

**KAM REIKALINGOS SODININKŲ BENDRIJOS – VALSTYBEI, TIK PATIEMS SODININKAMS, AR KREIVAM ŽEMĖTVARKOS, ŠIUKŠLININKŲ, PROJEKTUOTOJŲ IR PANAŠIAM VERSLUI?**

(„Laisvas Laikraštis“ 2013-05-11-17 Nr 19 )

Mūsų sodininkų bendrijos vienas iš sovietinės sistemos palikimų, projektas šimtus tūkstančių Lietuvoje nenaudojamų teritorijų, karjerų liekanas, pelkes, nederlingiausius smėlynus, panaudojus nemokamą aktyvių piliečių darbo jėgą ir lėšas, paversti žydinčiais sodais ir rekreacinėmis teritorijomis, nenaudojant valstybės biudžeto sąnaudų. Tenka pripažinti, buvusi totalitarinė sistema per daug jiems netrukdė ir net įpareigojo ūkines organizacijas moraliai bei kitaip skatinti bendrijas. Projektas paaiškėjo esąs labai gyvybingas ir net griuvus sistemai ne tik išsilaikė, bet palaipsniui dabar suteikia neplanuotas galimybes šiuolaikinio skurdo prispaustiems miestiečiams, praradusiems miestuose gyvenamus būstus, gelbėti persikeliant nuolatiniam gyvenimui senatvės pabaigai ar jų vaikams pradėti sunkią savarankišką šeimos pradžią.

Naujai besikurianti teisinė, demokratinė sistema kuriam laikui paliko sodininkų bendrijas pačiom savo jėgomis ir lėšomis spręsti savo problemas ekonominių transformacijų ir suiručių laikmečiu. Įteisinus sklypelius kaip privačią sodininko nuosavybę 220000 ha teritorijų tolesnis jų egzistavimas buvo paliktas savieigai. Likę keliai ir kita infrastruktūra esanti bendroje valstybinėje žemėje teisiškai turėtų priklausyti savivaldybėms, kadangi visą valstybinę žemę ir joje esančią infrastruktūrą rajonuose valstybė patikėjimo teise pavedė valdyti savivaldybėms. Deja, visus valstybėje buvusius kelius, parkus ir kitas teritorijas perėmusios savivaldybių struktūros, apie sodininkų bendrijų teritorijas nenori nieko net girdėti. Juridiškai savo nusišalinimą valstybė apiformino joms suteikdama bendros nuomojamos žemės teisinį statusą. Du dešimtmečius sodininkai privalėjo mokėti žemės nuomos mokestį, net jei ir nėra sudaryta nuomos sutartis. Deja, valstybė piktybiškai ar ne, bet per du dešimtmečius neįregistravo šių nuomojamų teritorijų registre, kaip to reikalauja Civilinis Kodeksas. Jų žymėjimo ne tik nerasite kadastro žemėlapyje, bet Seimo Tarpinstituciniame pasitarime kadastro atstovai pripažino, kad net nėra numatyta grafinio sluoksnio, kuriame galima būtų kada nors užnešti sodininkų bendrijų ribas.

Sodiečiai LR Vidaus Reikalų ministro 2010-02-09 įsakymu Nr. IV-80 buvo priversti per tris metus apiforminti savo keliams gatvių pavadinimus. Nors šis įsakymas įpareigoja savivaldybes suteikus savo teritorijoje gatvės pavadinimą per 60 dienų tinkamai ją paženklinti lentelėmis su jos pavadinimu, iki šiol nei vienoje bendrijoje, nei vienos lentelės, nei vienoje gatvėje, nei viena savivaldybė nepakabino. Totalus teisinis nihilizmas teisinėje valstybėje. Visur ir visada atsakymas vienodas, jeigu jums reikia patys savo pinigėliais pasiženklint.

Paradoksalu, daugelyje sodininkų bendrijų šiandien jau gyvena dešimtys, o didesnėse, arčiau miestų ir šimtai šeimų, vaikai lanko mokyklas, dirbantieji važinėja į darbus, tačiau valstybei tai kitos kategorijos žmonės ir jų susisiekimas su rajonų centrais, kelių iki bendrijų ir bendrijose valymas, remontas – paliktas tik pačių ten gyvenančių rūpesčiu. Tuo tarpu dviem trim sodyboms, kuriose nėra nei vaikų, nei dirbančių ir mokančių valstybei mokesčius, savivaldybėms privalu kelius ir remontuoti, ir žiema valyti, nes jiems suteiktas kaimo gyvenviečių statusas.

Akis bado šiandien apie miestus naujai formuojami gyvenviečių kvartalai, savivaldybių ir eurofondų lėšomis tiesiami keliai, komunikacijos, matuojami sklypai naujiems gyvenamiems namams, kai greta jau senai gyvenantiems nerandama lėšų sutvarkyti nors privažiavimus. Nei vienas Europos Sąjungos teisės aktas nedraudžia, veikiau reikalauja, užbaigti tvarkyti visų gyvenamų vietovių, tame tarpe sodininkų bendrijų, infrastruktūros objektus iki šiandieninių standartų. Deja, mūsų institucijos rengdamos ir tvirtindamos eurofondų panaudojimo metodikas Lietuvoje kategoriškai, netgi piktybiškai priešinasi įtraukti į jas sodininkų bendrijų statusą turinčias teritorijas, nors jos akivaizdžiai, mes to norim ar nenorim transformuojasi į priemiestinio tipo gyvenvietes. Pikta klausytis, kai valdininkai ir Seimo nariai mums pastoviai primygtinai teigia; „Tokios sąvokos kaip sodininkų bendrija Europos Sąjungos teisės aktuose nėra“. Klausimėlis, o kas privalo tokią sąvoką įtraukti į mūsų pačių ruošiamas metodikas skirtas šių fondų panaudojimui – vokiečiai, arabai ar čigonai? Sodininkų bendrijų gyventojai priversti papildomai rinkti mokesčius ir jais finansuoti visas savivaldos funkcijas savo teritorijoje, tvarkyti infrastruktūros objektus ir įrenginius pagal europinius reikalavimus, kurie kažkodėl sodininkams privalomi, nors tokios sąvokos ir nėra eurodirektivose.

