

# LIETUVOS SODININKŲ DRAUGIJA KAUNO SUSIVIENIJIMAS „SODAI“

Juridinių asmenų registras. Kodas 193130569. Savanorių per. 304 -2, LT -49453 Kaunas. Tel. (8 37) 313058  
Atsiskaitomoji sąskaita Nr. LT 8773 0001 0002 2371 53 AB bankas „Swedbank“

---

2013 – 12 – 17 Nr. 141

*Seimo Aplinkos komiteto pirmininkui  
Algimantui Salamakinui.  
Seimo Kaimo Reikalų komiteto pirmininkui  
Sauliui Bucevičiui.  
Žemės Ūkio ministrui Virgilijui Juknai.*

*Kauno susivienijimo „Sodai“ sodininkų bendrijų pirmininkų 2013 m.  
lapkričio 30 d. konferencijos*

## **KREIPIMASIS**

Pradėjus pasirengimą sodininkų bendrijų vidaus kelių perdavimo savivaldybėms procesui, paaiškėjo, kad Kadastro žemėlapyje Registrų centro užregistruota daugybė linijinių vektorių, žyminčių kelio ašį ir kitų objektų, nesuprojektuotų bendrijų žemėtvarkos planuose. Šių duomenų kaupimas bei apdorojimas vykdomas be bendrijos žinios. Svarstant šią problemą, tiek „Tarpinstituciniame pasitarime sodininkų bendrijų problemoms spręsti“ Seime, tiek spalio 24 d. Žemės Ūkio ministerijos organizuotame kadastrinių matavimų mėgėjų sodų bendrijose problemų aptarimui Vilniuje, tiek „Tarpžinybinėje darbo grupėje sodininkų bendrijų aktualiems klausimams išnagrinėti ir spręsti“ Aplinkos ministerijoje, tiek sodininkų bendrijų pirmininkų lapkričio 30 dienos konferencijoje, skirtoje apsvastyti tarpžinybinės darbo grupės išvadas Kaune, ne tik esminių sprendimų rasti nepavyko, bet paaiškėjo visų sodininkų bendrijų žemėtvarkos planų, pagal kuriuos buvo vykdoma privatizacija, šiuo metu yra abejotinas legitimumas.

Liko neišspręsti sodų bendrijų žemėtvarkos planų registracijos ir juridinio statuso klausimai. Neaišku kokių veiksmų imtis, kai tokio plano projektiniuose sprendiniuose paaiškėja techninės klaidos. Neišnagrinėta seka, kaip tokios klaidos turėtų būti taisomos. Nacionalinės Žemės Tarnybos specialistų nuostata, kad visos klaidos, jei jos jau įregistruotos Registre, gali būti taisomos tik esant teismo sprendimui, kelia daugiau nei nuostabą.

Apibendrinus šiuose renginiuose fiksuotus specialistų pasisakymų įrašus, darytinos sekančios išvados.

a. Visa žemės privatizacijos bendrijose teisinė bazė buvo paruošta, aiški ir visi privalėjo ja vadovautis. Sodininkai jos reikalavimus vykdė. Jų paruoštą dokumentaciją tikrino ir priėmė atitinkamų institucijų specialistai. Žemė buvo išparduota ir įteisinta pagal galiojusius teisės aktus ir paruoštus bendrijų žemėtvarkos planus. Tuo tarpu koreguojant įvairius kadastrus pagal jų nuostatus, juose priimti sprendiniai ir išaiškintos projektavimo klaidos nebuvo taisomos ir perkeliamos į sodų bendrijų planavimo dokumentus.

b. Vadovaujantis Nekilnojamojo Turto Registro įstatymo įgyvendinimo įstatymo 2 straipsniu, kadastro duomenys, sukaupti Respublikiniame Inventorizavimo, Projektavimo ir Registracijos biure, bei Valstybiniame Žemės Kadastro Duomenų registre, Nekilnojamojo Turto Registro nuostatų nustatyta tvarka turėjo būti perrašyti į Nekilnojamojo Turto registro duomenų bazę. Kodėl darbas pradėtas 1998 m. sausio 1 d. iki šiol pilnai nebaigtas, daugelis bendrijų atsakymo su konkrečiai išvardintomis priežastimis iki šiol negauna. Visais atvejais valstybės valdininkų pasiteisinimas aptakiu atsakymu, kad pagal turimą dokumentaciją ne visus sklypus galima pažymėti kadastro žemėlapyje, kol bendrijoms nebus pateikti konkretūs pažeidimai ar trūkumai, sudaro sąlygas abejoti bet kokios valdininko atsakomybės egzistavimui.

