

Ketverių metų kadencija vainikuota sumaištis arba nesibaigianti sodininkų kova su žemėtvarkos malūnais



Žemės reformos metu sodininkų bendrijose, formuojant ir įteisinant privatizuojamus žemės sklypus, padarytos esminės žemėtvarkos klaidos dėl neatsakingai organizuoto proceso. Įvairiuose Lietuvos rajonuose, o kartais ir tame pačiame rajone, žemėtvarkos tarnybos privatizacijos vykdymui leido rengti ir derinti sodininkų bendrijų žemėtvarkos planus geodezinių matavimų pagrindu, tačiau skirtingose koordinacinių sistemose. Kai kuriuose rajonuose privatizacija vykdyta net neparengus jokių planų. Priėmus Teritorijų planavimo, Nekilnojamojo turto kadastro įstatymus, patvirtinus Kadastro nuostatus ir vykdant šių ir kitų teisės aktų begalinį koregavimą, nesant aiškaus plano ar tikslo kaip sistemingai spręsti reformos klaidų taisymą, skubos tvarka buvo suformuotas ydingas Kadastro žemėlapis naujoje LKS-94 koordinacinių sistemoje, neatitinkantis realios situacijos vietovėje. Tokio proceso pasekmės ypač skaudžios sodininkų bendrijoms, kurių kompaktiškoje teritorijoje sukonzentruotas labai didelis privatizuotų sklypelių skaičius.

Daugelis bendrijų deda daug pastangų sprendžiant savo teritorijų tvarkymo, išplanavimo ir infrastruktūros problemas. Deja, daugumoje atvejų pastangos lieka bevaisės dėl teisinės bazės spragų ir nesuprantamų valdininkų priimamų sprendimų. Sodininkų investuojami dideli kaštai lieka beprasmiški,

kadangi daugybė atliktų kadastrinių matavimų dėl derinimo sumaišties lieka neregistruoti, t. y. niekiniai. Pastovūs, nekorektiški ir nepagrįstai metami kaltinimai sodininkų bendrijoms dėl žemėtvarkos valdininkų sukeltos betvarkės, nesuvokiami kai kurių savivaldybių reikalavimai išsipirkti valdininkų susiaurintą kelių žemę ir atstatyti jų pločių parametrus, reikalavimai rengti naujus bendrijų teritorijų projektus nebaigus spręsti keliamų žemėtvarkos problemų, esamų problemų niekada neišspręš.

Nenormalu, kai bendrijos, 1993-1996 m. parengusios ir tinkami suderinusios savo žemėtvarkos planus, turėjo po 10 metų juos tikslinti kadastriniais matavimais. Tačiau dar blogiau, kai šiandien, visuotiniai deklaruojant apie baigtą žemės reformą, sodininkų bendrijoms aiškinama, kad ir šie kadastriniais patikslinti planai šiandien vėl koreguotini, nes neatitinka Kadastro žemėlapių duomenų.

Baigiantis ketverių metų Seimo kadencijai Kaune susirinko Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio, Mažeikių, Kaišiadorių, Jonavos, Prienų rajonų sodininkų bendrijų pirmininkai ir Lietuvos geodezininkų ir matininkų sąjungos atstovai aptarti, kaip tesėjo prieš ketverius metus duotus savo pažadus spręsti sodininkų (ir ne tik sodininkų) žemėtvarkos problemas einantys į Seimą nariai ir jų suformuota Vyriausybė. Pilnutėlėje Kauno Politinių kalinių ir tremtinių sąjungos salėje pasisakė Seimo nariai Rokas Žilinskas, Kęstutis Daukšys, Donatas Jankauskas buvo priversti konstatuoti, kad nesugebėta sumažinti betvarkės, realiai pradėti sodininkų bendrijų vidaus kelių įforminimo ir perdavimo savivaldybėms proceso.

Teigiami pasiekimai juokingai menki. Po eilės Tarpinstitucinių pasitarimų Seime tik Žemės Ūkio ministerija pradėjo pripažinti, kad privatizacijai rengti sodininkų bendrijų žemėtvarkos planai, kuriais remiantis valstybė išpardavė savo žemę, turėtų būti laikomi teritorijų planavimo dokumentais, kuriais vadovaujantis reikia vykdyti kadastrinius matavimus ir spręsti konfliktines situacijas. Aplinkos ministerija ir toliau šaiposi iš šių dokumentų neigdama jų sprendinius, o Registras apsimeta, kad jų neturi ir jiems neprivalu jais vadovautis.

