



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

Lietuvos Respublikos
susisiekimo ministerijai

2018-09- Nr. 1SD- -(3.7.E)
2018-08-31 Nr. 2-12910

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS ĮGYVENDINANT YPATINGOS VALSTYBINĖS SVARBOS PROJEKTUS ĮSTATYMO

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Tarnyba), išnagrinėjusi Jūsų 2018 m. rugpjūčio 31 d. raštu Nr. 2-12910 „Dėl įstatymo projekto“ pateiktą derinti Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo Nr. XI-1307 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11 ir 16 straipsnių pakeitimo įstatymo projektą (toliau – Projektas), teikia pastabas.

1. Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo (toliau – Įstatymas) 5 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad Tarnybos vadovas priima sprendimą paimti žemę visuomenės poreikiams. Sprendimas paimti žemę visuomenės poreikiams įforminamas žemės paėmimo visuomenės poreikiams aktu (toliau – aktas), kuriame, be kitų duomenų, taip pat turi būti nurodomi žemės sklypų, suformuotų pertvarkius žemės sklypų dalis, likusias nuo visuomenės poreikiams paimamų žemės sklypų dalių, kadastro duomenys.

Tarnybos vadovas, Įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka priimdamas sprendimą paimti žemę visuomenės poreikiams, taip pat patvirtina žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektą (Įstatymo 12 straipsnio 1 dalis).

Taigi tuo pačiu aktu Tarnybos direktorius lygiagrečiai turi priimti sprendimą paimti žemę visuomenės poreikiams, patvirtinti žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektą ir patvirtinti žemės sklypų, suformuotų pertvarkius žemės sklypų dalis, likusias nuo visuomenės poreikiams paimamų žemės sklypų dalių, kadastro duomenis.

Toks nustatytas teisinis reglamentavimas praktikoje negali būti įgyvendinamas, nes tai prieštarauja Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.109 straipsniui, pagal kurį civilinių teisių objektu gali būti identifikuotas ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas žemės sklypas. Todėl tam, kad Tarnybos vadovas galėtų priimti aktą, kuriuo žemės sklypas paimamas visuomenės poreikiams, šis žemės sklypas turi egzistuoti kaip nekilnojamas daiktas – turi būti ne tik suprojektuotas teritorijų planavimo dokumente, bet ir nustatyti jo kadastro duomenys, kurie turi būti įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

Be to, pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 1094, Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nuostatai), 65 punktą,

tais atvejais, kai buvo atliekami žemės sklypo kadastriniai matavimai, pagal Nuostatų reikalavimus parengtą nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylą vykdytojas pateikia Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam skyriui pagal žemės sklypo buvimo vietą (toliau – teritoriniam skyriui) ar Nuostatų 65¹ punkte nustatytu atveju – kadastro tvarkytojui ir apie tai informuoja užsakovą. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla tikrinama vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos vadovo patvirtintomis taisyklėmis. Nuostatų 67 punkte nustatyta, kad jeigu teritorinis skyrius, patikrinęs nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylą, nenustato aplinkybių, trukdančių suderinti parengtą žemės sklypo planą, teritorinis skyriaus vedėjas arba jo įgaliotas teritorinio skyriaus darbuotojas jį suderina. Teritorinio skyriaus vedėjas arba jo įgaliotas teritorinio skyriaus darbuotojas turi teisę suderinti žemės sklypų planus, kuriuose nėra šių žemės sklypų savininkų parašų, tuo atveju, kai visi šie žemės sklypai ar jų dalis bus paimami visuomenės poreikiams. Teritorinis skyrius privalo patikrinti nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylą ir suderinti žemės sklypo planą per 10 darbo dienų nuo jo gavimo. Apibendrinant šias nuostatas, darytina išvada, kad kadastro duomenų bylą atitiktį teisės aktų reikalavimams tikrina ir už tai atsako teritoriniai skyriai. Taip pat pagal Nuostatų 84 punktą kartu su prašymu įrašyti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į kadastrą ar juos pakeisti kadastro tvarkytojui turi būti pateikiami Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 12 straipsnio 1 dalyje nurodyti dokumentai ir nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla, išskyrus atvejus, nurodytus šio įstatymo 12 straipsnio 3 dalyje. Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 1 punkte nurodyta, kad atskiru nekilnojamojo turto kadastro objektu formuojamo nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymo į nekilnojamojo turto kadastrą ir jų pakeitimo dokumentai yra valstybės valdžios ar valdymo institucijos sprendimas. Nuostatų 84¹.1.1 papunktyje detalizuojamas Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 1 punktas ir nurodoma, kad teikiant kadastro tvarkytojui prašymą įrašyti ar pakeisti žemės sklypo kadastro duomenis nuo 2010 m. liepos 1 d. kadastro tvarkytojui turi būti pateiktas Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio skyriaus vadovo sprendimas dėl žemės sklypo kadastro duomenų nustatymo ar pakeitimo.

