

## *Žemės reformos gimdymo kančios sodininkų bendrijose*

*Keisti pamąstymai Seime apie sodininkų bendrijų likvidavimą.*

„Sodininkų bendrijos – tai uždelsto veikimo bomba po mūsų užpakaliu“ labai tiksliai apibūdino situaciją architektas, buvęs Aplinkos ministras Valentinas Mazuronis ir apdairiai išvažiavo į Briuselį.

„Chaosas! Ar neįmanoma įstatymą padaryti žmogišku veidu, jeigu tokia yra realybė? Naikiname sodų bendrijas ir įteisiname kaip gyvenamuosius kvartalus“ - plyšojo 2014-11-12 Seimo Aplinkos Apsaugos komiteto posėdyje k-to pirmininkas A. Salamakinas. „Sodininkų bendrija, kur močiutė augina ropes, valstybė turi iškasti šulinį, nutiesti kelią, įvesti elektrą“ - karščiausi pirmininkas.

„Tie sodai – visiškas sovietmečio išmislas. Kai žmonėms neleido statyti gyvenamųjų namų, žmonės vos neprievartiniu būdu buvo perkelti į miestus ir žmonių nuraminimui, žemės pakapstymui, morkytės pasodinimui ir buvo skirti tie sodai“ - filosofinį savo požiūrį dėstė Seimo narė A. Stančikienė ir užakcentavo - „Užtenka maivytis ir vaidinti, kad ten yra kolektyviniai sodai. Juos reikia normaliai įforminti. Savivaldybės bus įpareigosotos nutiesti normalius tinklus.....“

„Baigti reikia vieną kartą su tais sodais. Kai sodai taps gyvenamaisiais kvartalais, sodų namelis kainuos puse milijono, sklypus supirks tie, kas nori tvarkytis ir turi pinigų. Visos problemos išsprendžiamos savaime“ - virkavo kitame posėdyje žaliasis Seimo narys Balsys.

Tenka žavėtis sovietine auklėjimo sistema – net Seimo nariai auklėti sovietmečiu tikriausiai iki grabo lentos negalės atsisakyti Stalininės mastymo logikos (Yra problema – reikia likviduoti reiškinių ir nebebus problemų).

Kauno susivienijimas „Sodai“ pravedė apklausą bendrijose, kuriose nuolatinais gyvena bent po keletą šeimų. Apklausos duomenimis, nustatyta, kad apklaustose 143 sodininkų bendrijose Kauno rajone, kuriose yra 15375 skl. šiuo metu 1702 skl. naudojami nuolatiniame gyvenime. Juose nuolatinais gyvena 3678 žmonių, tame tarpe 385 ikimokyklinio ir 494 mokyklinio amžiaus vaikų. Sezoniškai šiose bendrijose apsigyvena dar 5514 žmonės.

Aukščiau išdėstyta Seimo narių pikantiškas nuomonės išgirdome, kai kreipėmės į Seimo Aplinkos komitetą su paklausimu ar savivaldybės turi teisę nusišalinti nuo tokio skaičiaus savo piliečių susisiekimo ir kitų problemų sprendimo.

Gaila, kad nebuvo galimybės posėdyje atkreipti įsikarščiausio gerb. A. Salamakino dėmesį į sekančias smulkmenas. Ne valstybė, bet soduose gyvenančios močiutės pačios savo lėšomis išsiklasė šulinius, nusitiesė elektros tinklus, kuriuos perduodant Jūs balsavote, kad jie būtų įvertinti absurdiška neigiama milijonine balansine verte (ačiū tuometiniam Energetikos ministrui Sekmokui, kuriam pakako žmoniškumo baigti patyčias iš sodiečių ir energetikų planuotas biznis pasipelnyti nepavyko). Jūs giriatės korespondentams, kad aplankėte daugelį sodų, tačiau keista, kad nepastebėjote Jūsų niekinamų močiučių savo lėšomis įrengtų kelių, kurie vargu ar prastesni už daugelį kitų rajoninių kelių. Jeigu Jūs pasidomėtumėte, tai

sužinotumėte, kad močiučių įrengti keliai yra valstybinėje žemėje. Jei pamiršote, tai mes pasitikrinome ir radome, kad priimant Kelių įstatymą Jūs balsavote už nuostatą, kad valstybinėje žemėje esantys keliai yra valstybės nuosavybė. Sodininkų keliai yra valstybinėje žemėje, kuri tik laikinai nuomojama sodininkų bendrijoms, vadinasi sodininkams primetama prievolė perdavinėti tai kas priklauso ne jiems bet valstybei. O gal kai kas svajoja apie nepavykusį energetikų biznį ir bandys sodininkų kelius įvertinti irgi milijonine neigiama verte? Kad kuriama sodininkų bendrijų vidaus kelių perdavimo savivaldybėms tvarka kuri atneš kai kam vieną kitą dešimtį milijonų pajamų, jau yra vieša paslaptis.

