

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ**

**NUTARIMAS**

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS PILIEČIŲ NUOSAVYBĖS TEISIŲ Į  
IŠLIKUSĮ NEKILNOJAMĄJĮ TURĄ ATKŪRIMO ĮSTATYMO NR. VIII-359 5, 12  
IR 21 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO IR PAPILDYMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR.  
XIIIP-4687, LIETUVOS RESPUBLIKOS PILIEČIŲ NUOSAVYBĖS TEISIŲ Į  
IŠLIKUSĮ NEKILNOJAMĄJĮ TURĄ ATKŪRIMO ĮSTATYMO NR. VIII-359 5  
STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIVP-484  
IR LIETUVOS RESPUBLIKOS PILIEČIŲ NUOSAVYBĖS TEISIŲ Į IŠLIKUSĮ  
NEKILNOJAMĄJĮ TURĄ ATKŪRIMO ĮSTATYMO NR. VIII-359 21 STRAIPSNIO  
PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIVP-639**

Nr.  
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo statuto 138 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Seimo valdybos 2021 m. liepos 1 d. sprendimo Nr. SV-S-140 „Dėl įstatymų projektų išvadų“ 1, 3 ir 16 punktus, Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

1. Nepritarti Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo Nr. VIII-359 5, 12 ir 21 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo projektui Nr. XIIIP-4687 (toliau – Įstatymo projektas Nr. XIIIP-4687) ir Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo Nr. VIII-359 5 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIVP-484 (toliau – Įstatymo projektas Nr. XIVP-484 ) dėl šių motyvų:

1.1. Įstatymo projekto Nr. XIIIP-4687 1 straipsniu Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo (toliau – keičiamas įstatymas) 5 straipsnio 7 dalimi siūloma nustatyti, kad miesto teritorijos neužstatyta žemė, kuri išnuomota fiziniams ir juridiniams asmenims, personalinėms įmonėms, grąžinama natūra nutraukiant valstybinės žemės nuomos sutartis prieš terminą. Miesto teritorijoje užstatyta žemė, kuri naudojama arba nuomojama fiziniams ir juridiniams asmenims, personalinėms įmonėms nuosavybės teise turimų pastatų ir statinių (statomų ar pastatytų) eksploatacijai ir kuri pagal šio įstatymo 12 straipsnį nepriskirta valstybės išperkamai žemei, grąžinama natūra šio įstatymo nustatyta tvarka ir terminais. Teisės ir pareigos pagal žemės nuomos sutartį pereina žemės savininkui, jeigu šalys nesusitaria kitaip:

1.1.1. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte ir 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte nustatyta, kad valstybinės žemės sklypai išnuomojami, parduodami be aukciono, jeigu jie užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais, išskyrus žemės sklypus, kuriuose yra pastatyti laikini statiniai, nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja

pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui. Be to, valstybinės žemės sklypai išnuomojami, parduodami tokio dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Šio teisinio reguliavimo tikslas – perduoti teisę naudotis valstybinės žemės sklypais, skirtais savininko turimiems nuolatiniais statiniams ar įrenginiams eksploatuoti.

Pagal Žemės įstatymo nuostatas, asmenys, nuosavybės teise turintys statinius (pavyzdžiui, gyvenamuosius namus) miestuose, turi teisę žemės sklypus, reikalingus statiniams eksploatuoti, privatizuoti. O pagal Įstatymo projekte Nr. XIIIIP-4687 siūlomas nuostatas, gražintinoje natūra žemėje esančių statinių savininkai taptų tik tokios žemės nuomininkais, jeigu su savininkais nesusitartų kitaip. Taigi, tokioms Įstatymo projekto Nr. XIIIIP-4687 nuostatoms pritarus, pastarieji liktų nevienodoje padėtyje, palyginti su asmenimis, kurie turėjo galimybę jų statinių užimtą žemę miestuose pirkti iš valstybės.

Atkreiptinas dėmesys, kad Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas 2014 m. spalio 30 d. nutarime pažymėjo, kad reguliuodamas nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimą, įstatymų leidėjas turi atsižvelgti tiek į konstitucinius nuosavybės apsaugos principus, tiek į tai, kad atkuriant nuosavybės teises į išlikusį nekilnojamąjį turtą būtina apsaugoti ir kitas Konstitucijoje įtvirtintas vertybes, *inter alia* atviros, teisingos, darnios pilietinės visuomenės siekį, užtikrinti, kad atkuriant vienų asmenų, savininkų nuosavybės teises nebūtų pažeistos kitų asmenų teisės ir teisėti interesai, visos visuomenės interesai; atkuriant nuosavybės teises į žemę turi būti derinami žemės savininkų ir jos dabartinių naudotojų interesai.