Pagal šiuo metu nustatytą teisinį reglamentavimą neįmanoma priimti minėtų sprendimų lygiagrečiai, kadangi tai yra nuosekli procedūra, todėl, mūsų nuomone, turėtų būti priimami trys atskiri sprendimai nuosekliai:

- 1) patvirtinamas žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektas;
- 2) patvirtinami žemės sklypų, suformuotų pertvarkius žemės sklypų dalis, likusias nuo visuomenės poreikiams paimamų žemės sklypų dalių, kadastro duomenys;
- 3) priimamas sprendimas paimti žemę visuomenės poreikiams.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, siūlome Projektu atitinkamai pakoreguoti Įstatymą.

2. Kaip ir buvo minėta, atsižvelgdama į minėtąsias Įstatymo 5 ir 12 straipsnių nuostatas, Nacionalinė žemės tarnyba vienu metu turi priimti sprendimą, kuriuo patvirtinamas Projektas, nustatomi atidalytų ir savininkams liekančių žemės sklypų kadastro duomenys, suformuojami pertvarkyti žemės sklypai, kurie turi būti įregistruojami Nekilnojamojo turto registre, o po to paimami visuomenės poreikiams.

Valstybės institucijos, be kita ko, privalo užtikrinti, kad pateiktų duomenų naudojimui ir kitų tvarkymo veiksmų atlikimui būtų taikomos tinkamos asmens duomenų apsaugos techninės ir organizacinės priemonės, griežtai laikomasi Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2016/679 dėl fizinių asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų

judėjimo ir kuriuo panaikinama Direktyva 95/46/EB (Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas) ir kitų Europos Sąjungos ir Lietuvos Respublikos teisės aktų, reglamentuojančių asmens duomenų apsaugą, nuostatų.

Pažymėtina, kad pagal šiuo metu galiojantį teisinį reglamentavimą akte paimti žemę visuomenės poreikiams turi būti nurodomi asmenį identifikuojantys duomenys: vardas, pavardė, žemės sklypo kadastro duomenys ir atlyginimo už paimamų visuomenės poreikiams žemės sklypų savininkų asmens duomenys. Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad viename akte, kurį turi pasirašyti žemės sklypo paimamo visuomenės poreikiams savininkas ar naudotojas, negali būti nurodomi kelių žemės sklypų savininkų ar naudotojų asmens duomenys, kaip tai numatyta Įstatymo 5 ir 12 straipsniuose.

Taigi Įstatymo nuostatos taip pat turėtų būti tikslinamos atsižvelgiant į asmens duomenų apsaugą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus.

3. Įstatymo 4 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad *nuo* Lietuvos Respublikos Vyriausybės *nutarimo* patvirtinti specialųjį planą ir pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą įsigaliojimo momento žemės sklypo savininkai *neturi teisės perleisti, įkeisti ar kitaip suvaržyti daiktinių teisių* į specialiajame plane nurodytus žemės sklypus, taip pat neturi teisės šių žemės sklypų pertvarkyti (atidalyti, padalyti, perdalyti, sujungti).

Projekto 2 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad pagal Įstatymo 4 straipsnio 3 dalį, įsigaliojus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimui patvirtinti specialųjį planą ir pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą, projektą įgyvendinanti institucija *ne vėliau kaip per 10 darbo dienų* šio įstatymo 16 straipsnyje nustatyta tvarka išsiunčia pranešimą žemės savininkui ir (ar) kitam naudotojui apie tokio Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo įsigaliojimą.

