

Žemės reformos (ne)anekdotai sodininkų bendrijose.

Lietuvoje žemės reforma baigta, taip skelbiama daugelyje teisės aktų, straipsniuose, informacijos priemonėse. Deja, viešoje erdvėje dažniausi atsiliepimai apie žemės reformą asocijuojasi su keiksmazodžio sąvoka. Daugelio sodininkų bendrijų nariai, kurių valdybos nerūpestingai atlieka savo pareigas, nesidomi savo dokumentų tinkama registracija ir legitimumu, net nenori girdėti aiškinimų, kad jų bendrijos žemėtvarkos planas niekinis, kad valdymo organas ir įstatatai neperregistruoti Registre ir t.t.. Net tvarkingose bendrijose, rūpestingai tvarkančiose savo dokumentus, tvirtai tikima, kad sodininkų bendrijose žemės reforma baigta. Pabandžius daugeliui kvalifikuotai dirbančių, tvarkingų sodininkų bendrijų pirmininkams aiškinti, kad reikia baigti tvarkyti ir registruoti bendrijos žemėtvarkos negaliojantį planą, dažnas siūlo baigti aiškinti nesąmones ir net nenori apie tai kalbėti. Susikalbėti galima tik su tais, kurie susidūrė dėl ribų ginčų teismuose ir ten nukentėjo, arba pabandė keisti savo teritorijoje išplanavimo sprendinius ir juos registruoti.

Roko Žilinsko organizuotame Tarpinstituciniame pirmajame pasitarime Seime 2012-02-13, skirtame sb „Gervėnupis“ ir greta esančio regioninio kelio valdytojo VĮ „Kauno regiono keliai“ pareikštom pretenzijom nagrinėti, pirmą kartą sodininkams viešai buvo NŽT specialistų paaiškinta, kad sodininkų planai yra niekiniai, neatitinka tikrovės, neturintys teritorijų planavimo dokumento savybių. Šiame pasitarime išryškėjo teisinė kolizija ne tik dėl gretimo kelio ribos, bet ir dėl paties sb. „Gervėnupis“ žemėtvarkos plano teisinio statuso, praėjus dviem dešimtmečiams po žemės reformos apsinuogino juoda tiesa, kad sodininkų bendrijose atliktą žemės reformą valdininkai laiko preliminaria.

Dauguma sodininkų bendrijų iki šiol nežino, kad vyko daugybė aptarimų ir svarstymų su žemėtvarkos valdininkais įvairiose institucijose, susirašinėjimo metu gautos kelios dešimtys atsakymų raštu, kuriuose žemėtvarkos valdininkų teiginiai ir išaiškinimai yra kintamo pobūdžio, dažnai net prieštaraujantys anksčiau gautiems išaiškinimams.

Deja, daugybėje atsakymų tiek Kauno susivienijimui, tiek Seimo nariams atsakymuose nėra išdėstyta aiškios nuostatos, kaip vadovaujantis tuo ar kitu teisės aktu turėtų būti sprendžiamos paklausimuose svarstomos situacijos. Visus raštus vienija auksinė gija „manome“, „turėtų būti“, „galvojame“ su sakraline pabaiga, „Jeigu Jūs manote, kad valstybės valdymo institucijos savo priimtais sprendimais, veiksmais ar jos kompetencijai priskirtų veiksmų atlikimo vilkinimu pažeidžia Jūsų teises, arba nesutinkate su mūsų institucijos atsakymu, turite teisę valstybės valdymo institucijų sprendimus, veiksmus ar neveikimą skųsti Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymų nustatyta tvarka“.

Eilę metų tiek Žemės Ūkio ministerija, tiek Aplinkos ministerija, tiek Registrų Centras tvirtina, kad sodininkų bendrijų žemėtvarkos planai nepatvirtinti, neaiškios datos, be matmenų, netikslūs, neatitinka esamos situacijos vietovėje. Siekdami suniekinti pačių vykdytą žemės reformą sodininkų bendrijose, valdininkai

ją pradėjo vardyti preliminare, įžūliai teigdami netiesą, kad matavimai buvo vykdomi žingsniais, kartais rulete ar primityviu savadarbiu trijų medžio pagalių trikampiui ir t.t..