Taip pat šiame nutarime Konstitucinis Teismas pažymėjo, kad mieste vyrauja gyvenamosios paskirties statiniai, visuomeninio naudojimo statiniai (visuomenės reikmėms skirti prekybos, paslaugų, gamybos, kultūros, mokslo, gydymo ir kiti statiniai), kurių eksploatacijai būtinų žemės sklypų naudojimas yra susijęs su daugelio asmenų, visos visuomenės interesais. Taigi atkuriant nuosavybės teises į tokią miesto žemę, kuri yra būtina kitiems asmenims priklausančių statinių eksploatacijai, yra susiduriama ne vien su atskirų asmenų, turinčių teisę atkurti nuosavybės teises, ir jos dabartinių naudotojų, nuomotojų, bet ir kitų asmenų, visuomenės interesais.

Tenkinant tik asmenų, turinčių teisę atkurti nuosavybės teises, interesą nuosavybės teises į minėtą žemę atkurti natūra ir nepaisant asmenų, kuriems priklausančių statinių eksploatacijai reikalinga tokia žemė, kitų asmenų, visuomenės interesų dėl tos pačios žemės, nebūtų laikomasi konstitucinio reikalavimo derinti tokius interesus, nebūtų apsaugotos kitos Konstitucijoje įtvirtintos vertybės, *inter alia* atviros, teisingos, darnios pilietinės visuomenės siekis (Konstitucinio Teismo 2014 m. spalio 30 d. nutarimas).

Atsižvelgiant į Konstitucinio Teismo 2014 m. spalio 30 d. nutarime išdėstytus argumentus, į tai, kad nuosavybės teisių atkūrimas vykdomas nuo 1991 metų ir į tai, kad daugeliui Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisės yra atkurtos, Įstatymo projektu Nr. XIIIIP-4687 siūlomas teisinis reguliavimas, praėjus net 30 metų nuo nuosavybės teisių atkūrimo į žemę proceso pradžios, pažeistų Lietuvos Respublikos Konstitucijoje įtvirtintus asmenų lygiateisiškumo ir teisėtų lūkesčių principus.

1.1.2. Įstatymo projekto Nr. XIIIIP-4687 2 straipsniu keičiamo įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 3 punkte siūloma nustatyti, kad žemė iš keičiamo įstatymo 2 straipsnyje nurodytų piliečių išperkama valstybės ir už ją atlyginama pagal keičiamo įstatymo 16 straipsnį, jeigu iki 1995 m. birželio 1 d. buvo miestams nustatyta tvarka priskirtose teritorijose ir pagal įstatymus nustatyta tvarka patvirtintuose detaliuosiuose planuose yra užimta: pastatams, statiniams ar įrenginiams (statomiems arba pastatytiems) eksploatuoti reikalingų žemės sklypų, išskyrus tuos atvejus, kai valstybė žemės sklypus, reikalingus minėtų objektų eksploatacijai, yra išnuomojusi fiziniams ir juridiniams asmenims, personalinėms įmonėms. Taigi priėmus Įstatymo projektą Nr. XIIIIP-4687, miesto žemė, kuri užimta fizinių ar juridinių asmenų nuosavybės teise turimais statiniais ir jiems eksploatuoti reikalingais žemės sklypais, tačiau kurios nuomos sutartys nesudarytos, nebūtų grąžinama natūra. Taigi būtų pažeidžiami piliečių, kuriems žemė nebūtų grąžinama natūra vien dėl to, kad ji suteikta naudotis tretiesiems asmenims kitu, nei žemės nuoma, būdu, ar kad ji dar neišnuomota statinių savininkams (nuomininkams), interesai.

1.2. Įstatymo projektu Nr. XIVP-484 siūloma nustatyti, kad jeigu piliečiui perduotas neatlygintinai nuosavybėn žemės sklypo plotas miesto teritorijai priskirtoje žemėje yra mažesnis už žemės sklypo plotą, į kurį pagal šį įstatymą jam atkuriamos nuosavybės teisės, už likusį žemės sklypo plotą papildomai perduodamas neatlygintinai nuosavybėn antras ne mažesnis kaip 0,04 ha žemės sklypas individualiai statybai bei kitai paskirčiai arba piliečiui pageidaujant už likusį žemės sklypo plotą valstybė jam atlygina pagal šio įstatymo 16 straipsnį:

1.2.1. Piliečiai, kuriems iki Įstatymo projektu Nr. XIVP-484 siūlomų nuostatų įsigaliojimo jau būtų atkurtos nuosavybės teisės į miesto teritorijoje esančią žemę, lyginant su piliečiais, kuriems po Įstatymo projektu Nr. XIVP-484 siūlomų nuostatų įsigaliojimo nuosavybės teisės už miesto teritorijoje turėtą žemę galėtų būti atkuriamos neatlygintinai suteikiant ne vieną, bet du žemės sklypus miesto teritorijoje, jeigu piliečiui perduotas neatlygintinai nuosavybėn žemės sklypo plotas miesto teritorijai priskirtoje žemėje yra mažesnis už žemės sklypo plotą, į kurį jam atkuriamos nuosavybės teisės, atsidurtų nelygiateisėje padėtyje. Be to, pagal Įstatymo projektu Nr. XIVP-484 siūlomą teisinį reguliavimą, piliečiui perduodamų dviejų žemės sklypų bendras plotas galėtų būti didesnis už žemės sklypo plotą, į kurį pagal šį įstatymą jam atkuriamos nuosavybės teisės.

1.2.2. Pažymėtina, kad keičiamo įstatymo 5 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad jeigu piliečio turėtas žemės sklypas buvo ne mažiau kaip 0,04 ha didesnis už dabar jo naudojamą žemės sklypą, jam pagal galimybę papildomai perduodamas neatlygintinai nuosavybėn naujas ne mažesnis kaip 0,04 ha žemės sklypas individualiai statybai bei kitai paskirčiai. Bendras piliečiui perduoto neatlygintinai nuosavybėn jo naudojamo žemės sklypo ir papildomai perduodamo neatlygintinai nuosavybėn naujo žemės sklypo plotas neturi būti didesnis už Vyriausybės nustatytą perduodamo neatlygintinai nuosavybėn naujo žemės sklypo individualiai statybai bei kitai paskirčiai tame mieste plotą, o šio straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad jeigu piliečiui sugrąžintas ar perduodamas neatlygintinai nuosavybėn žemės sklypo plotas miesto teritorijai priskirtoje žemėje yra mažesnis už žemės sklypo plotą, į kurį pagal šį įstatymą

jam atkuriamos nuosavybės teisės, už likusį žemės sklypo plotą valstybė jam atlygina pagal šio įstatymo 16 straipsnį.

Atsižvelgiant į tai, Įstatymo projekto Nr. XIVP-484 nuostatos nėra aiškios dėl tarpusavio santykio su minėtomis keičiamo įstatymo nuostatomis, todėl Įstatymo projektu Nr. XIVP-484 siūlomas teisinis reguliavimas neatitinka Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 6 ir 7 punktuose numatytų teisėkūros aiškumo ir sistemiškumo principų, o tai sukeltų keičiamo įstatymo nuostatų taikymo problemų.

Taip pat Įstatymo projekte Nr. XIVP-484 nėra numatyta, kaip ir per kokį laikotarpį piliečiai turėtų teisę pakeisti valią dėl būdo, kuriuo atkuriamos nuosavybės teisės į jų turėtą žemę, ar dėl atlyginimo būdo pakeitimo būtų keičiami jau priimti, bet dar neįvykdyti sprendimai dėl nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo ir panašiai.

1.2.3. Įstatymo projekto Nr. XIVP-484 aiškinamojo rašto 4 punkto antrojoje pastraipoje nurodyta itin mažų piniginių kompensacijų už pagal keičiamą įstatymą negrąžinamą žemę problema.

Konstitucinis Teismas 2013 m. rugsėjo 11 d. nutarime konstatavo, kad teisingas atlyginimas už turtą, kuris Lietuvą okupavusios valstybės buvo neteisėtai nacionalizuotas ar kitais neteisėtais būdais nusavintas, negali būti sutapatinamas su teisingu atlyginimu už nuosavybę, kuri Lietuvos valstybės paimama visuomenės poreikiams. Atkuriant teisingumą savininkų atžvilgiu, negali būti nepaisoma teisingumo visos visuomenės, kurios nariai yra ir šie savininkai, atžvilgiu; nuosavybės teisių atkūrimo procese turi būti siekiama pusiausvyros tarp asmenų, kuriems atkuriamos nuosavybės teisės, ir visos visuomenės interesų.

Taigi priimant sprendimus dėl kompensavimo už natūra negrąžinamą žemę būdų ir dydžių nustatymo, buvo būtina atsižvelgti į valstybės ekonomines, finansines ir materialines galimybes, taip pat į tai, kaip atitinkami sprendimai atsilieps visiems mokesčių mokėtojams.

1.2.4. Be to, atkreiptinas dėmesys, kad nuosavybės teisių atkūrimas vykdomas nuo 1991 metų, iki 2021 m. spalio 1 d. šalies miestuose pateikta 51,84 tūkst. piliečių prašymų atkurti nuosavybės teises į 39,35 tūkst. ha žemės miestuose ir miestams po 1995 m. birželio 1 d. priskirtose teritorijose.