Nekilnojamojo Turto Registro centro duomenų banko išduodamuose registracijos išrašuose dingo įrašas apie sklypo priklausymą konkrečiai sodininkų bendrijai. Palikta puiki galimybė notarams forminant pardavimus nebereikalauti iš

bendrijos pažymos dėl skolų ir prievolių vykdymo arba „per klaidą“ pasinaudoti bet kokios bendrijos pažyma. Pernai sužinojome, kad sodininkų bendrijų teritorijų ribos net nebus žymimos kadastro žemėlapyje, kadangi to nereikalauja europiniai standartai. Kam tada visą paskutinį dešimtmetį buvo reikalaujama atlikinėti patikslintus šių ribų posūkių taškų kadastrinius matavimus, kas daugeliui kainavo dešimtis tūkstančių litų? Keista savivalda teritorijoje, kuri turi savo ribas, bet kurios nėra net kadastro žemėlapyje pažymėta. Pasekmių ilgai laukti nereikėjo. Paaiškėjus, kad nebeliko ir nebus kadastro žemėlapyje bendrijų aplinkinių ribų, kelininkai pradėjo daugelyje vietų reikalauti nusikelti tvoras ir atiduoti dalį teisėtai išpirktos iš valstybės žemės apsauginėms ir kitoms kelių zonoms. Kelininkai motyvuodami, kad sodininkų bendrijos neturi jokio aiškaus statuso, kuris įpareigotų prie kelių įrengti nuorodas net į didžiausias bendrijas, pradėjo reikalauti nusikelti net sodininkų pačių įrengtas nuorodas, kadangi jos neteisėtos. ***Į klausimus, kas kaltas dėl sodiečių sumokėtų tūkstančių privatiems matininkams už prievartautus beprasmiškus aplinkinių ribų matavimus, atsakymo neįmanoma gauti nei NŽT, nei teismuose. Atsitiktinumas? Vargu. Kodėl nei vienas žemėtvarkos „specialistas“ neatsako aiškiai į klausimą, kokie teisės aktai apibrėžia sodininkų bendrijos aplinkinės ribos teisinį statusą?***

Kol buvo deklaruojamas bendrijos aplinkinės ribos statuso legitimumas, sodiečiai ramiai galėjo gyventi apsitvėrę savo teritoriją, drąsiai investuoti savo lėšas ir darbą tvarkant bendros teritorijos aplinką, pagerinant tiek žemę, tiek infrastruktūrą. Nebesant aiškiai įteisintos bendrijos aplinkinės ribos, labai logiška apsidraudžiant šią žemę išsipirkti, ką leidžia teisės aktai. Daugelis bendrijų pradėjo rengti dokumentaciją dėl laisvos bendros žemės išsipirkimo prie turimų 6 arų iki leistinių<sup>12</sup>. Netolimoje praeityje, „elitas“ buvo įteisinęs galimybę už nominalią kainą dasipirkti iki 16 arų, žaibiškai tuo pasinaudojo, ir tuoj pat šią pataisą panaikino. „Neelitiniam“ sodininkams šios dokumentacijos parengimas ne vienu metų darbas lankstytis biurokratijai ir kainuoja gražius pinigėlius. Nespėjus baigti parengti išpirkimui projektinės dokumentacijos, vėl netikėta naujiena, kad nuo 2013 kovo 1 dienos išsiperkamos buvusios bendros žemės kaina staiga pakilo kai kur šimtus kartų. Pagal VĮ Registrų Centro pateiktą formulę 58.15 zonoje esančių 4 arų žemės sklypo vertė tapo 151000 Lt., kai iki pabrangimo buvos skaičiuojama 59 Lt.. Įsigaliojus LRV 2012-12-12 nutarimui Nr. 1530, bei pritaikius masinio vertinimo nustatymo formules, įsiterpusių valstybinės žemės sklypų bendroje sodininkų bendrijos teritorijoje kaina šioje zonoje nuo 2013 kovo 1 d. pabrango 256 kartus. Civilinis Kodeksas aiškiai

reglamentuoja, kad nuomininkui pagerinus nuomojamos žemės vertę, nuomotojas, mūsų atveju valstybė, privalo nuomininkui kompensuoti už jos pagerinimą. Sodininkai, gavę netinkamą žemdirbystei žemę, savo didžiulių materialinių ir fizinių pastangų dėka pavertę ją tinkama žemdirbystei, liko kvailių vietoje. Savo dešimtmečių sunkaus darbo rezultatus turi išsipirkti pagal komercinės paskirties ar derlingos žemės ūkio paskirties vertę, beje, kuri nustatoma valdininkų net nemačiusių šios žemės, pagal virtualiai sudarytus žemės verčių žemėlapius ir kaina visada yra žymiai aukštesnė nei reali rinkos vertė! Tiek Seimui, tiek valdininkams rengiantiems teisės aktus, tiek Vyriausybei juos tvirtinančiai nusispjauti į Civilinį Kodeksą, Konstituciją ir padorumą. ***Kas gali paneigti, kad sodininkų bendrijų aplinkinės ribos pavertimas virtualia, atsitiktinai sutapo su drastišku išsiperkamos žemės kainos pakilimu? Kas turės naudos iš absurdiškai užkeltos žemės kainos, jei ji nebebus išperkama?***