Po trejų metų ginčų, Kauno susivienijimas „Sodai“ surinko dešimtis sodininkų bendrijų žemėtvarkos planų, su komisijomis bei žemėtvarkos valdininkų atstovais aiškinosi jų tikslumą vietovėse ir atsakingai tvirtina, kad dauguma šių planų atlikti pagal tikslus geodezinius matavimus, akivaizdžiai geriau atitinka situaciją vietovėje nei Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis, kuris suformuotas neatsakingai sukeliant duomenis iš buvusių Apskričių žemėtvarkos tarnybų pateiktų žemėtvarkos planų. Nesuprantamas sodininkams tvirtinimas, kad iš archyvų dauguma šių planų keistai pradingo.

Didžioji dauguma sodininkų pateikiamų žemėtvarkos planų, vadovaujantis tuometinėmis metodikomis turi suderinimus ir sąsajas su LKS-94 Lietuvos koordinacių sistema, aplinkinės ribos su posūkių taškų koordinatėmis ir t.t.. Apie šių planų skaitmenizavimą vykdant žemės reformą nebuvo net užuominų. Teritorijų planavimo dokumentų registras atsirado tik pasibaigus žemės reformai sodininkų bendrijose ir pagal LR Vyriausybės patvirtintus teisės aktus valstybės archyvuose saugomų dokumentų registracija registruose yra institucijų, bet ne sodininkų pareiga. Jei per du dešimtmečius būtų ne akiai kartojama, kad dokumentacija, pagal kurią vykdyta žemės reforma yra niekinė, bet konkrečiai įvardinti žemėtvarkos planų trūkumai ir kas taisytina, šiandien visos problemos būtų užmirštos.

2015 sausio 6 d. žemės Ūkio ministerijos, Nacionalinės Žemėtvarkos tarnybos, Kauno rajono savivaldybės bei LSD Kauno susivienijimo „Sodai“ sodininkų bendrijų atstovų susitikime, aptarus sodininkų bendrijų pirmininkų keliamas sodininkų bendrijų problemas bei galimus sprendimo variantus, Žemės Ūkio ministerija 2015 m. sausio 12 d. raštu Nr. 2D-123(12.144) pavedė NŽT iki 2015-07-01 užregistruoti visus Nacionalinės Žemės Tarnybos disponuojamus sodininkų bendrijų žemėtvarkos planus LR Teritorijų planavimo dokumentų registre.

2015 vasario 25 d. Kauno susivienijimo „Sodai“ pirmininkų susitikime su NŽT Kauno skyriaus specialistais, aptariant vidaus kelių kadastrinių matavimų problemas, sodininkams buvo paaiškinta, kad Kauno rajono savivaldybė, tvarkanti teritorijų planavimo registrą, atsisako registruoti NŽT Kauno skyriaus pateiktus nuskanuotus sodininkų bendrijų žemėtvarkos planus. Susitikime dalyvavę Kauno rajono urbanistikos skyriaus specialistai išdėstė papildomus reikalavimus šiuos planus pateikti skaitmeninėje formoje, su pridedamu aiškinamuoju raštu ir GIS vektoriniais duomenimis.

Susitikime dalyvavusiems matininkų asociacijos specialistams įvykdžius šiuos reikalavimus, sb „Vieversėlis“ pakartotinai pateikė registracijai savo teritorijos parengtą dokumentaciją, tačiau gegužės 13 d. Kauno rajono savivaldybėje gautas atsakymas, kad „Pateiktoje sistemoje registracija negalima ir būtina duomenis transformuoti į kita sistemą, kadangi savivaldybės naudojama programa nenuskaito

pateiktų diskų informacijos.“. Tuo labai nustebinti ne tik sodininkai, bet ir pataisymus atlikę matininkai.