c. Pateikti Žemės Fondo duomenys, kad 99% bendro sodininkų bendrijų nuomojamos žemės ploto neįregistruota Nekilnojamojo turto registre, ir du dešimtmečius naudojamos be nuomos sutarčių, stulbina. Dar sunkiau suvokiama, kad ir to vieno procento, turinčio sudarytas nuomos sutartis su valstybe, žemėtvarkos planai neregistruoti kadastro žemėlapyje, kaip numato Civilinio kodekso 6.546 straipsnio nuostata. Tokie duomenys diskredituoja ne sodininkų bendrijas, bet rodo būtinybę skubiai priimti rimtas korekcijas pačioje žemėtvarkos sistemoje.

d. Viena iš pagrindinių priežasčių dėl susidariusios neapibrėžtos situacijos, sodininkų bendrijų privatizacijai teiktų žemėtvarkos planų aplaidus perdavimas naikinamų Apskričių administracijų funkcijų perėmėjui. Teigti, kad visi planai neaišku kur dingę, neatsakinga ir absurdiška. Bendrijų išorinės ribos nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje iki šiol nėra pažymėtos. Neatmestina, kad nedidelė dalis bendrijų žemėtvarkos planų bei jų sprendinių dėl kažkokių priežasčių prarasta. Pagal esamą teisinę bazę sodininkų bendrijų teritorijų, prilyginus jas nekilnojamojo turto objektams, negalima atžymėti Kadastro žemėlapyje. Siūloma alternatyvi išeitis bendrijos ribą žymėti kaip administracinį vienetą, neužtikrins bendrijos ribų vientisumo, kadangi smulkių administracinių vienetų ribos nuolat keičiamos pagal paskiausiai atnaujintus kadastro duomenis. Vykdam šiuos veiksmus vėl siūloma netikslinti turimų planavimo dokumentų. Sodininkų bendrijų atstovai turi teisę ne

atsikalbinėjimo forma, bet gauti oficialią ir konkrečią informaciją apie esamą savo planavimo dokumentų teisinį statusą. Jei tiesa, kad visi bendrijų žemėtvarkos planai negaliojantys arba dingę, tai kokiais dokumentais vadovaujantis NŽT skyrių specialistai aiškina kameraliai tikrinantys ir derinantys matavimų duomenis?

e. Sodininkų bendrijų bendrųjų planų teisinio legitimumo abejones sustiprino ir Aplinkos ministerijos darbo grupės analizės rezultatai, kurių metu išaiškėjo, kad didžioji dauguma sodų planavimo dokumentų nėra tinkamai užregistruoti teritorijų planavimo dokumentų registre. Neaišku, ar tai pačiai teritorijai nėra parengta ir patvirtinta keletas vienodą teisinę galią turinčių planavimo dokumentų.

f. Tiek darbo grupėse, tiek susitikimuose su sodiečiais, Registro ir NŽT specialistai teikia dažnai prieštaringą informaciją, blaškosi akivaizdžiai bandydami nusišlyti tyčines, ar netyčines savo klaidas, siekiant visą pažeidimų ar klaidų taisymo našta perkelti tik sodininkų bei matininkų atsakomybei.

g. Kadastrinių matavimų sodininkų bendrijose esmė – žemėtvarkos plano duomenų įgyvendinimas natūroje, atitinkamai įtvirtinant projektinius sprendinius. Institucijų sprendimas neatstačius žemėtvarkos planų statuso ir jų neįregistravus registre, pradėti pavienių sklypų kadastrinius matavimus, konkrečioje griežtai tvoromis apibrėžtoje teritorijoje, sudarant sąlygas lygiateisiams bendrasavininkams pažeidinėti bendras ir tarpusavio teises, jų duomenis įregistruojant Registre ir po to bandyti ateityje koreguoti senus ar rengti naujus planus yra neatsakinga ir grubiai prieštarauja Sodininkų Bendrijų įstatymo 2 ir 15 straipsnių, Civilinio Kodekso, bei kitų teisės aktų esminėms nuostatoms. Tokie veiksmai nesprendžia žemėtvarkos problemų, bet tik akumuliuoja ir gilina jų esmę. Pavieniais matavimais išskaidomas bendrijos vientisumas, nenustatant tarpusavio sąveikos taškų. Kas gali paneigti, kad taip elgiamasi neturint tikslo sudaryti situaciją, kad reikėtų kadastrinius matavimus vykdyti trečią kartą su begalinėmis teismų procedūromis atitaisant jau įregistruotas ribas?