Projekto 2 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad pagal Įstatymo 4 straipsnio 4 dalį projektą įgyvendinanti institucija apie įsigaliojusį Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą *ne vėliau kaip per 3 darbo dienas* praneša Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui. Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas *ne vėliau kaip per 3 darbo dienas atnaujina* žemės sklypų, kurių visą plotą arba jų dalis numatoma paimti visuomenės poreikiams, sąrašą (toliau – Sąrašas) ir Nekilnojamojo turto registre įrašo žymą, kad pradėta žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams procedūra.

Taigi pagal Projektą gali būti, kad žyma apie pradėtą žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą nuo Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo patvirtinti specialųjį planą ir pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą *įsigaliojimo* Nekilnojamojo turto registre bus įregistruota tik po 6 darbo dienų, taip pat per 6 darbo dienas bus atnaujintas Sąrašas, o žemės sklypų savininkai ir (ar) naudotojai, nurodyti Sąraše, pagal Projektu keičiamo Įstatymo 4 straipsnio 3 dalį turi būti informuoti per 10 d. d.

Taip pat galima situacija, kai įsigaliojus minėtam nutarimui, bet dar Nekilnojamojo turto registre neįregistravus žymos apie pradėtą žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą, žemės sklypo savininkas perleis, įkeis ar kitaip suvaržys daiktines teises į specialiajame plane nurodytus žemės sklypus, taip pat šiuos žemės sklypus pertvarkys (atidalys, padalys, perdalys, sujungs). Dėl to galimi teisminiai ginčai, ir tai lems, kad neišvengiamai bus ilginami žemės sklypų paėmimo procedūrų terminai.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, siūlome pakeisti Įstatymo 4 straipsnio 2 dalį ir nustatyti, kad žemės savininkas neturi teisės perleisti, įkeisti ar kitaip suvaržyti daiktinių teisių į specialiajame

plane nurodytus žemės sklypus, taip pat neturi teisės šių žemės sklypų pertvarkyti (atidalyti, padalyti, perdalyti, sujungti), ne nuo minėto nutarimo įsigaliojimo momento, o *nuo* Nekilnojamojo turto registre įregistruotos žymos apie pradėtą žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą.

Remdamiesi tuo, kas išdėstyta, siūlome palikti šiuo metu galiojančią Įstatymo nuostatą, kurioje įtvirtinta, kad projektą įgyvendinanti institucija apie įsigaliojusį Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą nedelsdama, tačiau ne vėliau kaip kitą darbo dieną, praneša Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui, taip sumažinant galimybę šiuos žemės sklypus perleisti, įkeisti ar kitaip suvaržyti daiktines teises į specialiajame plane nurodytus žemės sklypus, taip pat juos pertvarkyti (atidalyti, padalyti, perdalyti, sujungti), nuo šio nutarimo priėmimo iki žymos apie pradėtą procedūrą įregistravimo Nekilnojamojo turto registre.

Pagarbiai
Direktorius

Laimonas Čiakas

Erika Petrutytė, tel. 8 706 85 039, el. p. erika.petrutyte@nzt.lt
Loreta Dauskartė, tel. 8 706 85 151, el. p. loreta.dauskarte@nzt.lt



DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Nacionalinė žemės tarnyba 188704927, Gedimino pr. 19, LT-01103 Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL ĮSTATYMO PROJEKTO
Dokumento registracijos data ir numeris	2018-09-12 Nr. 1SD-3320-(3.7 E.)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2018-09-12 Nr. 1-8887
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Laimonas Čiakas, Direktorius
Sertifikatas išduotas	LAIMONAS ČIAKAS, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2018-09-12 11:30:50 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2018-09-12 11:31:05 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-A, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2017-12-13 09:51:16 – 2020-12-12 09:51:16
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "VI Registru Centras RCSC (IssuingCA-A), VI Registru Centras - I.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos LT", sertifikatas galioja nuo 2018-01-04 14:49:34 iki 2019-01-04 14:49:34 "Gauto dokumento registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "VI Registru Centras RCSC (IssuingCA-A), VI Registru Centras - I.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Lietuvos Respublikos Susisiekimo ministerija LT", sertifikatas galioja nuo 2018-01-04 11:15:19 iki 2019-01-04 11:15:19
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, versija 1.2.7
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2018-09-12 14:49:00)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2018-09-12 14:49:00 Dokumentų valdymo sistema Avilys