Kol kas sodininkai prašo Seimo tik priminti savivaldybėms, kad Lietuvoje valstybinėje žemėje esančių kelių priežiūra yra ir valstybės prievolė, kuri rajonuose deleguota savivaldybėms. Jei sodininkų bendrijose nėra nuolatinių gyventojų, tai galima į tai žiūrėti pro pirštus. Tačiau, jei bendrijose gyvena tūkstančiai piliečių, auga šimtai mokyklas ir darželius lankančių vaikų, Seimo nariams nesuvokti, kad susisiekiama problema yra ir valstybės problema, tai jau galima vadinti politine katastrofa.

*Ar Kauno rajono vicemeras padės rajono sodininkams reformuoti žemės reformą bendrijose?*

Kauno rajono vicemeras Antanas Makarevičius, kaip kasmetinės Kauno rajono savivaldybės organizuojamos apžiūros „Mėgėjiški sodai“ pirmininkas, aplankęs daugumą Kauno rajono sodininkų bendrijų, akivaizdžiai įsitikino kokios skaudžios nesprenžiamų žemėtvarkos problemų pasekmės. Vadovaudamasis 2012 m. rinkimų į Seimą Darbo partijos rinkiminėje programoje įtvirtinta nuostata, sudaryti palankias sąlygas spręsti sodininkų bendrijų infrastruktūrą ir kitas problemas, Jis pasikvietė 2015-01-06 Žemės Ūkio ministrę V. Baltraitienę į Kauną aptarti sodininkų žemėtvarkos problemas, kurios kyla ruošiantis bendrijų vidaus kelių perdavimui savivaldybėms. Į susitikimą Kauno rajono žemėtvarkos skyriaus salėje su ministre atvyko ŽŪM žemės ir išteklių politikos departamento direktorius A. Petkevičius, Nekilnojamojo turto kadastro, geodezijos ir kartografijos skyriaus vedėjas V. Paršeliūnas, NŽT naujoji direktorė Daiva Gineikaitė, Geodezijos ir kartografijos departamento direktorius T. Ladukas, būrys NŽT ir Registrų Centro specialistų arba trumpiau tariant visas valstybės žemėtvarkos elitas.

Susitikimą atidarė direktorius A. Petkevičius paskaitęs paskaitėlę apie nepriekaištingai sumodeliuotą žemėtvarkos metodiką sodininkų bendrijose.

Sodininkų pasisakymai nupiešė priešingą vaizdą ir tikrai buvo nemalonūs ir A. Petkevičiui, ir NŽT Kauno skyriaus vedėjui V. Daubarui, ir kitiems žemėtvarkos atsakingiems specialistams, kurie taip neseniai atšventė žemės reformos užbaigimą.

*Reformos reformavimas*

Dauguma paskutiniu metu atlikti s.b. kelių, aplinkinės ribos, bendrijų kvartalų (blokų) kadastriniai matavimai dėl nepaaiškinamų priežasčių lieka neregistruoti nei Registrų Centre, nei Teritorijų planavimo dokumentų Registre. Galima teigti, kad privatūs matininkai yra nesąžiningi ir jų atlikti kadastriniai gatvių ar blokų matavimai s.b. „Guoba“, s.b. „Lepšiškiai“, s.b. „Aušrinė“ ir kt. iki šiol neregistruojami nes atlikti su klaidomis, bet deja, pirmininkams aiškių konkrečių priežasčių ką matininkai padarė blogai žemėtvarkininkai nesugebėjo nurodyti, kad apsigintu bent ministrės akivaizdoje.