Privatizacijos metu, visiems teko atnaujinti ir patikslinti sovietinius sodininkų bendrijų planus, juos suderinti pagal tuometinius reikalavimus. Už sklypelių išsipirkimą valstybei mokėta centai, o už planų parengimą ir jų įteisinimą privatiems tuometiniams geodezininkams atiteko šimtus kartų didesnės sumos. Praėjus dviem dešimtmečiams, dabar paaiškėjo, kad naujiesiems valdininkams senieji planai nebetinkami, reikalinga naujai atlikinėti kadastrinius matavimus ir naujai įregistruoti savo nuosavybę Registru Centre. De facto, tai reiškia, kad valstybė nebepripažįsta savo sudarytų sandorių kur, kiek ir kam pardavė savo žemės. Pagal teisės aktus ir oficialiai tvirtinama, kad nauji matavimai ne miesto teritorijose neprivalomi, bet jei prireikia atlikti bet kokį perregistravimą Registru Centre, reikalavimas tampa staiga privalomu. ***Kas gali paneigti, kad šie drastiškai prievartaujami permatavimai tampa privalomi ne dėl to, kad į privačias matininkų gildijos kišenes nubyretų virš 200 mln. litų. Atsitiktinumas? Vargu.***

Rusijoje, prasidėjus panašiam jovalui sodininkų bendrijose, Putinas dekretu įteisino faktinę buvusią tuometinę situaciją ir nutraukė valdininkams galimybę žaisti perskirstymus, registravimą ar neregistravimą, performinimus. Kilęs triukšmas greit baigėsi. Mes matavom sovietmečiu, matavom privatizuojant, matuojam trečią kartą bet ar paskutinį? Tikrai ne, nes matavimai atliekami daugiau nei keistai. Kadastriniai matavimai yra procesas, kai iš žemėtvarkos plano duomenys perkeliama ir atžymimi natūroje, t. y. vietovėje. Tad kuo vadovaujantis vykdome kadastrinius matavimus, jei buvę žemėtvarkos projektai paskelbti niekiniais? Teisės

aktuose deklaruojamų standartinių riboženklių matuojant vietoje masiškai nekalame. Absoliučioje daugumoje atvejų, atlikus matavimus, pasitenkinama melagingu įrašu akte, kad riboženkliais sklypas tinkamai pažymėtas ir už jų apsaugą atsako sklypo savininkas, per kvailumą ar nesupratingumą pasirašęs matavimų aktą. Juokinga klausytis, kai į pastabas matininkas žmogeliui paaiškina, kad jei norės pats gali susikalti riboženklius ir juokdamasis paguodžia „pačiam susikalti riboženklius pigiau kainuos“.

Nors teisės aktai reikalauja, kad pakeitus koordinates ir ribas būtų koreguojami žemėtvarkos planai, tai piktybiškai ir kategoriškai atsisakoma daryti. Kas gali paneigti, kad ne atsitiktinai nuo praeitų metų iš matavimų procedūros eliminuotas privalomas bendrijos atstovo dalyvavimas matavime. Matomai, jo atsisakyta, kadangi dalyvaujantys pirmininkai dažnai pradėjo reikalauti, kad būtų kalami tinkami riboženkliai ir kartais net išdrįsdavo fiksuoti riboženklių žymėjimą fotografuojant. Daug ginčų kildavo dėl to, kad pirmininkai nesutikdavo keisti esamų sklypelių ribų, siaurinti vidaus kelius. ***Kas gali paneigti, kad ne dėl keliamų nepatogių reikalavimų, bendrijos atstovų žemėtvarkininkai eliminavo iš permatavimų procedūros jo nuomojamoje žemėje?***

Naujai pakeisti kadastrinių matavimų nuostatai reglamentuoja, kad tais atvejais, kai matuojamas žemės sklypas ribojasi su sodininkų bendrijos bendro naudojimo žeme, kurią sodininkų bendrija nuomoja iš valstybės, į žemės sklypų ribų paženklinimą turi būti kviečiamas tik Nacionalinės Žemės Tarnybos teritorinio padalinio atstovas. Šio NŽT atstovo kvietimas dalyvauti matavimuose yra paprasčiausia fikcija, kadangi esant didžiuliam permatauojamų sklypų skaičiui, išsibarsčiusiam didžiulėje teritorijoje, keliems rajono tarnybos valdininkams nerealu sudalyvauti atliekamų matavimų ir žymėjimų proceso žymesnėje dalyje. To pasekmėje neteko matyti, kad iš viso nors kartą matavimuose dalyvautų NŽT atstovas. Bendrijos atstovas ar pirmininkas teturi teisę stebėti iš šalies be teisės reikšti savo pastabas. Atlikus kadastrinius matavimus, parengtas sklypo planas, turi būti derinamas tik su Nuostatų 32 punkte nurodytais asmenimis, t. y. sklypų savininkais, net nedalyvavusiu permatavime NŽT teritorinio padalinio atstovu ir be bendrijos parašo įregistruotas Registre. Jums, kaip „nuomininkui“, palikta tik teisė ginti, be galimybės apsiginti, savo Sodininkų Bendrijų įstatyme tuščiai deklaruojamą „išimtinę teisę spręsti savo sodo teritorijos tvarkymo, priežiūros ir kitus teritorijos planavimo klausimus“ mūsų „nepriekaištinguose“ teismuose. Ar galima stebėtis, kad

