



Romualdas ŠEŠTAKAUSKAS,
Kauno susivienijimo „SODAI“ pirmininkas

Buvusios moralios politikos palikimas arba kaip kadastrinių matavimų pasiutpolkė sodininkų bendrijoms suteikė virtualiųjų statusą

kalavimas atlikti savo teritorijų ribų kadastrinius matavimus papildomai kainavo bendrijoms tūkstančius), kaip teritorija sodininkų bendrija irgi niekur nepažymėta, bendrijų teritorijų žemėtvarkos planai dėl nesuprantamų priešasčių atliekant kadastrinius matavimus nebekoreguojami ir nebeatitinka Registro duomenų. To Nacionalinė Žemės Tarnyba (toliau NŽT) pasirodė per maža, tad nuo 2012-01-01 iš Registro teikiamų sodininkų sklypų nuosavybės dokumentų dingo privaloma žyma apie sklypo priklausymą sodininkų bendrijai, nors šiems sklypams nesuteiktas privačios valdos statusas.

Kadastrinių matavimų esmė yra žemėtvarkos plano duomenų tinkamas atžymėjimas realioje teritorijoje. Žemės ūkio viceministras E. Raugalas Seimo kontrolierių tiriantį mūsų skundą dėl pažeistų teisių savo atsakyme informuoja: „Atliekant žemės sklypo ribų kadastrinius matavimus ribų keisti negalima“, „Siekiant pertvarkyti valstybinėse, savivaldybės ar privačios žemės sklypus mėgėjų sodo teritorijose turi būti rengiami žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai“. Žemėtvarkos valdininkai vieningai chorą šaukia, pirmieji sodininkų bendrijų žemėtvarkos planai niekiniai, jais vadovautis negalima. Jei Lietuvoje žemėtvarkos procese nebeliko tęstinumo, niekiniais laikomi buvę planai, o naujų nėra, tai kokių dokumentu privalo vadovautis matininkas pradėdamas sodininko sklypo kadastrinius matavimus? Kuo remiantis turi būti sprendžiamos ginčytinos ribos? Visai nebe retinis klausimas, kodėl atlikus šimtus pavienių sklypų kadastrinius matavimus su ribų pakeitimais, neteko rasti nei vieno atvejo, kad bent būtų koreguotas buvęs žemėtvarkos planas? Ar nenorėtų viceministras pasidomėti kiek šiandien Lietuvos teismuose bereikalingų bylų dėl tokios ydingos sistemos?

Remiantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 16 punktu, iki 2011-12-31 formuojant sklypus kaimo vietovėse, tame tarpe ir sodininkų bendrijose, žemės sklypų posūkių koordinatės, jei nėra atlikti kadastriniai matavimai, turėjo būti nustatomos analitiškai vektorizuojant arba digituojant pagal paskiausiai atnaujintą kartografinę medžiagą ir jų pagrindu pažymėti suformuoti sklypai kadastro žemėlapyje. LR Vyriausybės 1997 m. nutarimu Nr. 742 buvo įkurta Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonė, kuriai pavesta susisteminti visą informaciją apie nekilnojamąjį turtą ir kadastro duomenis vienoje organizacijoje bei perimti Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių kūrimą.

Duomenys, sukaupti Valstybiniame žemės kadastro duomenų registre, nuo 1998 m. sausio 1 d. turėjo būti pradėti ir perrašyti į Nekilnojamojo turto registrą. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų duomenys (tarp jų ir sodininkų bendrijose esančių žemės sklypų duomenys) turėjo būti

perrašyti pagal apskričių valdytojų administracijų žemėtvarkos skyrių, esančių rajonuose ir miestuose, pateiktus žemės sklypų planus. Labai pragmatiškai ir subtiliai perrašymo pabaigos terminas nenustatytas t. y. amžinai....

Nei į sodininkų, nei į Seimo narių paklausimus kas kaltas ir dėl kokių priešasčių iki šiol daugiau kaip 100 000 žemės sklypų ribų, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje nepažymėta, nors Nekilnojamojo turto registre yra įregistruoti, aiškiai atsakymo gauti nepavyko.

Dar blogiau su sodininkų bendrijų bendro naudojimo žeme, kurią jie du dešimtmečius nuomoja iš valstybės mokėdami nuomos mokesčius. Teisingumo ministerija ir VJRC patvirtina, kad: „Kadastro žemėlapių pagrindinių grafinių sluoksnių sąraše nėra sodininkų bendrijų teritorijų ribų, pavadinimų, kodų grafinio sluoksnio. Tokio grafinio sluoksnio rengimui nėra patvirtintos metodikos, techninių reikalavimų, kuriuos nustato Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos.“ Eilę metų bendrijos buvo verčiamos tikslinti aplinkinių ribų posūkių taškų koordinates, žemėtvarkos planuose buvo dedami Registrų centro spaudai „Sklypo ribos pažymėtos kadastro žemėlapyje“. Šiandien visi paklaustieji atsisako atsakyti į klausimus kada, kur ir kieno iniciatyva dingę buvusios metodikos, buvę grafiniai sluoksniai iš kadastro žemėlapių.