Bet kaip tada paaiškinti, kad ir valstybinės įmonės Registrų Centras atlikti s.b. „Kolegos“ aplinkinės ribos kadastriniai matavimai 2008 m. ir kainavę bendrijai 5 tūkstančiai litų iki šiol neregistruojami be aiškios priežasties. Valstybinės įmonės Registrų Centras 2011 m. atlikti s.b. „Tiekėjas“ dviejų blokų (kvartalų) ir kelių kadastriniai matavimai, su sutartyje garantuota išankstine patikra, sodininkams kaštavo 8970 lt., bet iki šiol neregistruojami, nes prieš matavimus turėjo būti gautas leidimas rengti buvusio žemėtvarkos plano pertvarkymo projektą o po to atliekami kadastriniai matavimai. Kas turėjo žinoti šį formalumą, bendrijos pirmininkas ar Registrų Centro specialistai sudarydami sutartį su bendrija?

Individuali įmonė 2010 m. atliko sodininkų bendrijos „Margupis“ vidaus keliams skirto žemės sklypo kadastrinius matavimus, suderino juos su NŽT Kauno rajono žemėtvarkos skyriumi, užregistravo Registrų Centre ir bendrija 2010-09-22 sudarė žemės nuomos sutartį su valstybe. Už matavimus sodiečiai sumokėjo 8000 lt. ir už registraciją Registrų Centrai dar 4198 lt.. Neįtikėtina, bet derinusio šiuos matavimus NŽT Kauno rajono skyriaus vedėjo sprendimu 2014-06-30, s.b. „Margupis“ žemės nuomos sutartis vienašališkai nutraukta, banaliai motyvuojant, kad tokio sklypo nėra suprojektuota teritorijų planavimo dokumente arba parengto pertvarkymo projekto. Ar šito nežinojo NŽT Kauno žemėtvarkos skyrius, derindamas atliktus matavimus 2010 m. ir sudarydamas valstybės vardu žemės nuomos sutartį? Ar tokie veiksmai ateityje nebus taikomi daugumai siekiant pradėti ketvirtą permatavimų bangą?

Kas gali paneigti, kad paaiškėjus, jog kažkada teisės aktu nustatyta tvarka nebuvo priimtas viešojo administravimo subjekto sprendimas suformuoti žemės sklypą - s.b. „Margupio“ receptas, nebus pritaikytas ateityje daugeliui?! Ką „Margupio“ pirmininkui skusti ir koks viešojo administravimo subjektas kaltas, kad nepriėmė kažkokio sprendimo? Ar ne pati NŽT ir turėjo priimti sprendimą???

Ministrė V. Baltraitienė specialistų paaiškinimus dėl sodininkų teiktų priekaištų įvertino trumpai: „Kam čia jus visus atsivežiau, jei nei vienas negalit atsakyti į sodininkų klausimus?“.

*ŽŪM Politikos departamento politika reformuoti sodus be sodininkų.*

Privatizuojant žemės sklypelius 1993-95 metais bendrijoms geodezininkai rengė žemėtvarkos planus, juos derino su nurodytomis instancijomis ir pateikė tuometiniams žemėtvarkos skyriams. Vėliau Vyriausybė priėmė nutarimą iki 1997

sausio 1 d. visus žemėtvarkos planus įregistruoti Teritorijų planavimo dokumentų registre. Sodininkai treči metai primygtinai reikalauja atsakymo, kodėl antri metai mes kvailinami pažadais, kad nors ir pavėluotai, bet būtų pradėta mūsų žemėtvarkos planų registracija savivaldybių Teritorijų planavimo dokumentų registre. Deja, nuo Vyriausybės 1997m. sausio 1 d. įsigaliojusio nutarimo iki šiol nei vienas sodininkų bendrijos žemėtvarkos planas nėra jame registruotas ir net nesiruošiama pradėti procesą?

Kol šie planai neregistruoti registre, jie nėra teisėtas dokumentas, sodininkai pralaimi visas bylas su žemėtvarkininkais teismuose. ŽŪM direktorius V. Petkevičius peradresavo kaltinimus savivaldybėms ir patiems sodininkams. Sodininkai ministrei pateikė Kauno rajono urbanistų raštą, kuriame nurodyta, kad pirmininkų teikiamų žemėtvarkos planų neregistruos, kadangi pagal naująjį Teritorijų Planavimo įstatymą, sodininkai gali būti tik planavimo iniciatoriai, o organizatoriaus, turinčio teisę registruoti teritorijų planavimo dokumentus, statusas suteiktas NŽT rajoniniams skyriams. Sodininkus papildė Kauno rajono savivaldybės Urbanistikos skyriaus vedėjas N. Kelmelis, paaiškindamas ministrei, kad registruoti planus bus galima tik tada, jei NŽT pateiks žemėtvarkos planą nuskanuotą skaitmeninėje formoje ir su paskutiniu galiojančiu derinimu.