Po ilgų ir sudėtingų diskusijų, sodininkams įrodžius Žemės Ūkio ministerijai, kad ne sodininkų bendrijų žemėtvarkos planų kokybė yra esminė problemų priežastis, pagaliau ŽŪM savo 2015-04-08 rašte Nr. JA-137-206-141 pripažino, kad „Pagal sodų žemės sklypų privatizavimo metu galiojusį teisinį reglamentavimą šie projektai prilygintini teritorijų planavimo dokumentams ir, susiejus juos su valstybine koordinacinių sistema, minėtieji planai gali būti registruojami LR teritorijų planavimo dokumentų registre.“ Deja, išsiskirus ministerijų nuomonėms, tame pačiame rašte sodininkams pasiūlyta toliau dėl šių klausimų svarstymo kreiptis į registracijai prieštaraujančią Aplinkos ministeriją.

Aplinkos ministerija 2015-01-27 savo rašte Nr.(14-2) –D8-633 iš esmės vėl grįžo į 2012-02-13 d. Tarpinstituciniame pasitarime Seime dėstyta nekonstruktyvią poziciją, formaliai atsakydama „Remdamiesi savivaldybių pateikta informacija ir siūlymais, *manome*, kad atlikus tokių planų įskaitmeninimą ir susiejimą su 1994 m. Lietuvos koordinacinių sistema LKS-94, generaliniai planai bus neinformatyvūs, netikslūs ir vadovaujantis Lietuvos respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatais, patvirtintais Lietuvos respublikos Vyriausybės 1996 m. birželio 19 d. nutarimu Nr.721, netinkami registruoti Teritorijų planavimo registre.“

Apart deklaratyvių teiginių, jokių pagrindžiančių įrodymų ar tyrimų kokia šių planų dalis neinformatyvi ir netiksli nepateikiama. Jei žemėtvarkos planai neatitiko Teritorijų planavimo dokumentų reikalavimų, kuo vadovaujantis buvo parduoti valstybinės žemės sklypai? Ar galėjo sodininkai 1992-1995 m. savo žemėtvarkos dokumentus privatizacijos metu parengti pagal 2015-01-01 įsigaliojusio Teritorijų planavimo įstatymo nuostatas? Žemėtvarkos valdininkai pastoviai deklaruoja, kad mūsų planai neatitinka Kadastro žemėlapių koordinacinių. Teritorijų planavimo įstatymo esminė nuostata, kad žemėtvarkos planai atitiktų situaciją vietovėje o ne ydingam Kadastro žemėlapiui. Konstruktyvių pasiūlymų kaip spręsti esamą situaciją Aplinkos ministerija nesiūlo ir nesiruošia siūlyti.

Siūlymas sodininkams, rengti naujus žemės valdos projektus arba naujus teritorijų planavimo dokumentus savo lėšomis, nenustačius turimų planų klaidų, yra sunkiai suprantamas. Siekiant taisyti savo klaidas, žemėtvarkininkų svajonė pradėti žemėtvarkos reformą sodininkų bendrijose iš naujo yra suprantama. Visa tai atneš kažkam apie 200 milijonų pajamų. Kaip įvardyti primygtiną siūlymą (teisingiau gąsdinimą), kad žemėtvarkininkų klaidų taisymu rūpintusi patys sodininkai, mat priešingu atveju gali tekti skaičiuoti nuostolius t.y. paskutiniams atliekantiems kadastrinius matavimus pritrūks žemės?

Ataskaitose Žemės reforma baigta, tačiau „klaidų taisymui“ žemėtvarkos institucijos galingai plečiasi. Naujai įkurtas Žemės fondas skelbia konkursus užimti laisvas darbo vietas. Trūksta informacinių technologijų specialistų, žemėtvarkininkų kadastriniams planams rengti, matininkų.