Pasitarime tiek sodininkai, tiek matininkai vienbalsiai pritarė rezolucijai, kurioje konstatuota, kad dėl šiuo metu ydingai vykdomos tikslinamųjų kadastrinių matavimų tvarkos, netolimoje ateityje neišvengiamai teks vėl didesnės dalies sklypų ribas koreguoti, t. y. permatuoti formuojant kelius, kvartalių blokų ar bendrijų aplinkines ribas. Tai eilinį kartą pareikalaus beprasmiškų, didelių kaštų iš sodininkų. Kažkam labai naudinga, kad žemės reformos procesas taptų begalinis, kadangi keliamas žemėtvarkos problemas valdininkai atsisako net svarstyti.

Pirmoji problema, kad kompaktiškose sodininkų bendrijų teritorijose, esant dideliame besiribojančių sklypų skaičiui, nepatikslinus (nenustačius) nei bendrijų aplinkinių ribų, nei blokų ar kelių ribų, pradėtas chaotiškas pavienių privatizuotų žemės sklypelių tikslinamųjų kadastrinių matavimų procesas. Proceso eigoje, buvo kaitaliojami prioritetai. Pradžioje buvo kaitaliojamos ribos ieškant trūkstamo žemės ploto gretimų sklypų sąskaita. Po LR Vyriausiojo Administracinio teismo išaiškinimo dėl žemės sklypų ribų ir formos pastovumo prioritetų, pradėta vadovautis Žemės Reformos įstatymo 21 str. 3 d. nuostata vadovautis teritorijų planavimo dokumento sprendiniais, tačiau nekreipiamas dėmesio į žemėtvarkos plano ir Kadastro žemėlapių neatitikimus. Eilę metų, pažeidinėjant viešąjį interesą, matavimai bendrijose buvo registruojami nederinant su sodininkų bendrija, beprasmiškai siauriami

keliai nesilaikant bendrijos žemėtvarkos plane suformuotų ribų ir įstatymo suteiktos išimtinės sodininkų bendrijos teisės pačiai spręsti savo teritorijos suplanavimą.

Antroji problema, kad vykstančiame procese Registrų centro derinimo nuostatai leidžia matavimų duomenis vertinti ir registruoti, jei registruojamo žemės sklypo ribos atitinka Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtas žemės sklypų ribas, neįvertinus kadastro žemėlapio neatitikimų situacijai vietovėje ir žemėtvarkos planams. Tuo tarpu NŽT teritorinių padalinių vertinimo nuostatai įpareigoja prioritetu laikyti teritorijų planavimo dokumento sprendinius, bet palieka neaiškiai apibrėžtą derinančio asmens teisę pareikalauti matininko koreguoti koordinates arba pagal situaciją vietovėje, arba pagal kadastro žemėlapio duomenis. Aplinkos ir Žemės Ūkio ministerijų išaiškinimai dėl sodininkų bendrijų esamų žemėtvarkos planų skirtingi ir kol kas nesuderinami. Esant tokiai situacijai atsakingų už tyčines ar netyčines klaidas paieška beprasmiška, apgauldinėjami sodininkai neturi aiškaus pagrindo kaip ir kam suformuluoti ieškinius patirtiems nuostoliams atlyginti.

Trečioji problema, kad Kadastro įstatymas ir Kadastro nuostatai žemės sklypų įregistruotų Kadastro žemėlapyje klaidų taisymą palieka taisyti teismams. Tyčinės ar netyčinės klaidos padarytos atliekant kadastrinius matavimus, performuojant ir perregistruojant žemės sklypus, aiškiai pažeidžiant teritorijų planavimo dokumentus ir Sodininkų bendrijų įstatymą, neturėtų būti laikomos teisėtomis, nes iš neteisėtų veiksmų negali atsirasti teisėti padariniai.

Šiuo metu teismams paliktas masinių pažeidimų atstatinėjimas, nesant aiškos ikiteisminio nagrinėjimo ir ribų atstatymo procedūros. Žemės reformos reformavimas (revizavimas) neturėtų būti primestas teismams, bet privalo būti vykdomas atsakingų už šį procesą institucijų, esant labai aiškiai ir skaidriai metodikai. Niekas nesikeis, kol žemėtvarkos valdininkai nebus atsakingi už savo tyčinių ar netyčinių klaidų taisymą.