h. Praktika, kai kadastrinių matavimų metu vienašališkai perkilnojamos sklypų ribos bendrai valdomoje teritorijoje, siekiant priderinti prie iškraipyto kadastro žemėlapiu duomenų, sudaro paradoksalią nonsensą, kai nekilnojamas turtas - žemės sklypas tampa kilnojamuoju ir neatmestiniomis galimybėmis pasireikšti korupcijai. Tokia situacija susidarė dėl to, kad šiandien atliekant kadastrinius matavimus matininkas atlieka jau iki tol nustatytų kadastro duomenų patikslinimą. Tokiu būdu matininko patikslinti duomenys privalo tenkinti prieš tai įvairiais apytiksliais metodais nustatytus. Nėra tvarkos,

pagal kurią matininkas galėtų įgyvendinti sodų bendrijos plano sprendinius, nepaisydamas galimai neteisingai nustatytų kadastro duomenų bei jų nustatymą sąlygojančių juridinių pasekmių.

i. Kadastrinių matavimų posūkių taškai daugumoje visai nežymimi natūroje, retai standartiniais riboženkliais arba įkalami atsitiktiniai kuolai, nors visada pateikiamas pasirašymui ribų pažymėjimo aktas, kad sklypas tinkamai pažymėtas, kuriame užsakovas juokingai įsipareigoja saugoti nesukaltus riboženklis. Pažymėtina, kad atliekant matavimus vietovėje iš pradžių užpildomas sklypo ribų paženkinimo aktas, o tik paskui atskirame lape išbraižomas sklypo planas su ribų koordinačių reikšmėmis. Kadangi sodų bendrijų planai neturi sąsajos su geodezinio pagrindo tinklu, sklypo ribų ženkinimas atliekamas konstatuojant faktinį naudojimą bet bandant jį grafiškai priderinti prie planavimo dokumento. Tokia situacija leidžia įvairiai interpretuoti sklypo ribą.

j. Teisės aktuose įtvirtinta nuostata, kad Registro duomenys yra vieši, tačiau geodeziniai ar kartografiniai duomenys ne tik bendrijoms neteikiami, bet ir privatūs matininkai skundžiasi, kad teisės aktai nenumato prievolės kas yra įpareigotas juos pateikti. Sodininkų bendrijos pirmininkas turi teisę gauti nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių ištraukas, tačiau realiai jam teikiama tik visiškai neinformatyvi schemos pavidalo kadastro žemėlapių ištrauka be kartografinio pagrindo ir kitų būtiniausių duomenų. Negalėdama gauti objektyvių kadastro žemėlapių duomenų, bendrija iš esmės neturi jokių galimybių realiai vertinti savo teritorijos planavimo dokumentų legitimumo, faktinės būklės ir susidaro galimybė, tiek matininkui, tiek jį tikrinančiam žemėtvarkos valdininkui į valias interpretuoti atliekamų kadastrinių matavimų ribų, ploto ir kitų duomenų paskaičiavimus. Pažymėtina, kad kadastrinių matavimų priežiūrą atliekančios institucijos savo darbuotojams net netaiko matininkui prilyginamų kvalifikacinių reikalavimų, kai tuo tarpu teisės aktų nuostatose įtvirtinta tvarka, jog matininko sprendimą dėl ribos nustatymo visais atvejais vertina jį kontroliuojantis asmuo. Be administracinio subjekto suderinimo, o esmėje koreguojančio sprendimo, jokie kadastro duomenys nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje neregistruojami.

Akivaizdu, kad valstybėje aiškiai neapibrėžtas sodininkų bendrijų teisinis statusas, nėra nuoseklios mėgėjų sodų teritorijų vystymosi strategijos dėl šių teritorijų tolesnio vystymo ir aplinkos formavimo. Lapkričio 30 d. sodininkų bendrijų pirmininkų konferencija Kaune, išklausiusi Žemės Ūkio ministerijos atstovų, buvusių Apskritis žemėtvarkos specialistų, savivaldybės vadovų, matininkų asociacijų atstovų ir sodininkų bendrijų pirmininkų, atstovaujančių per 27 000 sodininkų, pasisakymų nutarė kreiptis į Seimo Aplinkos Apsaugos ir Kaimo Reikalų komitetus, Žemės Ūkio ministrą su prašymu.