praėjus kuriam laikui po tokių permatavimų, vėl reikės tikslinti matavimus? **Ar ne absurdas yra tai, kad privatus matininkas apliktas vienas su užsakovu (neturinčiu galimybės patikrinti matavimų duomenų) matuoti ir koreguoti valstybinėje žemėje sklypų ribas?**

Kreipiantis dėl pažeidimų į kontroliuojančią procesą Nacionalinę Žemės Tarnybą, stulbina NŽT specialistų kategoriškas tvirtinimas, kad procesas sistemingai kontroliuojamas ir vykdomas skaidriai be pažeidimų. Kas tai? Paprastas aplaidumas ar sąmoningas, tikslingas, apgalvotas teisės aktais įteisintas manipuliavimas nebaudžiamai lupikauti? Kas bus kaltas, kai baigus matavimus paaiškės visi pažeidimai? Matomai sąmoningai paliekama galimybė procesą kartoti ketvirtą kartą? Ar tai nesusiję su tuo, kad dėl nesuvokiamų priežasčių jau dešimtmetis bandoma priimti matininkų atsakomybę apibrėžiantį įstatymą, bet jis vis atidėliojamas ir atidėliojamas? Stulbinančią išvadą pateikia ir Seimo kontrolierius 2012-10-26 tirdamas Kauno sodininkų skundą.

**„Teisinės normos praktiškai nenustato jokios atsakomybės už tyčines ar netyčines klaidas, padarytas nekilnojamojo turto ir žemės sklypų formavimo ir kadastrinių matavimų proceso metu. Kaip parodė žemės nuosavybės teisių atkūrimo, privačios žemės perleidimo, žemės sklypų padalinimo praktika, atsakomybės nebuvimas sudarė prielaidas teisės aktų ir profesinės etikos pažeidimams ir piktnaudžiavimams.**

**Matininko įgaliojimų ir atsakomybės teisinis apibrėžimas užbaigtų nekilnojamojo turto administravimo sistemos teisėkūros procesą ir užtikrintų atsakomybę visuose nekilnojamojo turto formavimo ir nekilnojamojo turto disponavimo teisių nustatymo ir įregistravimo nekilnojamojo turto kadastre bei registre grandyse. Valstybė, turėdama konstitucinį įsipareigojimą ginti ir saugoti nuosavybės teises, privalo užtikrinti visų šiame procese dalyvaujančių grandžių pareigas ir atsakomybę ir ginti suinteresuotųjų šalių interesus.“**

**Seimo kontrolierius nurodo kad valstybė privalo ginti viešąjį interesą, bet tai pasirodo nenaudinga valdininkams ir žemėtvarkos verslui. Kas gali paneigti, kad iki šiol Žemės Ūkio ministerijos politika yra nukreipta besąlygiškai remti žemėtvarkos verslą?**

Norint bendrijoje spręsti bet kokius infrastruktūros vystymo klausimus būtinas tikslus bendros teritorijos žemėtvarkos planas. Akivaizdu, kad net nebaigus

eilinės permatavimų bangos, bus neišvengiamas naujas permatavimų ciklas dėl naujų bendrijų žemėtvarkos planų rengimo. Į klausimą, kodėl pradėjom vykdyti permatavimų procesą atbulai, pirma pavienių sklypų koordinacių nustatymą ir chaotišką registravimą neapibrėžtoje teritorijoje, o po to bandysim rengti naujus bendrijų planus, atstatinėti iškraipytas ir susiaurintas gatveles, perkiloti tvoras pagal naujas koordinatas, aiškaus atsakymo nėra ir t.t.. Jei mūrininkas jūsų pastato sienas pradėtų mūryti atskirais gabalais o po to bandytų užpildyti likusius tarpus, jį paprasčiausiai išvytumėte arba turėtumėte subjaurotas sienas tinkuoti. Deja, sodininkų bendrijų planus atnaujinti teks tokiu metodu. ***Kas gali paneigti, kad sodininkų bendrijų kadastrinis permatavimų procesas taip sumodeliuotas, keistai atsisakius kompleksinio visoje teritorijoje esančių sklypų ribų tikslinimo, nes vykdant neorganizuotą, pavienių sklypų matavimą ir derinimus, darbo dvigubai daugiau o privatus matininkas atlygį gali išsiprievartauti keleriopai didesnį?***

Dešimtmetį vyko karas dėl absurdiško sodininkų bendrijų vidaus kelių užimamos žemės nuomos mokesčio. Pagaliau nuo pernai liepos mėn. jis panaikintas. Labai keista, kad panaikintas ne tik prašomas kelių užimamos žemės, bet visos nuomojamos žemės nuomos mokestis. Visi labai apsidžiaugė, nesuprasdami, kad Seimas, kažkieno užsakymu, į pelėkautus sodininkams įdėjo sūrio. Nebelikus žemės nuomos mokesčio, pagal civilinį kodeksą niekinėmis virto ir buvusios bendros žemės nuomos sutartys. Kokiu pagrindu begalima reikalauti bendrijos aplinkinės ribos teisėtumo ir jos apsaugos? Žengtas pirmas bandomasis žingsnis sodininkų bendrijų likvidavimo link.