Paklauskite bet kurio teisininko, ar galima sukurti ir įregistruoti daugiabučio namo bendriją, jei nėra įregistruota konkrečioje vietoje, konkretaus daugiabučio namo. Jums bus pasiūlyta pasitikrinti pas medikus.... Deja, sodininkų bendrijos pasirodo gali egzistuoti be savo aiškios teritorijos t. y. virtualiai, kaip čigonų taboras – šandien Pajiesy, ryt Kačerginės lankose. Ortofotografiniame žemėlapyje matome didžiulius darinius - sodininkų bendrijų masyvus analogiškus gyvenvietėms, bet kadastro žemėlapyje jų šiandien nėra. Daugelio sklypų bendros žemės sklypų nuoma sutartimis įteisinta net iki 99 metų, bet kurioje vietoje jie randasi kadastro žemėlapis nerodo ir net nesiruošiama žymėti. De facto, šiandien 1368 sodininkų bendrijos, užimančios 20835,65 ha. Lietuvos sodininkų bendrijos paliktos egzistuoti virtualioje teritorijoje, nežymėtos kadastro žemėlapyje, be savo realių žemėtvarkos planų, be aiškiai įteisintų aplinkinių ribų.

Dabar, po dviejų dešimtmečių, staiga paaiškėja, kad niekas net nesiruošė ir nesiruošia registruoti viešame registre sodininkų bendrijų nuomojamos žemės, nors CK 6.546 straipsnis to imperatyviai reikalauja. Kam naudinga, kad sodininkų bendrijų nuomojamos žemės ribos, kurioje sodiečiai turi išimtinę teisę planuoti savo teritoriją, spręsti infrastruktūros vystymo ir kitus bendrijos egzistavimo klausimus, nebūtų žymimos kadastrėje? Kam naudinga buvo pradėti privatizacijos revizavimo procesą, pridengtą kadastrinių

matavimų skraiste, ne organizuotai visai bendrijai vienu metu, kaip kad vyko pirminis sklypų išpirkimo procesas, bet stichiškai, eliminavus bendrijos atstovus, palikus nekontroliuojamą teisę matininkui ir žemėtvarkininkams atliekant kadastrinius matavimus dosnesniems užsakovams perskirstyti bendrijos bendrai nuomojamą žemę, net nekoreguojant bendrijos žemėtvarkos planų? Pirmiesiems dosnesniems užsakovams energingai ieškoma „trūkstančių plotų“ kaimynų, bendros nuomojamos žemės ar kelių siaurimo sąskaita. Ne retorinis klausimas, o kas liks paskutiniesiems?!

Kodėl antrą kartą kartojant ribų „patikslinimą“ vėl posūkių taškų koordinatės žymimos pomidorų kuolais, o ne standartiniais riboženkliais, kaip to reikalauja teisės aktai? Kadastrinių matavimų esmė yra žemėtvarkos plano duomenų tinkamas atžymėjimas teritorijoje. Užsakovai už netinkamai atliktą darbą verčiami jau antrą kartą mokėti matininkams pinigais. Kodėl masiškai sodiečiams brukami pasirašyti kadastrinių matavimų aktai, kurių pabaigoje įrašyta nuostata, kad matavimai tinkamai pažymėti riboženkliais ir už jų apsaugą atsako užsakovas, nors to natūroje nėra tinkami atlikti? Kas ir kada vėl pareikalaus tikslinti ir atstatyti iškraipytas vidinių kelių ribas? Kodėl Seime Tarpinstituciniame pasitarime paprašius Nacionalinės Žemės Tarnybos vadovus sustabdyti šią betvarę ir pradėti kontroliuoti procesą, piestu stojama, kad viskas daroma tvarkingai, sąžiningai ir taip toliau turi būti tęsiama?

Visos Lietuvos sodininkų bendrijų tik nuosavybės teisėmis valdomų asmeninių sklypelių kadastriniai permatavimai kainuos sodiečiams beveik 150 mln. lt. O kur dar bendrų teritorijų, kelių kadastriniai matavimai. Ar ne dėl šios priežasties procesas vykdomas taip keistai, su tokia jėga, su tokia gynyba ir vengiant sudaryti privalomas matavimo darbų sutartis? Ar tik ne dėl to, kad nebūtų galima patikrinti ir pareikalauti teisminės atsakomybės, po kurio laiko paaiškėjus nekokybiškai atliktai matininko paslaugai? Kas gali paneigti, kad ne dėl šių priešasčių keletą kartų Seime parengtas Matininkų įstatymas, reglamentuojantis matininkų veiklą ir atsakomybę taip ir nepasiekė net balsavimo stadijos.