Tiek ministrę, tiek visus susirinkusius linksmai nuteikė NŽT Kauno skyriaus vedėjo paaiškinimas, kad pusė planų archyve yra dingę, o ir esamų nuskanuoti NŽT neturi galimybės, kadangi skyrius neturi nei skanavimo įrangos, nei tam skirtų lėšų. Kaltų dėl dingusių planų nėra. Paradoksalu, bet pasirodo Žemės Ūkio ir Aplinkos ministerijos sukūrė tokią dokumentų registravimo sistemą, kurios reikalavimų įvykdyti, suregistruojant savo archyvuose turimus dokumentus, pačios nei techniškai, nei finansiškai neįgalios. Kas gali paneigti, kad registracija blokuojama siekiant miglose paskandinti pradangintų dokumentų ir atsakomybės problemą?

Sodininkai atvirai apkaltino ŽŪM Politikos departamentą, kad 2005-06-26 pakeitus Kadastro Nuostatus, eliminuota teisė kadastriniuose matavimuose dalyvauti bendrijos atstovui, jei matuojamas sklypas ribojasi su nuomojama bendro naudojimo žeme. Eilę metų, tiek Seime, tiek ministerijoje V. Petkevičius daug kartų žadėjo sodininkams atstatyti Sodininkų Bendrijų įstatyme 15 str. 15 p. įtvirtintą nuostatą suteikiančią išimtinę teisę bendrijai spręsti savo teritorijos planavimo klausimus ir gražinti į Kadastro Nuostatus reikalavimą, kad vykdant kadastrinius matavimus privalomas pirmininko ar kito bendrijos atstovo dalyvavimas. Politikos departamento direktorius klaidindamas ministrę įrodinėjo, kad tai vykdoma nuo 2014-04-08.

Deja, kol kas praktikoje tai vykdoma tik tada, jei nėra nesutarimų arba bendro naudojimo žemė yra išpirkta iš valstybės ( išpirkta bendro naudojimo žemė tesudaro apie 1% visų nuomojamų teritorijų). Jei pirmininkai reiškia nesutikimą, vadovaujamosi NŽT direktoriaus pavaduotojo rašto Nr.1PAV-(1.8)-383 išaiškinimu: „Įpareigoti matininkus, kad atliekant sodininkų bendrijoje esančio žemės sklypo, kuris ribojasi su sodininkų bendrijos bendro naudojimo žeme, kurią sodininkų

bendrija nuomoja iš valstybės, kadastrinius matavimus, į žemės sklypo ženklinaimą būtų kviečiamas valstybinės žemės patikėtinis - Skyriaus atstovas“. Kaip tada paaiškinti V. Petkevičiaus teiginius, kai s.b. „Diemedis“ sklypo, komplikuojančio tiek kaimyninių sklypų, tiek bendrijos kelio ribas, kadastriniai matavimai registruoti registru Registru Centre 2014-06-02, neatsižvelgiant net į tai, kad NŽT buvo registruotas bendrijos skundas dėl pažeidimų prašant stabdyti registraciją? Kas, kada ir kaip dabar atšauks registraciją ir perkels riboženklius?

Ačiū Seimo nariui Rokui Žilinskui, kad negalėdamas priversti šią problemą spręsti tiesiogiai per Kadastro Nuostatus, Sodininkų Bendrijų įstatymo 6 straipsnyje įteisino nuostatą, kad nuo 2015-01-01 bendrijos pirmininkui suteikta teisė dalyvauti ženklinant sklypą, kuris ribojasi su bendro naudojimo žeme. Deja, įstatymo pataisa neužtikrina dalyvaujančiam kviestinio statuso ir tuo pačiu privalomo derinimo parašo ribų žymėjimo akte. Kol šis klausimas bus neaiškiai traktuojamas kaitaliojamuose Kadastro Nuostatuose ir NŽT išaiškinimuose, kol derinimo parašai bus renkami ant atskiro akto, prie kurio pridodamas neinformatyvus sklypo planas su daline informacija, situacija bus dviprasmiška, kadangi bendrijos atstovą galima ir pakviesti, bet kadastrinių matavimų procedūrą ir registraciją užbaigti vadovaujantis NŽT skyriaus specialisto vienasmeniškų sprendimų korekcijomis. Toliau lieka tik teisė kreiptis į teismą, bet neturint registre teisėtai registruoto žemėtvarkos plano ką nors laimėti yra beviltiška.

