



LIETUVOS RESPUBLIKOS
SEIMAS

LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KANCELIARIJOS
INFORMACIJOS IR KOMUNIKACIJOS DEPARTAMENTO
TYRIMŲ SKYRIUS

Gedimino pr. 53, 01109 Vilnius Tel.: (0 5) 209 6170 / (0 5) 209 6185
El. p.: tyrimai@lrs.lt; info@lrs.lt; ikd@lrs.lt www.lrs.lt/info

Analitinė apžvalga
26/23

2026-02-25

**Nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams, įgyvendinant viešuosius projektus, alternatyvos
Europos Sąjungos valstybėse narėse**

ES valstybių teisinis reguliavimas paprastai sudaro prielaidas privačios nuosavybės paėmimui visuomenės poreikiams, teisingai atlyginant. Tokie poreikiai natūraliai gali atsirasti įgyvendinant reikšmingus viešuosius projektus. Vis dėlto, net ir esant pagrįstam visuomenės poreikiui vykdyti tam tikrą plėtrą, nuosavybės paėmimas ES valstybėse, dažniausiai suprantamas kaip kraštutinė priemonė (ultima ratio). Paprastai jos taikymas yra galimas tik esant tam tikroms sąlygoms, pavyzdžiui, kai tam tikri viešieji tikslai negali būti pasiekti be privačios nuosavybės paėmimo, kai negali būti pritaikytos savininko teisės mažiau ribojančios alternatyvos, kai konkrečiu atveju valstybės interesas įgyti tam tikrą nekilnojamąjį turtą yra didesnis už savininko ar savininkų interesą išlaikyti nuosavybę.

Jeigu nekilnojamojo turto įsigijimas visuomenės poreikiams yra būtinas, kaip jo paėmimo administraciniu keliu alternatyva gali būti taikomas savanoriškos pirkimo-pardavimo sutarties su savininku sudarymas. Taip pat gali būti susitariama dėl nuosavybės mainų tarp valstybės ir jai reikalingo turto savininko (pavyzdžiui, vietoje piniginės kompensacijos suteikiant savininkui žemės sklypą kitoje vietoje).

Jeigu tam tikrus viešuosius poreikius įmanoma patenkinti be visiško nuosavybės įgijimo, gali būti taikomos įvairios priemonės, kurios tik dalinai riboja nekilnojamojo turto savininkų teises – nuoma (dažnai ilgalaikė), teisės užstatyti ar kitaip naudotis privačiu nekilnojamoju turtu suteikimas, servitutai (nustatomi sutartimis, teisminių ar administraciniu keliu) ir kt. Sąlygos viešosios infrastruktūros įrengimui kai kuriais atvejais gali būti užtikrinamos suteikiant savininkams leidimus urbanistinei plėtrai.

Tiek nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams, tiek įvairios jo alternatyvos gali būti taikomos įgyvendinant viešuosius projektus daugelyje sričių (pavyzdžiui, transporto, energetikos, gynybos infrastruktūros plėtra ir kt.). Kai kuriose valstybėse pastebima tendencija stambiausių, reikšmingiausių infrastruktūros projektų atvejais dažniau taikyti nuosavybės paėmimą, o kitų viešųjų projektų atvejais – jo alternatyvas.

Šis darbas parengtas remiantis ES valstybių teisės aktu, reglamentuojančių nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams ir jo alternatyvas, nuostatomis bei Europos parlamentinių tyrimų ir dokumentų centro (ECPRD) korespondentų nacionaliniuose parlamentuose pateikta informacija¹.

¹ The European Centre for Parliamentary Research and Documentation (ECPRD). Request No. 6245 “Private property and major public projects” (prieinama su slaptažodžiu):

<https://ecprd.secure.europarl.europa.eu/ecprd/private/request-details/1061347>

Belgija

Pagal Belgijos įstatymus, viešųjų projektų įgyvendinimui reikalinga žemė gali būti įsigyjama iš privačių savininkų, tačiau gali būti taikomos ir įvairios nuosavybės įsigijimo alternatyvos – ilgalaikė nuoma ar tam tikrų viešųjų subjektų teisių nustatymas privačios žemės atžvilgiu, servitutai, koncesijos ir kt.