NŽT irgi sutvirtėjo iki 1000 besidarbuojančių specialistų, išsinuomojo papildomai per 50 naujutėlaičių „Nissan“ visureigių, milijonai skirti naujausiai geodezinei matavimo įrangai ir visa tai tik privačių matininkų atliekamų matavimų kontrolei!

Kol kas kadastrinių matavimų karuselė sukasi. Antroji žemės reforma sodininkų bendrijose įsibėgėja. Sodininkai moka pinigus. Kažkas juos skaičiuoja. Daugybė paruoštų bylų lieka tinkamai neregistruotos. Deja, pradėjus sodininkų bendrijų vidaus kelių matavimus aiškėja, kad neišvengiamai bus reikalinga ir trečioji žemės reforma.

Siūlau vienas iš nejuokingų tokios politikos pasekmių pavyzdžių. Sodininkų bendrija „Judrė“ nuosavybės teise tvarkomos teritorijos žemėtvarkos planas yra atliktas LKS-94 sistemoje. Sklypo ribos buvo pažymėtos kadastro žemėlapyje 2006 metais. Deja, Registrų Centras atsisako registruoti esamą planą ir reikalauja rengti naują bendros žemės formavimo projektą. Šio projekto pagrindu parengti bendro naudojimo žemės planą, atlikti pagal jį kadastrinius matavimus ir tik po to žadama, kad šis planas bus registruojamas.

Sodininkų bendrijoje „Judrė“ yra 20% neprivatizuotų sklypų. NŽT nesudaro su šių sklypų naudotojais sklypų nuomos sutarčių ir neleidžia bendrijai tokių sutarčių sudaryti. Naudotojai bendrijai nemoka nei nuomos nei kitokių įmokų. Bendrija už šiuos sklypus priversta mokėti kaip už nuomojamą žemę kasmetinius mokesčius. Kol nespręstas šių sklypų klausimas, naujo žemėtvarkos plano rengimas iš viso nelogiškas. Senasis žemėtvarkos planas, ruoštas žemės reformai, neregistruojamas ir teisiškai nėra dokumentas.

Sodininkų bendrija „Judrė“ pirmoji Kauno rajone sugebėjo perduoti savo gatvę Judrė rajono savivaldybei pagal parengtą nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų bylą Nr.44/1530855. Šioje byloje nurodyta, kad kelio ir kelkraščio apsauginė zona 7 metrų pločio. Miškininkai iškart pareiškė pretenzijas, kad dabar ši žemė tapo miško paskirties ir miško apsauginė juosta yra 1 metras nuo kelio važiuojamosios dalies. Likusios dalies sodininkams tvarkytu nebegalima. Kas, kaip ir kada spręs visus kylančius ginčus, jei nėra registruoto pradinio reformai rengto žemėtvarkos plano kaip dokumento, kuriuo būtų galima vadovautis kaip pradiniu atskaitos tašku?

Kaip galėjo susidaryti šiandieninė situacija sodininkų bendrijose? Kalčiausias pačių sodininkų abejingumas ir nesirūpinimas savo teisėmis ir pareigomis iki galo sutvarkyti tiek asmeninę, tiek bendrijos dokumentaciją. Sodininkų bendrijų valdybų pareiga išsiaiškinti galiojančių teisės aktų reikalavimus, juos vykdyti ir supažindinti apie tai savo bendrijų narius. Rajoniniai sodininkų bendrijų susivienijimai daugumoje likvidavosi. Sodininkų teises ginančios deklaruoja kelios asociacijos, Lietuvos Sodininkų Draugija ir kitos organizacijos. Deja, neteko girdėti apie kokį nors svarstymą, kur šios organizacijos būtų aiškiai pareiškusios vieningą protestą prieš pradėtą antrąją žemės reformą.