1. Įpareigoti NŽT kontroliuoti, kad kadastriniai matavimai būtų vykdomi ir tvirtinami griežtai tik pagal patvirtintus bendrijų žemėtvarkos planus. Atitinkamai imtis priemonių neteisingai atliktiems matavimams naikinti.
2. Įpareigoti instituciją, kuri išsiaiškintų, kam ir kokius turėtus žemėtvarkos planus likviduojamos Apskritis perdavė, bei kokių bendrijų pateikti duomenys ir žemės privatizacijai parengti planai yra dingę.
3. Įteisinti galimybę bendrijoms gauti iš atitinkamų valstybės institucijų, sodų bendrijų projektavimo duomenis, susietus su realiu geodeziniu pagrindu, užkertant kelią interpretacijoms ir piktnaudžiavimui teikiant kaltinimus sodininkų bendrijoms dėl jų žemėtvarkos planų teisėtumo. Nustačius, jog tokių duomenų šalyje nėra, apriboti Nacionalinės žemės tarnybos galimybę vienašališkai koreguoti ribas privatiems žemės sklypams, bei leisti sodininkų bendrijoms pačioms priimti sprendimus dėl sklypų ribų bendrijos viduje, kaip tai numatyta Sodininkų Bendrijų įstatyme.
4. Bendrijoms, kurių žemėtvarkos planai dingę, įteisinti galimybę iš Inventorizacijos, projektavimo ir registracijos biurų duomenų bazės archyvų gauti pirminius savo sklypų geodezinius, kartografinius sprendinius, kuriais remiantis buvo įsteigta bendrija.
5. Įpareigoti Žemės ūkio ministeriją su sodininkų atstovais apvarstyti prarastų žemėtvarkos planų atkūrimo galimus variantus ir priimti abiem pusėms priimtina sprendimą, siekiant realiai paspartinti žemėtvarkos generalinių planų tvarkymo ir registracijos procesą. Įrašyti į Žemės įstatymą nuostatą, kad Sodininkų bendrijų bendrieji planai gali būti tikslinami ir keičiami tik rengiant formavimo ir pertvarkymo projektus, privalomai jų sprendinius derinant su bendrijos atstovais.
6. Neatidėliojant įgyvendinti privalomą žymėjimą pagal naujai ruošiamą riboženklių standartą. Sodininkų bendrijose kadastrinių matavimų duomenis privalomai žymėti standartiniais riboženkliais, prie ribų žymėjimo akto pridėdant įkaltų riboženklių foto duomenis.
7. Įpareigoti atitinkamas valstybines institucijas, pažymėti bendrijos išorines ribas vietovėje, kaip buvo numatyta teisės aktuose, aprašančiuose sodininkų bendrijų formavimą.
8. Pratęsti tarpžinybinės darbo grupės prie Aplinkos ministerijos veiklą, tikslu suformuoti valstybės aiškia strategiją dėl sodininkų bendrijų teritorijų tolesnio vystymosi.

9. Valstybė, turėdama konstitucinį įsipareigojimą ginti ir saugoti nuosavybės teises, privalo užtikrinti visų šiame procese dalyvaujančių grandžių pareigas, atsakomybę ir teises. Tam užtikrinti, kaip ir rekomenduoja savo išvadose tyrimo Nr. 4D-2012/1-1054 Seimo kontrolierius, būtina užbaigti antrą dešimtmetį ruošiamą Matininkų įstatymą ar kitą analogišką teisės aktą, kuriuo būtų atskirtas ir sukonkretintas matininko ir žemėtvarkos valdininko teisių ir atsakomybės apibrėžtumas visuose nekilnojamojo turto formavimo ir nekilnojamojo turto disponavimo teisių nustatymo ir įregistravimo nekilnojamojo turto kadastro ir registro grandyse.

10. Didžioji dalis begalinių nesusipratimų ir problemų susidarė dėl negalinčios užtikrinti skaidrumo sistemos, kadangi tai pačiai institucijai pavestos visos teisės aktų rengimo, jų vykdymo, derinimų ir kontrolės, skundų dėl savo specialistų veiksmų nagrinėjimo funkcijos ir net teisės aktų aiškinimas teismuose. Dėl šių priežasčių, prašome Teritorijų Planavimo įstatymo 34 straipsnio 2 dalies 2 punktą papildyti nuostata, kad sodininkų bendrijų teritorijų žemėtvarkos planų registracija ir ginčų nagrinėjimo funkcijos būtų iš Nacionalinės Žemės Tarnybos perduota Valstybinei Teritorijų Planavimo ir Statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos.

Konferencijos įgaliotas Kauno susivienijimo „Sodai“  
pirmininkas Romualdas Šeštakauskas

Pridedama: trys lapai su 110 konferencijos dalyvių parašų.

Kont. Tel. 861023558

El. paštas: [susivienijimas@kaunosodai.lt](mailto:susivienijimas@kaunosodai.lt)