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto rengimo organizatorių arba tiesiogiai į teismą dėl nuostolių atlyginimo teismo tvarka. Žemės savininkas, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis arba kitas naudotojas į teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto rengimo organizatorių dėl šioje dalyje nurodytų nuostolių atlyginimo gali kreiptis ne vėliau kaip per vienus metus nuo pranešimo apie papildomų specialiųjų sąlygų žemės sklypui (ar jo daliai) nustatymą gavimo dienos. Šioje dalyje nurodytų žemės savininko, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinio arba kito naudotojo patirtų nuostolių dydis ir atlyginimo terminai nustatomi teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto rengimo organizatoriaus ir žemės sklypo savininko, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinio arba kito naudotojo susitarimu. Šalims nesusitarus, ginčus dėl nuostolių atlyginimo Civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka sprendžia teismas.

Taigi žemės sklypų savininkai dėl nuostolių, patiriamų dėl papildomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo, turi teisę kreiptis į žemės valdos projekto rengimo organizatorių arba tiesiogiai į teismą dėl nuostolių atlyginimo teismo tvarka.

Viceministras



Saulius Savickis