Privatizacijos metu ir ilgą laiką po jos derinimai buvo pasirašomi ant pateikto situacijos plano ir nebuvo problemų. Nors susitikime dalyvavo visi žemėtvarkos politiką formuojantys vadai, bet sodininkai taip ir negavo aiškaus atsakymo, kodėl panaikintas derinimas ant situacijos plano, o dabar nustatyta keista tvarka derinimo parašą žymėti atskirame Ribų Žymėjimo akte. Koks tikslas pasirašinėti derinimo akte, jei prie jo galima po pasirašymo pridėti bet kokią pataisytą grafines medžiagą, kurioje net nėra pažymėti statiniai ir visų sklypo kraštinių matmenys? Kam naudinga ir paranki tokia politika? Ar ne dėl šios priežasties iškraipyti, susiaurinti bendrijų vidaus keliai, ir savivaldybės, gerai žinodamos situaciją, reikalauja atstatyti kelių juostų parametrus? Visos institucijos praregėjo ir choru šaukia, ką pridarė sodininkai, betvarkė!? Visuose gautuose atsakymuose mums teigiama, kad NŽT čia ne prie ko. Kokia prasmė kaltinti sodininkus, kurie buvo nušalinti nuo matavimo ir derinimo?

Kaip, pagal kokią metodiką dabar atstatyti iškraipytus ir susiaurintus kelius nei V. Petkevičius, nei dalyvavusi naujoji NŽT direktorė sodininkams ir ministrei nesugebėjo paaiškinti.

Ministrė V. Baltraitienė atviru tekstu klausė specialistų „Kas gali paneigti, kad planai buvo neregistruojami specialiai, nes reikėjo turintiems pinigų pasididinti sklypus, užgrobti valstybinės žemės, o kai kam pasipinigauti“. Šią ministrės pagarsintą tezę palydėjo tylą. Prieštaraujančių nebuvo.

Po trijų valandų tapo akivaizdu, kad žemės reformos rezultatai sodininkų bendrijose apgailėtini. Matavimus atliekantys specialistas net nežino kokia metodika vadovaujantis galima pradėti taisyti ir baigti žemės reformą soduose, kaip užbaigti

kelių formavimą be teismų pagalbos. Sodininkai paskubėję tikslinti kadastrinius sklypų matavimus ir laimėti vieną kitą kvadratinį metrą žemės, eilinį kartą susidurs su „koordinacių patikslinimo problema“.

Pavargusi ministrė suapvalino. Pradedam taisyti klaidas nuo Kauno sodininkų bendrijų, toliau matysim ką reikia keisti. Naujoji NŽT direktorė įpareigota per savaitę ar dvi pateikti reikiamus pasiūlymus Kauno susivienijimo sodininkams, kurie jais vadovaujantis galėtų pradėti savo vidaus kelių juostų formavimą ir atstatymą be teismų pagalbos. NŽT Kauno skyriui nurodyta nedelsiant pradėti turimų sodininkų bendrijų privatizacijai rengtų žemėtvarkos planų registraciją Teritorijų planavimo dokumentų registre, o suregistravus turimus spręsti atstatymą pradangintų.

Žemėtvarkos valdininkai paliko susitikimą rūškanais veidais.

Praėjo dvi savaitės, bet kol tylą, jokio atsakymo ar sprendimo nėra.

### *Juridinė raizgalynė kadastro žemėlapiu formavime.*

Sodininkų bendrijų žemėtvarkos planus privatizacijai (kartais vadinamus generaliniais planais) daugumoje rengė kvalifikuoti geodezininkai. Visų sodų bendrijų privatizacijos žemėtvarkos planai buvo rengiami sąlyginėje arba vietinėje koordinacių sistemoje, kurios neatsakingai buvo susietos su valstybine koordinacių sistema.

Šių planų parengimą apmokėjo sodininkai, suderino su nurodytomis tuo metu institucijomis, pateikė originalus tuometinėms žemėtvarkos tarnyboms ir jais vadovaujantis buvo vykdoma privatizacija. Sklypų privatizacijos metodikos 13 punkte nurodyta, kad žemės nuosavybės aktai (pažymos) sodų sklypų savininkams išduodami tik įgaliotai valstybinei organizacijai atlikus šių sklypų ribų pažymėjimą kartografinėje medžiagoje.