Sodininkų Bendrijų įstatymo 6 straipsnyje atsirado nuostata, kad atlikus vidaus kelių kadastrinius matavimus, jie perduodami savivaldybėms. Įstatyme raminančiai įrašyta, kad už šiuos matavimus turi kompensuoti savivaldybės. Pirmosioms bendrijoms, kurios griebė „sūrį“ ir atliko kadastrinius kelių matavimus kaštavusius net dešimtis tūkstančių litų, buvo paaiškinta, kad kadastriniai matavimai galioja tik juos užregistravus Registrų Centre. Teko papildomai pakloti kam 4, kam 7 o kai kam ir dar daugiau tūkstančių. Deja, kol kas nei viena bendrija, net užregistravusi juos Registre, nesugebėjo perduoti savo išmatuotų kelių savivaldybei, kadangi savivaldybės ne tik neturi lėšų kompensuoti už atliktus matavimus sodiečiams, bet ir neturi lėšų apmokėti Registrų Centrai už bendrijos vardu įregistruoto turto perregistravimą savivaldybei. Be to savivaldybės iškėlė naują reikalavimą, kad perduodamos gatvės atitiktų kelių techninius reikalavimus. Jei ir įvyks per 10 metų

stebuklas – pavyktų šias užregistruotas gatves perduoti, tai iš kur savivaldybės gaus lėšų perimtiems 15 tūkstančių kilometrų kelių ar gatvių sutvarkymui. Palyginus su tuo, kad šiuo metu savivaldybių prižiūrimų vietinių kelių ilgis tėra apie 60 tūkst. km., verta susimastyti dėl problemos apimčių reikšmingumo. Lietuvos savivaldybių asociacija Vyriausybei 2013-02-07 raštu Nr.(3)-SD-84 jau pateikė ultimatumą skirti šiam darbui „ne mažiau 50 mln. litų per metus“ arba atšaukti įstatymo vykdymą. Skubančių bendrijų registruoti kelius kaip turtą savo vardu, norisi paklausti. ***Savivaldybei neperėmus kelių, juos išregistruoti nėra mechanizmo, bet kas gali užtikrinti, kad viena dieną neatsiras teisės aktas nustatantis prievolę mokėti bendrijai turto mokestį?***

Valstybė šiuo metu jai priklausančių visų kelių kadastrinių matavimų atlikti negali, nes neranda tam reikalingų 4 milijardų lt.. Tačiau labai keistai susirūpino pradėti kadastrinius matavimus ne nuo magistralinių ir rajoninių, bet nuo kažkokių ne visur panašių į rimtus kelius, vidinių sodininkų bendrijų kelių.

Šie keliai randasi valstybei priklausančioje žemėje, ir „de jure“, savaime yra valstybės nuosavybė!!! Atliekant kadastrinius matavimus, šiandieną matininkai už butelį be ceremonijų, be bendrijos sutikimo, atrėžia gabalą kelio žemės matuojamam greta esančiam užsakovo sklypeliui, susiaurindami kelio juostą ir be problemų, suderinę tai su „principingais“ NŽT valdininkais, užregistruoja Registre. Pagal teisės aktus sodininkų bendrija neturi teisės dalyvauti kviestinio statusu ir įtakoti kelių susiaurinimo, tad kokiu statusu jai uždėdama absurdiška prievolė taisyti privačių matininkų „klaidas“ ir NŽT žemėtvarkos specialistų absurdiškus derinimus.

Savivaldybės kategoriškai kaltina bendrijų pirmininkus dėl kelių susiaurinimo, iškraipymo ir reikalauja atstatyti iki tinkamo pločio ir ištiesinti. Jos teisios, be abejo, kad reikia taisyti, bet nesuvokiama kodėl už matininkų ir žemėtvarkininkų jovalo sutvarkymą turi savo lėšomis apmokėti sodiečiai tiems patiems, kurie jį užvirė?

Kas čia per komedija, kad valstybinėje žemėje esančius kelius sodininkų bendrija turi pirmiau įsiregistruoti savo vardu, o po to savivaldybės vėl moka persiregistruodamos kelius į savo balansą? Tad, apie kokį valstybinėje žemėje esančių kelių perdavimą valstybei mes galime kalbėti pagal tokias metodikas? Kas turės naudos iš šios komedijos? Valstybė? Vargu. Savivaldybės? Tikrai ne. Bet tokia sąmoninga ar nesąmoninga įstatymo pataisa tikrai duos ne mažiau šimto milijonų litų

papildomų pajamų privatiems matininkams ir Registrų Centrai iš sodininkų bei savivaldybių biudžetų. ***Kas gali paneigti, kad kai procesas eis į pabaigą, pinigėliai bus surinkti, su sodininkų bendrijų kelių kadastriniais matavimais neatsitiks tas pats, kas jau atsitiko su bendrijų aplinkinių ribų kadastriniais matavimais?***

Dešimtmetį tęsiasi anekdotiškai „žiauri akcija – ištrauksime milijardą iš šešėlinio verslo“. Bobutės turguje turėjo įsigyti kasos aparatus, kad nenuslėptų mokesčių valstybei.