Žemė, reikalinga esminei nuolatinio pobūdžio viešajai infrastruktūrai (pavyzdžiui, pagrindinė transporto infrastruktūra), Belgijoje paprastai visiškai perimama iš privačių savininkų, sudarant savanoriškas pirkimo-pardavimo sutartis arba taikant priverstinį nusavinimą (pagal Ypatingosios procedūros, taikomos nusavinant turtą dėl viešųjų poreikių, įstatymo² 3 straipsnį, priverstinis nusavinimas vykdomas nesant šalių susitarimo). Ir esminės infrastruktūros reikmėms gali būti naudojama ilgalaikė privačios žemės nuoma ar viešųjų subjektų naudai nustatomos jos paviršiaus naudojimo teisės, tačiau šios alternatyvos taikomos rečiau, kaip užtikrinančios mažesnę teisinį aiškumą. Minėtos alternatyvos dažniau taikomos atskiruose ekonominės veiklos sektoriuose – pavyzdžiui, vykdant energetikos ir miestų plėtros projektus.

Estija

Estijos įstatymuose įtvirtintas principas, pagal kurį privataus turto paėmimas visuomenės poreikiams leistinas tik nesant tinkamų alternatyvų, leidžiančių šiuos poreikius patenkinti.

Pagal Nekilnojamojo turto įsigijimo viešojo intereso labui įstatymo³ 4 straipsnio 1 dalį, nekilnojamas turtas viešojo intereso labui gali būti įsigyjamas vykdant įvairius viešuosius projektus. Tačiau toks įsigijimas negalimas, jeigu viešieji tikslai gali būti pasiekti be nekilnojamojo turto, priklausančio asmenims, įsigijimo, taip pat – jeigu, siekiant viešojo tikslo, praktiškiau yra taikyti privalomąjį naudojimą (est. *sundvaldus*) (4 str. 2 d.). Privalomojo naudojimo nustatymas reiškia nekilnojamojo turto apsunkinimą nuosavybės teisės ribojimu, kuris iš esmės atitinka asmeninę naudojimo teisę (2 str. 2 d.) – taigi, teisė naudotis turtu perduodama valstybei ar tam tikros infrastruktūros savininkui. Nustačius privalomąjį naudojimą, už turto naudojimą savininkui mokamas tam tikras mokestis, jeigu nesusitarta kitaip. Savininkui taip pat kompensuojama turtinė žala, atsiradusi dėl privalomojo naudojimo nustatymo (39 str. 5–6 d.).

Pagal Estijos įstatymus gali būti taikomos ir kitos turto paėmimo visuomenės poreikiams alternatyvos:

- užstatymo teisės suteikimas viešojo objekto (infrastruktūros) savininkui (teisės iki 99 metų už atlygį statyti ir valdyti statinį kito asmens žemėje suteikimas);
- pareigos žemės savininkui toleruoti komunalinių paslaugų teikimui reikalingus tinklus ir įrenginius, kai jie būtini visuomenės interesams ir nėra kitų pagrįstų alternatyvų, nustatymas (už atlygį);
- nekilnojamojo turto mainai, kai valstybė savininkui mainais siūlo kitą lygiavertį nekilnojamąjį turtą.

Minėtos alternatyvos turto paėmimui visuomenės poreikiams gali būti taikomos įgyvendinant viešuosius projektus transporto, energetikos, ryšių ir skaitmeninės infrastruktūros, vandens tiekimo ir kanalizacijos, aplinkos stebėjimo ir viešojo apšvietimo, nacionalinės gynybos ir vidaus saugumo srityse.