LR Vyriausybės 1997 nutarimu duomenys, kuriuos kaupė Valstybės žemės kadastro įmonė ir valstybės įmonė Respublikinis inventorizavimo, projektavimo ir paslaugų biuras, turėjo būti perduoti ir toliau tvarkomi valstybės įmonėje Registrų centras. Registrų Centrai pradėjus formuoti kadastro žemėlapių valstybinėje LKS-94 koordinacių sistemoje, iš sodininkų buvo pradėta reikalauti pakartotinai tikslinti aplinkines ribas ir perskaičiuoti koordinates į LKS-94 sistemą. Didžioji dauguma bendrijų antrą kartą mokėjo nemažus kaštus už savo žemėtvarkos planų tikslinimus ir savo žemėtvarkos planuose turi Registrų Centro spaudus, kad aplinkinė riba ir patikslintos koordinatės įvestos į geoduomenų bazę.

Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 3 str. 4 dalyje nurodyta, kad nekilnojamojo turto kadastrė įrašyti duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nepakeisti arba nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka. Taigi, Nekilnojamojo turto registre įregistruotam žemės sklypui nėra prievolės keisti žemės sklypo kadastro duomenis ir juo labiau patirti duomenų tikslinimo kaštus.

Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 11 str. 7 dalyje nustatyta, kad matininkas, parengęs įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus nekilnojamojo turto

kadastru dokumentus, pasirašydamas juose patvirtina, kad parengti dokumentai atitinka įstatymų ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių nekilnojamojų daiktų kadastrinių matavimų reikalavimus. Visi matavimų nustatyti kadastru duomenys yra NŽT rajoninių skyrių kontroliuojami ir palaiminami administraciniu aktu.

Deja, vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastru nuostatų 21 p., matavimams tiek atliekant matavimus, tiek tikslinat anksčiau nustatytus duomenis yra priversti paklusti juos kontroliuojančios institucijos NŽT diktatui, t. y. vienasmeniškais derinančių specialistų sprendimams dėl matuojamojo ir su juo besiribojančių sklypų ribų patikslinimo ir pakeitimų. Šie sprendimai paprastai vadinami NŽT parengta išvada, kad sklypo planas parengtas teisingai arba kaip taisyti neatitikimus kadastru žemėlapiui ar bendrijos žemėtvarkos planui.

Taigi sistema taip gudriai surėdyta, kad sprendimą priėmusi instancija, vėliau pati vertina savo darbo kokybę, bet už klaidas pagal ATPK 11 str. baudžiamas tik matavimams o sodinimams finansuoja klaidų taisymą nors realybėje jokios klaidos nėra. Kontroliuojančiam specialistui, turinčiam teisę vienasmeniškai duoti nurodymus matavimams daryti pakeitimus už kuriuos jis privalo pasirašyti nors norėtų spręsti kitaip, tėra numatyta paprasčiausia administracinė atsakomybė, atvirai kalbant, viršininko pabarimas ar išpėjimas. Kodėl? Ar tai ne paskata daryti tyčines ar netyčines klaidas.

Pagal CK, jei asmuo užsiėmė žemės dalį ne pagal žemėtvarkos planą, tai yra žemės užgrobitas, ir jis turi būti baudžiamas administracine tvarka. Žinant neatitikimų masiškumą, aiškėja, kodėl valdininkai nesinaudoja teise bausti už neteisėtą svetimos žemės užgrobitimą? Tikriausiai dėl to, kad tada savininkai bus priversti gintis teismuose ir greitai bus išviešintos ne tiek matavimų, kiek pačių valdininkų klaidų masiškumas.

Šiuo metu iškilus klausimams dėl netiksliai nustatytų kadastru duomenų ŽŪM visuose mums teikiamuose atsakymuose pabaigoje prideda sakralinę frazę: „Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, pažymime, kad piliečiai neturi mokėti už netinkamai matavimų atliktą darbą ar sutartyje numatytų darbų neatlikimą, o dėl neįvykdytų ar netinkamai vykdomų sutarties prievolių, bei dėl galimai atsiradusių nuostolių atlyginimo užsakovas turi teisę kreiptis į teismą“. Tuo tarpu už netinkamai valdininkų atliktą darbą lyg tai ir normalu, kad piliečiai priversti apmokėti.