Visais atvejais, ginant viešąjį interesą, masiniams sandoriams kontroliuoti, paruošiamos tipinės sutartys, sudaromi aprašai procedūrų vykdymui ir kontrolei, kuo remiantis būtų galima kreiptis į vartotojų teisių gynimo tarnybas ginantis nuo pažeidimų. Tai yra ypač aktualu, kai nesugebama priimti, kad ir prastos kokybės matininkų įstatymą.

Tiek į sodininkų paklausimus, tiek Seimo nariams Žemės Ūkio ministerija net raštu atsakinėja, kad kadastrinių matavimų sutartys yra konfidencialus dviejų privačių subjektų reikalas, t. y. užsakovo - „prievartaujamą“ ir vykdytojo - „prievartautojo“. Šiuose santykiuose, ministerijos teigimu, pažeidimus gali nagrinėti tik teismas.

Sunkiai suvokiama valstybės logika, kai už 4 arus parduodamos valstybinės žemės sodininkų bendrijoje pardavėjas – valstybė gauna 58 litus, o Registrų centras panašią kainą tik už įregistravimą, kadastrinės bylos parengimo specialistas - virš 500 litų, privatus matininkas ar UABas už kadastrinius matavimus gali užsiprašyti dar iki 700 ar net visą tūkstantį. Esu ne dešimt ir ne šimtą kartų klausinėjęs odininkų, kokias sutartis pasirašė dėl kadastrinių matavimų atlikimo ir iš viso ar buvo sudaryta sutartis. Rankų pirštų užtenka suskaičiuoti kiek kartų gavau teigiamą atsakymą, kad prieš pradėdant kadastrinių matavimų darbus buvo pasirašę tokius susitarimus.

Jei žemėtvarka taptų nebe šventa karvė valstybėje, ryt STT ar prokuratūra gautu duomenis iš Registro kiek ir kokie specialistai vykdė matavimus bei jų perregistravimą. Mokesčių inspekcijai beliktų pasitikrinti kiek vykdytojai susimokėjo valstybei mokesčių. Kas po to galėtų paneigti, kad visame žemėtvarkos versle, neskęsta taip garsiai politikų apraudotas vienas iš šešėlinių milijardų?

Sistema be priekaištų veikė du dešimtmečius. Nors visi buvo drastiškai privataus verslo žaginami, tvyrojo kapų tyla. Tačiau, kai dabar valstybė pakėlė šimtus kartų žemės vertę, prasidėjo baisus klyksmas. Daugumai, kažkodėl tapo nebepriimtina, kad valstybė už parduodamą žemę gaus žymiai daugiau nei privatus sektorius už sandorio apiforminimo ir registravimo paslaugą. Be abejo kyla pagrįsta baimė, o kaip keisis dabar matavimų ir registravimo kainos? ***Kas galėtų užtikrinti, kad paslaptina jėga, kuri nenuilstamai rūpinasi matavimų ir permatavimų prievolių gausa, ryškiai pakilus žemės vertei, dabar nesusirūpins matavimų ir registracijos vertės analogišku padidėjimu?***

Tokia žemėtvarkos betvarkė, ir netik soduose, vyksta teisinėje demokratinėje valstybėje. Reformos pradžioje teisės aktus ruošė Žemės Ūkio ministerija, vykdė Apskričių Viršininkų tarnybos, kontroliavo Aplinkos ministerijos Statybos ir teritorijų planavimo inspekcija. Net esant tokiai tvarkai žemėtvarkos vežimas labai girgždėjo.

Nebaigus pradėtos žemės reformos, Apskričių administracija formaliai panaikinta. Visos žemėtvarkos funkcijos perduotos į vienas rankas - Nacionalinę Žemės Tarnybą, tiek teisės aktų pataisų rengimas, tiek jų vykdymas, tiek vykdymo kontrolė. Tiesa, savivaldybių ir aukštesnio lygmens žemėtvarkos projektų kontrolė kol kas palikta Statybos ir teritorijų planavimo inspekcijai. Deja, sodininkų bendrijų lygmens visi leidimai, projektų rengimo kontrolė, vykdymo kontrolė, net skundų dėl savų žemėtvarkininkų veiksmų ir sprendimų nagrinėjimas sutelktas vienos rankose – NŽT. Ar galima tikėtis kitokių rezultatų nei aukščiau aprašyta, jei tas pats ruošia kadastrinių matavimų nuostatus, jo viršininkas ŽŪM juos tvirtina, tas pats duoda leidimus projektavimui sodininkų bendrijose, tas pats kontroliuoja projektų vykdymą, tas pats įgaliotas kontroliuoti skundus dėl savo paties veiksmų?

Labai keista, kad apskričių žemėtvarka buvo perduota ne vadovaujantis logika rajonų savivaldybėms, kurios patikėjimo teise valdo valstybinę žemę, geriausiai žino situaciją vietose ir kentėjo nuo Apskričių betvarkės, bet į vienas rankas tiems, kurie privalėjo, bet nekontroliavo. Ar galima buvo tikėtis pagerėjimo po tokių sprendimų? Vargu. ***Kas gali paneigti teiginį, kad apskritys ir jų žemėtvarkos tarnybos panaikintos siekiant be atsakomybės paskandinti tuometinės veiklos sunkų palikimą?***

Sodininkų bendrijoms buvo skiriamos prasčiausios žemės, tad natūraliai daugelis bendrijų randasi melioruotų masių pakraščiuose, polderinių sistemų teritorijose. Melioracijos ir polderinių sistemų eksploatacija, priežiūra bei remontas reikalauja didelių lėšų. Pagal teisės aktus tai yra valstybės rūpestis. Panevėžio, Prienų ir kitos savivaldybės apsimeta, kad šių sistemų įrenginiai esantys bendrijų teritorijose joms nepriklauso ir piktybiškai verčia sodiečius gelbėtis savo sąskaita vykdant būtiniausias darbus. Panevėžio rajono savivaldybė eilę metų tyčiojasi iš sodininkų, rimčiausiu veidu reikalaujama šias sistemas pasportizuoti, atlikinėti valstybinio turto

kadastrinius matavimus, įsiregistruoti savo vardu ir po to pridavinėti šį turtą jos pačios valdininkams.