Šiandien sodininkų prašymu pradėjus bendrijų žemėtvarkos planų inventorizaciją, paaiškėjo stulbinantys dalykai. Kaišiadorių, Jonavos ir kituose rajonuose kadastriniai matavimai sodininkų bendrijose yra mažiau skausmingi, kadangi juose sklypų privatizacijai iš viso nebuvo rengiami sodininkų bendrijų žemėtvarkos planai, t. y. privatizuotas tik žemės plotas po 6 arus. Sklypų ribos ir dislokacijos vieta nebuvo įteisinta sodininkų bendrijos žemėtvarkos planu ir toliau vadovaujamosi tik pirmine, aštunto dešimtmečio sodininkų bendrijos steigiamąja sklypų išdėstymo orientacine schema. Savaiame nelieka prieštaravimų tarp Kadastro žemėlapio duomenų ir sodininkų bendrijų teritorijos išplanavimo dokumento, kuris nebuvo rengiamas. Šiuose rajonuose šiandien, nesant derinančių valdininkų piktnaudžiavimo, kadastrinių matavimų duomenys neskausmingai derinami ir registruojami, nors kelių ribų formavimas ir registravimas lieka toliau nespręstas, o tarpusavio ginčų sprendimas paliktas teismams.

Vienuose rajonuose, žemę valstybė pardavė pagal tikslus geodeziniais matavimais parengtus žemėtvarkos planus, kurių Aplinkos ministerijos specialistai šiandien nenori pripažinti kaip teritorijos suplanavimo dokumento ir reikalauja rengti naujus projektus kadastrinių matavimų pagrindu. Kituose rajonuose, aštunto dešimtmečio rajonu žemėtvarkos skyriuose šios schemas be jokių sklypų matmenų pripažįstamos kaip neginčytinas išplanavimo dokumentas. Kaip esant tokiam nesusikalbėjimui galima spręsti žemės reformos reformavimą? Kuo tai baigsis? Aiškėja, kad Seime Roko Žilinsko

organizuotuose Tarpinstituciniuose pasitarimuose tiek institucijų specialistai, tiek patys sodininkai ginčijosi net nesuvokdami kokia skirtinga situacija rajonuose, bandydami ieškoti vieno bendro sprendimo visiems.

Bendrijų vidaus kelių registracijos ir perdavimo tvarkos savivaldybėms metodikos ir programos Vyriausybė nesugebėjo parengti, nors įstatymu jai nustatytas terminas 2015 liepos 31 d. senai baigėsi. Vėl girdėti neaiškūs siūlymai tai palikti spręsti kiekvienai savivaldybei savo nuožiūra.

Dėl sodininkų bendrijų vidaus kelių kadastrinių matavimų problemų ir jų perdavimo savivaldybėms tvarkos, Kauno susivienijimo „Sodai“ bendrijų pirmininkų konferencijos kreipėsi į Prezidentūrą, LR Vyriausybę, Žemės Ūkio ministeriją, Seimą 2015 m. kovo 12 d., 2015 m. gruodžio 12 d., 2016 m. gegužės 27 d. ir 2016 m. rugpjūčio 19 d.. Į visus pagalbos prašymus tvarkingai gaunami atsakymai, kad medžiaga perduota institucijoms svarstyti. Iš institucijų tvarkingai gaunami atsakymai, kad pilnai pakanka esamų teisės aktų, sodininkų problemos pakartotinai neigiamos teigiant, kad keliamos nepagrįstai.

Šias problemas buvo bandoma svarstyti Vyriausybėje 2016 m. birželio 7 d. ministerijų atstovų (viceministrų, ministerijų kanclerių) pasitarime 15-tuoju klausimu. Svarstyimo metu Kauno susivienijimas „Sodai“ akcentavo esamos betvarkės problemas ir kreipėsi su prašymu paspartinti aiškios sodininkų bendrijų vidaus kelių kadastrinių matavimų ir jų registravimo Registre metodikos ar tvarkos aprašo parengimą, būtinumą neatidėliotinai spręsti kelių pločių atstatymo ir kitas problemas.

Šiam svarstymui teiktose LR Vyriausybės Teisės departamento išvadose patvirtinama, kad esamos teisinės nuostatos yra ydingos, keistinos ir sunkiai įgyvendinamos. Sodininkų bendrijų vidaus kelių perdavimo kartu su žeme aiškios tvarkos šiuo metu nenumato joks teisės aktas ir net jokiame projekte nenumatoma tokio teisės akto rengti. Tai pilnai patvirtina, kad sodininkai problemas kelia pagrįstai.