Mažai tikėtina, kad atsitiktinai iš Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių eliminuota nuostata imperatyviai numatanti matininkui prievolę į sklypelių kadastrinius matavimus kviesti bendrijos atstovą. Motyvas, kad atstovai ne visada atvyksta dalyvauti iš pirmo pakvietimo ir tai trukdo matavimų eiga daugiau nei juokinga. Visai nebe juokinga darosi gavus Žemės ūkio ministro K. Starkevičiaus parašų patvirtintą atsakymą, kad „Teisės aktai nebenumato prievolės visais atvejais sodo bendrijai pateikti derinti žemės sklypo planą“. Ponas ministras matomai skaito, kad

sodininkų bendrijos statusas yra toks pat kaip čigonų taboro. Pagal naujuosius teisės aktus turėtų būti kviečiamas žemėtvarkos tarnybos atstovas. Jei anksčiau labai retai neatvykdavo matavimuose dalyvauti bendrijos atstovas, tai dabar iš viso neteko matyti, kad dalyvautų žemėtvarkos tarnybos atstovas. Užsakovas sodininkas, nesiorientuojantis vykstančio proceso reikalavimuose, paliktas vienas su matininku stebėti eigą ir dažnai klausytis matininkų išvedžiojimų ir mulkinimo.

Kam naudingas amžinas registravimas, perregistravimas, ribų tikslinimas ir koregavimas? Viena matavimų ar patikslinimų ir registravimo banga Lietuvos sodiečiams atsieina per 150 mln. litų. Per 20 metų šiuo metu įsibėgėja jau antra banga, bet stebint kaip vykdomas procesas ne už kalnų šviečia ir trečioji kadastrinė pasiutpolkė. Baisiausiai, kad visa ši nereguliuojama ir brangiai kainuojanti komedija vyksta ekonominio sunkmečio laikotarpiu. Jei sugebama taip tyčiotis ir tiek išsunkti iš sodininkų, kuriems nereikia nei skirti išpirkimui žemės, nei yra galimybė realiai atimti dešimtmečiais valdomus sklypus, o tik galima prisikabinti neva prie būtinumo tikslinti tai kas senai įteisinta, susimastyti verčia kokie realūs galimybių masteliai skirstant ir pardavinėjant naujus žemės klypus gyvenamųjų namų statybai? Ko gero artimi planuotos branduolinės Ignalinos jėgainės sąmatai.

Per dvidešimtmetį tobulai sustyguota sistema. Viskas vyksta pagal tendencingai ir kryptingai paruoštus teisės aktus. Jei yra nepalankus įstatymas, paruošiamas patogus poįstatyminis aktas, kurio nuostatos gali prieštarauti įstatymui. Jūs valdininkui aiškinksite, kad jo sprendimas prieštarauja įstatymui, bet jis įrodinė, jog privalo vykdyti aprašo ar taisyklių reikalavimus. Net jei ir įrodysite, kad įregistruota pažeidžiant įstatymą ir visus teisės aktus, jums paaiškins, kad valdininkas nebegali savo iniciatyva taisyti klaidų, tam reikalingas teismo sprendimas, todėl „Teisės aktų nustatyta tvarka Jūs turite kreiptis į teismą“.

Tai akivaizdžiai liudija ir Seimo kontrolieriaus, tyrusio sodininkų skundą išvada. Atsakyme kontrolierius teigia: „Pažymėtina, kad Seimo kontrolieriai savo tyrimuose bei darbo ataskaitose ne kartą yra atkreipę Lietuvos Respublikos Seimo, Vyriausybės, kitų valstybės institucijų dėmesį į žemės reformos darbus atliekančių asmenų (matininkų) nekvalifikuotą, nekokybišką darbą.“

Pabrėžtina, kad iki šiol nepriimtas kitas teisės aktas, griežtai ir tiksliai reglamentuojantis asmenų, atliekančių projektavimo ir kitus žemės reformos darbus, teises, pareigas bei atsakomybės klausimus. Seimo kontrolieriai ne kartą yra siūlę įstatymu reglamentuoti žemės reformos darbus atliekančių asmenų (matininkų) įgaliojimų ir atsakomybės klausimus; galiojančius teisės aktus papildyti nuostatomis, numatančiomis konkrečius žemės reformos darbų (projektavimo darbų, žemės reformos žemėtvarkos projektų rengimo) atlikimo terminus“.

Gaila tik, kad kontrolieriaus sprendimas be adresato. „Seimo kontrolierius nusprendžia sodininkų skundai dėl problemos svarbumo pripažinti pagrįstais“.