Šiai komedijai besitęsiant antrą dešimtmetį, dėl nepriežiūros sovietinis palikimas – daugia milijardinis melioracijos ir drenažo sistemų turtas baigia negrįžtamai sunykti. Įdomu, kas liks pagrindinis kaltininkas, pati valstybė ar sovietų valdžia? Valstybė save vargu laikys kalta, sovietų valdžios nebeprikelsi, tad ko gero nenustebčiau, jei prabudę išradingi prokurorai apkaltins aplaidumu sodininkus, kad per ilgai nesugebėjo įrodyti valstybei šias sistemas esant jos pačios šventa nuosavybe, ir pradės kelti bylas už netinkamos priežiūros pasekmes.

Kas galėtų užtikrinti, kad šio sužlugdyto turto atstatymui Europos Sąjunga susigraudinus skirs vieną kitą milijardą atstatymui? Jei ne, tai daugelio sodininkų bendrijų ateities laukia ne koks vaizdelis - ne gražios priemiestinės gyvenvietės, bet užpelkėjusiuose atvašynuose pūvančios, apleistos trobelės su vaiduokliais.

Visuose teisės aktuose, įstatymuose yra dviprasmiškai įrašyta, savivaldybės gali remti sodininkų bendrijas, bet kol kas realiai daugiau šios bendrijos remia savivaldybes. Jonavos rajone kai kurioms bendrijoms buvusių „specialistų“ skirtos teritorijos ant Neries šlaitų. Po daugelio metų, dėl audringos potvynių sukeltos krantų erozijos, Neris nusinešė ne tik bendrijų tvoras, bet jau ir vidaus keliai slenka skardžiais žemyn. Bendrijų pagalbos šauksmas juokina valdininkus. Tiek Jonavos savivaldybė, tiek Aplinkos ministerija nuoširdžiai aiškina sodininkams, kad savo sodiečių turto gelbėjimas yra tik pačios bendrijos funkcija. Viešo intereso čia nėra, tik geležinė logika, valstybė gudriai pardavė jums netinkamus žemės sklypus, bet kai Neris juos nuplaus, galėsit pirkti naujus žemės sklypus kitame Neries krante.

Remiantis esama įstatymine baze sodininkų bendrijos turėtų tvarkytis pilnos savivaldos pagrindais. Sodininkų Bendrijų įstatymas 15 str. 15 p. be kitų klausimų suteikia išimtinę teisę spręsti sodo teritorijos užstatymo, planavimo, infrastruktūros plėtros ir kitus klausimus. Sunkiai suvokiama, kai „teisinėje“ valstybėje siautėjantys privatūs matininkai ir žemėtvarkos institucijos, visos savo pačių sukurtos betvarkės kalnę, suverčia sodininkų bendrijoms ir jų pirmininkams.

Nepagristam pasityčiojimui klestėti sąlygas sudaro ir pačių sodiečių demokratinis neraštingumas. Dauguma jų išvarginti valstybėje klestinčio ekonominio ir teisinio chaoso, nuskurdinti ir pikti ant viso pasaulio, net nesistengia iš esmės

aiškintis problemų esmę. Tokiam sodininkui bendrija yra artimiausia valdymo grandis, ant kurios gali realiai išlieti visą susikaupusį įtūžį ir nepasitenkinimą.

Dalyvaujant susirinkimuose, labai dažnai atsiveria kraupus vaizdas, kai beprasmiškai verčiami nepagrįsti kaltinimai valdybai, pirmininkui ir vieni kitiems. Nusigyvenome iki to, kad didelėje pavyzdinčiai tvarkomoje bendrijoje „Margupis“ mirusio pirmininko, 30 metų atidavusio bendrijos sutvarkymui ir suklestėjimui, atsistojus jo žmonai padėkoti tiems, kurie padėjo laidoti velionį, ji nušvilpiama neduodant baigti padėkos. Vargu ar taip galima būtų pasielgti čigonų tabore.

Priėjome iki to, kad dešimtys bendrijų neberanda savo tarpe sutinkančių pakeisti pavargusių senatvėje pirmininkų, dirbusių už simbolinį atlygį ar net už paprastą ačiū. Išrinktos valdybos absoliučioje daugumoje neveiksnios ir abejingos savo pareigingumui. Dievo dovana tapo bendrijai, jei dar turi aktyvų ir sąžiningą pirmininką. Deja, ir tokie nesusilaukia ne tik adekvačios materialinės paskatos, bet ir reikiamos moralinės pagarbos iš daugumos, kuriems jie dirba. Baigiasi senoji, fanatiškai atsidavusi siekiui puoselėti savo bendrijas pirmininkų karta, palikdama sukurtą didžiulį nacionalinį turtą.