Kažkas matavo, kažkas kontroliavo, kažkas gal klaidingai atžymėjo kadastru žemėlapyje. Praėjo eilė metų ir vienas norintis pasigerinti savo padėtį atsinaujina savo sklypo kadastrinius matavimus, galimai, suinteresuodamas matavimą ir tikrinantį specialistą. Tikrinantis valdininkas suderina matavimus ir vienasmenišku sprendimu trims gretimiems sklypams pablogina gyvenimą, padarant įrašą Registro byloje, kad šių gretimų sklypų planai taisytini. Tai reiškia, kad šiems trims sklypams be teismo sprendimo suvaržomos teisės pilnai disponuoti savo nuosavybe t. y. parduoti, perrašyti paveldėtojų, vykdyti statybą ir t.t. kol nesumokėsite iki tūkstančio litų matavimams už naujus kadastrinius matavimus ir perregistravimą. Garantijų dėl ramybės ateityje jokios. Praėjus porai metų kitoje pusėje esantis kaimynas

pasisamdys matininką, sumokės daugiau ir vėl jūsų sklypui įrašas, kad planas taisytinas.

Kaip nesusigaudančiam sodiečiui išsiaiškinti dėl kieno kaltės jis kenčia, kaip suformuluoti ir teisingai pagrįsti skundą teismui, dėl aptakių neigiamų derintojų – specialistų sprendimų, keičiančių matininko sprendimą ir „pabloginančių seniai registruoto gretimo sklypo padėtį“ ? Ar galima kaltinti matininką, jei jis bandė kadastro byloje įteisinti faktinę matuojamo sklypo situaciją, bet buvo priverstas keisti duomenis dėl NŽT ir Registrų Centro valdininkų nurodymų?

*Kadastrinė lupikavimo piramidė – taisyti ten kur taisyti nieko nereikia.*

Šiandieninė realybė tokia, kad kaimynui atlikus kadastrinius matavimus, jūsų sklypui, vienasmenišku valdininko sprendimu, suvaržoma konstitucinė teisė disponuoti savo turtu kol neįvykdysite abejotinos prievolės atlikti savo sklypo naujus kadastrinius matavimus. Uždėta prievolė ne tik abejotina, bet ir absurdiška, kadangi analizuojant daugelio sodininkų bendrijų situacijas, pradeda aiškėti, kad daugumoje atvejų sklypų ribos gražiai atitinka bendrijos žemėtvarkos planus, bet kažkas kažkada visos bendrijos planą neteisingai įklojo kadastro žemėlapyje ir dabar pavienių sklypo matavimais absurdiškai bandoma taisyti situaciją, sukuriant visišką žemėtvarkos jovalą. Kažkodėl nenorima sistemiškai pirmoje eilėje taisyti žemėtvarkos plano orientavimą kadastro žemėlapyje?

Sodiečiams palikta teisė dėl viso žemėtvarkos jovalo murkdytis teismuose, kuriuose net sąžiningam teisėjui neįmanoma susigaudyti „specialistų“ išvedžiojimuose, ir, praradus teismų kaštus, teks vis tiek apmokėti naujus savo sklypo kadastrinius matavimus, vardan kadastro žemėlapyje priveltų nesąmonių taisymo. Ne tik sodininkų, bet ir matininkų specialistų o uždaruose neoficialiuose pokalbiuose ir Registrų Centro vedančių specialistų nuomone esama metodika ydinga.

Labai vaizdžiai viename Seimo Kaimo reikalų komiteto posėdyje buvęs NŽT direktorius K. Maksvytis taikliai pastebėjo; „Kadastro žemėlapis tai gyvas organizmas, jis nuolat keičiasi.....“. O mes visi turime suprasti, kad gyvi organizmai turi nuolat maitintis, kitaip neišvengiamai mirs.

Sistema labai apdairiai apsidraudė Žemės įstatymo naujoje redakcijoje 42 str. 2 p.. „Valstybinės žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai Vyriausybės nustatytais atvejais rengiami asmenų, naudojančių arba pageidaujančių įsigyti žemės sklypus ar norinčių naudotis šiais žemės sklypais, lėšomis“. Žemėtvarkos specialistai niekaip „nesugebantys“ tinkamai įforminti žemės reformos dokumentų, sugeba labai apdairiai apsidrausti įstatymine nuostata valstybės vardu perkeldami net savo klaidų taisymo kaštus kitiems. Dabar įstatyme įtvirtinta aiškiai, nori toliau laisvai disponuoti žemės sklypu, besąlygiškai apmokėk valdininko sprendimus koreguoti savo sklypo planą tiek kartų, kiek valdininkai pageidaus, vardan kadastro žemėlapio klaidų taisymo.