Teisingumo ministerija svarstymui teikė išvadą, kad nėra teisinio reguliavimo dėl minimalaus kelio pločio atstatymo ir aiškių elgesio taisyklių kaip atitinkama žemė bus perduota savivaldybėms ir toliau valdoma. Tai irgi pilnai sutampa su sodininkų teikiamais motyvais.

Vyriausybės net nebuvo svarstytos Seimo kontrolieriaus LR Ministrui Pirmininkui teiktos pažymos Nr. 4D-2015/1-1267/3D-1573 rekomendacijos, kad Kauno susivienijimo „Sodai“ motyvuoti prašymai dėl sodininkų bendrijų įstatymo 6 str. 1 dalies nuostatų įgyvendinimo reikalingų teisės aktų priėmimas nebūtų vilkinamas.

Svarstymui Vyriausybėje pateikti Aplinkos ministerijos pataisų projektai buvo atmesti. Vyriausybės Kancleris 2016 m. birželio 7 d. protokole įpareigojo Aplinkos ministeriją surengti pasitarimą, dalyvaujant Finansų ministerijos, Susisiekimo ministerijos, Teisingumo ministerijos, Žemės Ūkio ministerijos, Lietuvos savivaldybių asociacijos, Vyriausybės kanceliarijos ir suinteresuotų institucijų (sodininkų) atstovams, ginčytinoms nuostatomis suderinti.

Į paskutinį 2016-08-19 paklausimą Prezidentūrai ir Vyriausybei, Kauno susivienijimas „Sodai“ gavo atsakymą 2016-09-05 raštu Nr.(18-2)-D8-6771, kad Aplinkos ministerija 2016 m. liepos 13 d. jau surengė uždara tarpžinybinį pasitarimą, nedalyvaujant problemas keliančių sodininkų atstovams,

vienašališkai aptarė ginčytinas Sodininkų Bendrijų įstatymo Nr. 1934 6 ir 28 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto nuostatas ir parengė dar vieną neįgyvendinamą, sumaištą didinantį pataisų projektą.

Tokiais Aplinkos ministerijos sprendimais pasipiktino susirinkusieji rajonų pasitarimo dalyviai. Analogiška pozicija išdėstyta pasitarime bet pagarsintame Vilniaus susivienijimas „Sodai“ rašte, kuriame vienareikšmiškai konstatuojama, kad įstatymo projekte Nr. 1934 dėstomos nuostatos yra visiškai neįgyvendinamos.

Nesugebėjus parengti aiškios užsakovui sodininkui ir vykdytojui matininkui sodininkų bendrijų vidaus kelių kadastrinių matavimų metodikos, nespėjus ištaisyti esamas žemės reformos klaidas, skubama keisti kadastrinių matavimų bylų rengimo tvarką. Nuo 2017 sausio 1 d. vykdytojas įpareigojamas nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos rengimo, derinimo, nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymo į kadastrą ir tikslinimo darbus atlikti tik elektroninėmis priemonėmis, prieš derinimą privalomai įnešant didelės apimties nesuderintus skaitmeninius duomenis į Registro duomenų bazę saugojimui.

Kas gali paneigti, kad naujoji tvarka įvedama ne tiek procesui sutrumpinti, bet sudaryti galimybę įteisinti naują papildomą ir ženklų Registro diktuojamą rinkliavos mokestį už duomenų saugojimą, koregavimą, kuris neabejotinai bus perkeltas užsakovui (tame tarpe ir sodininkui). Neabejotinai padidės ir sumaištis, kadangi Registrui atsiranda nauja galimybė kelti papildomus reikalavimus dėl teikiamų duomenų formos ir turinio. Ir netik naujus reikalavimus, bet ir įkainius!?

Nebelikus popierinio bylos varianto, sklypo savininkui ar bendrijai, be brangios programinės įrangos, specialaus kompiuterinio išsilavinimo, praktiškai nebeliks galimybės orientuotis dėl matavimų duomenų atitikties situacijai vietovėje ir teritorijų planavimo dokumentui. Nelikus popierinio registracijos dokumento, bet kokio ribų konflikto sprendimui reikės „pirkti“ duomenis iš registro o jų fiksavimui vietovėje teks samdyti matininką su visa įranga.