Nuosavybės teisės į miestuose turėtą žemę atkurtos 48,4 tūkst. piliečių, pateikusių visus nuosavybės teises įrodančius ir giminystės ryšį su turėtos žemės savininku patvirtinančius dokumentus, – į 95,26 proc. proc. žemės ploto, nurodyto jų prašymuose. Nuosavybės teises dar liko atkurti apie 3,48 tūkst. piliečių į 1,87 tūkst. ha. Iš 100 miestų visiškai atkurtos nuosavybės teisės piliečiams 87 miestuose, o 8 miestuose liko atkurti nuosavybės teises tik iki 10 pretendentų.

Konstitucinis Teismas ne kartą yra konstatavęs, kad įstatymų leidėjas, reguliuodamas paneigtų nuosavybės teisių atkūrimą, turi diskreciją nustatyti nuosavybės teisių atkūrimo sąlygas ir tvarką; pradėtas restitucijos procesas negali tęstis nepagrįstai ilgai; taigi atitinkamų santykių teisinio reguliavimo pakeitimai taip pat negali būti tokie, kad sudarytų prielaidas nepagrįstai ilgai tęsti šį procesą (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2010 m. gruodžio 22 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį

turtą atkūrimo įstatymo 2 straipsnio (2003 m. spalio 14 d. redakcija) 1 dalies, 10 straipsnio (2004 m. spalio 12 d. redakcija) 1 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai). Įstatymo projektais Nr. XIII-4687 ir Nr. XIV-484 siūlomi nauji teisiniai reguliavimai, pagal kuriuos iš pagrindų būtų pakeistos nuosavybės teisių atkūrimo į žemę miestuose sąlygos, dar labiau užtęstų nuosavybės teisių atkūrimo į žemę procesą.

2. Iš esmės pritarti Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo Nr. VIII-359 21 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIV-639 (toliau – Įstatymo projektas Nr. XIV-639), tačiau pasiūlyti Lietuvos Respublikos Seimui Įstatymo projektą tobulinti atsižvelgiant į šias pastabas ir pasiūlymus:

2.1. Įstatymo projekto Nr. XIV-639 1 straipsnio 1 dalimi siūloma pakeisti įstatymo 21 straipsnio 4 dalį, nustatant dvejų metų (nuo 2022 m. sausio 1 d. iki 2023 m. gruodžio 31 d.) terminą, per kurį piliečiai galėtų pakeisti savo valią dėl atlyginimo būdo. Įstatymo projekto Nr. XIV-639 aiškinamajame rašte nėra nurodyta motyvų, kodėl pasirenkamas toks santykinai ilgas terminas, toks siūlomas teisinis reguliavimas yra nepagrįstas ir sukuria prielaidas nepagrįstai vilkinti žemės reformos užbaigimo procedūrą. Siūloma Įstatymo projekto Nr. XIV-639 1 straipsnyje dėstomo įstatymo 21 straipsnio 4 dalyje nustatyti datą iki 2022 m. gruodžio 31 d. Tai pakankamas terminas piliečiams apsispręsti pakeisti savo valią dėl atlyginimo būdo.

2.2. Įstatymo projekto Nr. XIV-639 2 straipsnio 1 dalyje po žodžio „įstatymas“ įrašytina formuluotė „išskyrus šio straipsnio 2 dalį“.

2.3. Įstatymo projekto Nr. XIV-639 nuostatos, kurioms pritariama šio nutarimo 2 punktu, nederą su Lietuvos Respublikos miškų įstatymo Nr. I-671 2, 4, 5, 7 ir 11 straipsnių pakeitimo įstatymo Nr. XII-2584 6 straipsnio pakeitimo įstatymo 1 straipsnio nuostata, kurioje nustatyta, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliotos institucijos iki 2020 m. sausio 1 d. užtikrina visų laisvos valstybinės žemės fonde esančių ir nuosavybės teisėms atkurti nepanaudotų valstybinių miškų perdavimą patikėjimo teise valdyti miškų urėdijai (urėdijoms) arba pardavimą aukcionuose. Atsižvelgiant į tai, svarstant Įstatymo projektą Nr. XIV-639, siūlytina kartu svarstyti klausimą ir dėl Lietuvos Respublikos miškų įstatymo Nr. I-671 2, 4, 5, 7 ir 11 straipsnių pakeitimo įstatymo Nr. XII-2584 keitimo, nustatant naują įvykdymo terminą dėl visų laisvos valstybinės žemės fonde esančių ir nuosavybės teisėms atkurti nepanaudotų valstybinių miškų perdavimo patikėjimo teise valdyti miškų urėdijai (urėdijoms) arba pardavimo aukcionuose.

Ministras Pirmininkas

Žemės ūkio ministras