Piramidės egzistavimą palengvina ir Administracinis Teismas byloje Nr A-800/2007 apribojęs kadastro tvarkytojo kompetenciją vertinti žemės sklypo



matavimo teisingumą. Nutartis: „Teisės aktai nesuteikia nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojui teisės vertinti kadastro įstatymo 12 straipsnyje nurodytų nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymo į nekilnojamojo turto kadastrą ir jų pakeitimo teisinių pagrindų valstybės valdžios ar valdymo institucijos sprendimų, nutarčių, nutarimų teisėtumo. Žemės sklypo formavimo teisėtumas turi būti tikrinamas tuos klausimus reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka ir tam įgaliotų institucijų. Vertinimas, ar žemės sklypas suformuotas pažiedžiant įstatymo reikalavimus, neįeina į kadastro tvarkytojo kompetenciją“.

Vertinimas ir kontrolė palikta tik vienai institucijai – NŽT, kuri rengia reglamentuojančių procesą teisės aktų projektus, pati dalyvauja jų vykdymo procese ir sprendimų priėmime, kontroliuoja kitus proceso dalyvius, pati vertina savo darbą ir sprendimus, įpareigota „ginti valstybės interesus“ teismuose.

Seimo kontrolierius savo išvadoje Nr. 4D-2012/1-1054 dėl žemėtvarkos problemų sodininkų bendrijose konstatuoja; „Teisinės normos praktiškai nenustato jokios atsakomybės už tyčines arba 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.“ „Valstybė, turėdama konstitucinį įsipareigojimą ginti ir saugoti nuosavybės teises, privalo užtikrinti visų šiame procese dalyvaujančių grandžių pareigas ir atsakomybę ir ginti suinteresuotųjų šalių interesus.“

Šią Seimo kontrolieriaus patikrinimo išvadą ir teiktą įsipareigojimą dėl jos sprendimo, antri metai palikinėju ant Aplinkos ministro, Žemės Ūkio ministro, Seimo Kaimo reikalų komiteto, Aplinkos Apsaugos komiteto stalų, bet labai gaila, kad po visais stalais institucijose yra didelės šiukšlių dėžės.

Prunskienė pripažino problemą, sudarė darbo grupę sodininkų problemoms spręsti ir po trijų mėnesių liko nebe ministrė. ŽŪM viceministras R. Šatkauskas 2013-11-30 atvažiavo į Kauną ir sodininkų bendrijų pirmininkų konferencijoje prižadėjo padėti spręsti žemėtvarkos problemas. Po poros mėnesių liko nebe viceministras. Žemės Ūkio viceministrė L. Počikovska 2014-06-3 surengė ministerijoje sodininkų žemėtvarkos problemų svarstymą ir pripažino, kad problemas reikia spręsti, po trijų mėnesių liko nebe viceministrė.

Ar užteks darbiečių Žemės Ūkio ministrei jėgos pajudinti sistemą? Ar išdrįs? Kiek ilgai sodininkams ir netik jiems, reikės nešti beprasmiškas aukas ant žemėtvarkos reformų altoriaus? O gal tikrai reikia sodininkams prabusti ir vieningai su šakėmis rinktis Vilniuje prie Nacionalinės Žemės tarnybos, kaip mums 2014-12-13 pirmininkų konferencijoje Kaune siūlė Seimo narys Rokas Žilinskas?

Bijau, kad kol nebus žengtas toks ryžtingas žingsnis, busime amžinai prievartaujami atlikinėti savo sklypų ribų tikslinimus ir net jei sklypo ribos yra nepažeistos, atitinka žemėtvarkos planą, bet kurią dieną galime sužinoti, kad sklypo planas yra taisytinus, o jį „pataisius“ kaimynai sužinos, kad jų sklypai tapo taisytini. Ar tai ne paprasčiausia žemėtvarkos piramidė lupikavimui?

Ar Žemės Ūkio ministrė V. Baltraitienė pamėgins sutramdyti žemėtvarkos sistemą, kaip buvęs Energetikos ministras Sekmoka privertė energetikus baigti tyčiotis iš sodininkų dėl elektros tinklų išpirkimo, parodys artimiausia ateitis. Sodininkams belieka užpirkti visose rajono bažnyčiose mišias, kad ministrės neištiktų toks likimas, kaip kitų bandžusių pajudinti piramidę ir tikėtis.

Kauno susivienijimo „Sodai“ pirmininkas  
Romualdas Šeštakauskas