Laikas negailestingai bėga o sodininkų bendrijų teritorijos chaotiškai transformuojasi į gyvenvietes. Sodininkų bendrijų vidaus kelių kadastrinių matavimų ir jų registravimo procesas antri metai paralyžiuotas, ne tik užkertant galimybę taisyti padarytas klaidas, bet ir sudarant galimybę tolimesniam piktnaudžiavimui ir destrukcijai.

Valstybė ir savivaldos organai yra visiškai nusišalinę nuo valstybinėje žemėje esančių ir valstybei priklausančių kelių, melioracijos sistemų, sodininkų bendrijų teritorijų tolesnio vystymo bendros strategijos rengimo. Pusės milijono sodiečių viešojo intereso ir teisingumo lūkesčiai ignoruojami. Menka išimtis, Jonavos, Radviliškio savivaldybės skyrė dalį lėšų sodininkų bendrijų kelių ir aplinkinių ribų kadastriniams matavimams ir išplanavimo tvarkymui.

Šiaulių sodininkų bendrijos „Vyturys“ pirmininkas V. Pelaitis eilinį kartą akcentavo nesprenžiamą problemą dėl milijardus kainuojančio, dešimtmečiais kurto, palikto be priežiūros ir nykstančio melioracijos kanalų ir kitų įrenginių turto, valstybės institucijoms du dešimtmečius aiškinantis kas, kam, kaip jį turi perduoti!? Sunku patikėti, bet ministerijų klerkai sugeba išmastyti, kad ir šį valstybės lėšomis sukurtą turtą, kaip bendrijų vidaus kelius, sodininkai turėtų apmatuoti, parengti kadastrines bylas, įsiregistruoti kaip savo nuosavybę Registre o po to bandyti įsiūlyti savivaldybėms.

Keturis metus vyko Tarpinstituciniai svarstymai Seime, institucijų atsirašinėjimas į sodininkų teikiamus kreipimusis neigiant keliamas žemėtvarkos problemas. Nepaprastai daugėja kadastriniais matavimais parengtų bylų, kurios lieka neregistruotomis dėl nesuvokiamo valdininkų priekabiavimo ir atitinkamai didėja apgautų sodiečių beprasmiškai išleisti kaštai. Nors keliamos problemos nesprendžiamos, nežabotai didėja prievartavimai iš Registrų centro bet kokia kaina vykdyti sklypų kadastrinius matavimus. Sodininkų bendrijų tvoros, skelbimų lentos ir tualetų durys nukabinėtos skelbimais su klasingais pažadais užtikrinančiais kadastrinių matavimų atlikimą mažiausiomis kainomis be jokių garantijų, kad jie bus įregistruoti Registre suderinus teritorijos žemėtvarkos plano ir kadastro žemėlapiu nesutapimus. Liūdna, bet taip elgiasi ne tik privatūs matininkai, bet ir Valstybės įmonės „Žemės fondas“, Registrų centro matininkai.

Pasitarimo dalyviai nutarė eilinį kartą kreiptis į Seimą, Vyriausybę, Žemės Ūkio ir Aplinkos ministerijas su prašymu dėl daug metų vilkinamo sodininkų keliamų problemų sprendimo, prašant įpareigoti Vyriausybės įgaliotą instituciją atsakingai apsvarstyti susirinkimo rezoliucijoje teikiamus siūlymus ir priimti būtinus sprendimus, įgalinančius sustabdyti begalinį žemės sklypų permatavimų procesą ir sudarant priimtinas sąlygas sodininkų bendrijoms spręsti savo teritorijų infrastruktūros išplanavimą, ištaisant žemės reformos klaidas.

Gal būt, šis kreipimasis yra tik priekaištas nesugebėjusiems tesėti savo pažadų ir pamąstymas atėjus rinkimams. O gal tai testamentas ateinantiems?

Neišsprendžiamos betvarkės priežastis banali. Visos Lietuvos tik 220000 sodininkų sklypelių permatavimas šiandieninėmis kainomis viršija 35 mln. eurų. Dar tiek pat sudarys sodininkų bendrijų aplinkinių ribų permatavimas, kelių kadastriniai matavimai, matavimų perregistravimas Registre. Kokia jėga ir kada sugebės atsispirti tokiam pyragui?

Linkių sodininkams sėkmės rinkimuose ir prasmingų pamąstymų.

Kauno susivienijimo „Sodai“ pirmininkas

Romualdas Šeštakauskas