Seimo narys Rokas Žilinskas, inicijuojantis daugiausiai Sodininkų Bendrijų įstatymo pataisų Seime, Kauno susivienijimo „Sodai“ bendrijų pirmininkų

konferencijoje vykusioje 2014-12-13 atkreipė sodininkų dėmesį, kad norėdami sėkmingai spręsti savo problemas, sodininkai turi susivienyti, kad būtų reiškiamas vieninga nuomonė, nes yra sunku pagelbėti, kai vieni sodininkai teikia vienus pageidavimus, mato vienas problemas, o kiti – kitas. Seimo narys pasiūlė pagalbą, sodininkams susivienijus, parengti sodininkų bendrijų tolesnio vystymo koncepciją, ir paruošti įstatymų pataisas koncepcijai įgyvendinti. Tokios koncepcijos parengimas ir jos įgyvendinimas leistų ne chaotiškai, bet sistemingai tvarkyti sodininkų bendrijas, spręsti sodininkų bendrijose kylančias problemas, atsižvelgiant į pačios bendrijos pasirinktą vystymosi perspektyvą. Kol kas Seimo nario kvietimas atsako nesulaukė.

Prasidėjus naujam sezonui sodininkų bendrijose tiek vidaus kelių, tiek kiti kadastriniai matavimai arba vyksta toliau chaotiškai, arba paralyžiuoti dėl institucijų nesusikalbėjimų. Siekiant sodininkų bendrijoms gauti kvalifikuotą, neklaidinančią informaciją aukščiau išdėstytais klausimais, Kauno susivienijimo „Sodai“ valdyba gegužės 30 d. 11 val. Kauno rajono savivaldybės salėje organizuoja Kauno ir kitų Lietuvos rajonų sodininkų bendrijų pirmininkų konferenciją žemėtvarkos problemų svarstymui. Kiek bendrijų atsilies, parodys ateitis.

Siekiant aptarti galimybę suartinti išsiskyrusias Žemės Ūkio ir Aplinkos ministerijų nuomones dėl žemėtvarkos planų registracijos Teritorijų planavimo dokumentų registre, sudaryti galimybę tiesiogiai daugumai bendrijų pirmininkų gauti kvalifikuotą ir patikimą specialistų informaciją, tikslu eilinį kartą pabandyti išsiaiškinti kodėl kadastrinių matavimų bylos lieka neregistruojamos, ieškant galimybių užbaigti žemės reformą sodininkų bendrijų teritorijose, konferencijoje dalyvauti kviečiame, Žemės Ūkio ministerijos atstovus, atsakingus už Nekilnojamojo Turto Kadastro Nuostatų ir žemėtvarkos metodikų bei taisyklių rengimą, kadastro žemėlapių tvarkymą, Aplinkos ministerijos specialistus, atsakingus už teritorijų planavimo reikalavimų koordinavimą ir teritorijų planavimo dokumentų taisyklių rengimą. Jei sodininkai neteisūs, bus puiki proga tai visiems įrodyti.

Kviečiame Registrų Centro specialistą, galintį paaiškinti priežastis dėl Kadastro žemėlapių neatitikties esamai situacijai vietovėje, aplinkinės ribos suderinamumo su bendrijų žemėtvarkos planais ir nebaigtų vykdyti kadastrinių matavimų sutarčių (tokių kaip 2010-05-17 Nr. KS6-757) su sodininkų bendrijomis užbaigimo klausimus, bei būtiną pateikti dokumentaciją šiuo metu atliekamų kelių kadastrinių matavimų registracijai. Matininkų asociacijos atstovus kviečiame pateikti kvalifikuotus pasiūlymus problemoms spręsti.

Sodininkai tikisi, kad Seimo nariams padedant, pavyks pagaliau gauti atsakymą kada ir kaip bus pradėtos taisyti žemės reformos klaidos. Jei sodininkai ir toliau bus abejingi, nevieningi, teks mokėti už antrąją žemės reformą sodininkų bendrijose ir tikriausiai ne paskutinę.

Kauno susivienijimo „Sodai“ pirmininkas
Romualdas Šeštakauskas