Pastoviai iš įvairių šaltinių pasigirsta įdomūs pareiškimai, reikia naikinti sovietinį palikimą – sodininkų bendrijas. Daugelis nemąstančių sodiečių irgi kumščiais mosuoja, naikinti, naikinti... Kam mokėti papildomus mokesčius bendrijai! Mieli sodiečiai. Viskas ruošiama sodininkų bendrijų sunaikinimui ir reikalingos didelės pastangos atsilaikyti. Jūs elgiatės taip kaip buvę kolūkiečiai. Jie pakiliai balsavo už kolūkių panaikinimą. Tie kuriems pasisekė už tai nubalsuoti, dabar dirba žemgrobiams už grašius ir beįperka tik samanę.

Likviduotų bendrijų kantriai laukia busimi bendrijų administratoriai. Beje, kurių net rinkti nebeturėsite teisės. Juos jums paskirs. Kiek sumažėjo mokesčiai, kai juos gyvenamųjų namų bendrijoms pradėjo skaičiuoti paskirti administratoriai?

Norim mes to ar nenorim, bet sodininkų bendrijos egzistuos iki virs priemiestinio tipo gyvenvietėmis arba tyliai numirs ir taps rajono vaiduokliais. Klausimas tik vienas, ar ši transformacija vyks planingai, koordinuotai ar taip chaotiškai kaip kad vystėsi iki šiol.

Nei Aplinkos, nei Žemės Ūkio ministerijos kol kas ne tik neturi ir neruošia jokios strategijos dėl sodininkų bendrijų tolesnio vystymo, bet jose nėra nei

padalinių, nei atsakingų specialistų kuruojančių mūsų klausimus. Paskutinį buvusios žemės Ūkio ministrės K. Prunskienės bandymą, sudarius darbo grupę kryptingai ir strategiškai spręsti sodininkų, gražiai pavadintų „mažaisiais ūkininkais“, problemas, ją pakeitęs K. Starkevičius tyliai numarino.

Liūdniausiai, kad nei griauinama Lietuvos Sodininkų Draugija, nei likę rajoniniai susivienijimai neturi jėgų susėsti prie apvalaus stalo ir ne pavieniui, bet visiems bendrai aptarus aktualiausias problemas, vieningai ieškoti bendrų priimtinių sprendimų. Dešimtmetį besikuriančios Lietuvos Sodininkų Asociacijos, sugebėjusios iki šiol suvienyti keliolika bendrijų iš 1800 ir pompastiškai deklaruojančios būtinybę vienytis, bene svariausias rezultatas, kad suagitavo palikti LSD keliasdešimt bendrijų ir eilę rajoninių susivienijimų, kurių dauguma dabar nebedalyvauja nei LSD nei šios asociacijos veikloje. Dėl susiskaldymo ir iš to išplaukiančio neveiknumo, sodininkų bendrijos tapo lengvu grobiu monopolijų pasipelnymui tiek šiukšlininkams, tiek žemėtvarkininkams, tiek matininkams, tiek energetikams ir t. t.

Ar naujieji Žemės Ūkio, bei Aplinkos ministrai bandys įgyvendinti rinkiminius pažadus? Primename, tiek Darbo partija, tiek Tvarka ir Teisingumas prieš rinkimus raštu įsipareigojo inicijuoti sodininkų problemų sprendimus. Rinkimai baigėsi. Mes juos išrinkome.

Aplinkos ministras neseniai pripažino, kad sprendimo ieškoti reikia, tačiau šiuo metu jis nežinantis, ką būtų galima padaryti. „Sodai – tai paslėpta bomba ir didžiulė bomba po viena vieta mums visiems“, – atvirai prisipažino ministras V. Mazuronis.

Jei socialdemokratų paramos esmė bus tokia, kaip A. Salamakino pateiktos pirmos, neaišku su kuo derintos ir aptartos, pataisos dėl pataisų Sodininkų Bendrijų įstatymo 6 straipsnyje, kurių reikšmė sunkiai suvokiama sodininkams, liūdna. Ką pasakys darbietis Žemės Ūkio ministras V. Jukna? Ar išdrįs kirsti žemėtvarkos verslo šaką ant kurios laikosi sudėtingėjantys derinimai ir perderinimai, matavimai ir permatavimai, registravimai ir perregistravimai?

Valstybės kol kas sodininkų bendrijos ir jų ateitis nedomina. Jokių tikslų, jokių užduočių dėl sodininkų bendrijų valdininkams nekeliama. Kreivam verslui jos paliktos tik kaip papildomas lengvų pajamų šaltinis. **Ar atsiras partija, ar iškilnis ministras, drįstantis pasakyti, kad nebegalima be tikslo taisyti, atšaukinėti ir pertaisinėti įstatymų pataisas, kol nėra bendrai aptartos, visiems priimtinos ir aiškios sodininkų bendrijų tolesnio vystymosi strategijos?**

Skęstančių gelbėjimasis yra pačių skęstančiųjų reikalas. Ar neatėjo laikas gerbiami sodininkai vienytis, grįžti visiems į paliktą draugiją, sėsti prie apvalaus stalo ir pradėti rūpintis savo teisyne?

Su eiliniu gražiu pavasariu, gerbiami sodiečiai ir viltimi, kad jis atneš mums teigiamų politinių pragiedrulių ar bent didesnio savitarpio supratimo!

Kauno susivienijimo „Sodai“ pirmininkas

Romualdas Šeštakauskas