Estijos teismuose nagrinėta ne viena reikšminga byla, susijusi su nuosavybės teisės ribojimais viešųjų interesų labui. Pavyzdžiui, 2012 m. Aukščiausias Teismas sprendė įstatymų, nustatančių „tolerancijos mokesčio“, mokamo savininkams, kurių žemėje nutiesti komunaliniai tinklai, dydį, konstitucingumo klausimą. Aukščiausias Teismas nustatė, kad šie įstatymai prieštaravo Estijos

² *Loi relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique:*

<https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/loi/1962/07/26/1962072651/justel>

Įstatymas taikomas Briuselio-sostinės regione.

³ *Acquisition of Immovables in Public Interest Act:* <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/ee/523122024011/consolide/current>

konstitucijai, nes minėtas dydis buvo pernelyg mažas, taigi, nebuvo užtikrinta teisinga pusiausvyra tarp viešojo intereso ir privačios nuosavybės apsaugos⁴. Teismų praktikoje taip pat buvo patvirtinta, kad žemės savininkai turi teisę reikalauti kompensacijos iš vietos valdžios institucijų ar infrastruktūros savininkų tais atvejais, kai viešoji infrastruktūra yra privačioje žemėje be tinkamo teisinio pagrindo. 2025 m. Talino administracinis teismas, išnagrinėjęs žemės savininkų ir aplinkosaugos organizacijų pateiktą skundą, nustatė, kad vyriausybės sprendimas išplėsti Nursipalu karinį poligoną buvo priimtas nepagrįstai skubiai (išvengiant specialaus teritorijų planavimo procedūrų), tačiau sprendimas byloje nėra galutinis, poligono plėtra, kol nėra aukštesnės instancijos sprendimo, vykdoma⁵.

Lenkija

Nekilnojamojo turto valdymo įstatymo⁶ 112 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad nekilnojamojo turto nusavinimas (lenk. *wyłączenie*) gali būti vykdomas, jei viešųjų tikslų negalima pasiekti kitaip, kaip tik atimant ar apribojant teises į nekilnojamąjį turtą, ir šių teisių negalima įgyti susitarimu. Todėl, pagal minėto įstatymo 114 straipsnio 1 dalį, prieš pradedant nusavinimo procesą viešoji administracija turi derėtis dėl teisių į nekilnojamąjį turtą perėmimo su savininkais ar kitais asmenimis, turinčiais ribotas teises į atitinkamą nekilnojamąjį turtą. Vietoje išpirkimo derybų metu savininkams gali būti siūlomas viešosioms reikmėms reikalingo nekilnojamojo turto keitimas į kitą nekilnojamąjį turtą.

Šios nuostatos praktiškai taikomos, pavyzdžiui, įgyvendinant didelio oro uosto tarp Lodzės ir Varšuvos (*Centralny Port Komunikacyjny – CPK*) statybos ir susijusios infrastruktūros įrengimo projektą, kurio kontekste prireikė iškeldinti kelis tūkstančius gyventojų. Sprendžiant šį klausimą, 2020 m. buvo sukurta speciali savanoriško nekilnojamojo turto įsigijimo programa (*Program Dobrowolnych Nabyć pod CPK*), kurios esmė – reikalingų projektui nekilnojamojo turto objektų įsigijimas iš gyventojų sutarčių, sudaromų pagal civilinės teisės nuostatas (vykdant individualias ir konfidencialias derybas), pagrindu vietoje administraciniu keliu vykdomo nusavinimo. Nurodoma, kad turto išpirkimas gyventojams siūlomas palankiomis sąlygomis. Pagal šią programą nekilnojamąjį turtą parduodantiems asmenims taip pat gali būti mokamas tam tikras anuitetas iki gyvos galvos, jeigu jie sutinka atsisakyti ūkininkavimo. Nekilnojamojo turto savininkams siūloma ir jo išpirkimo alternatyva – jie gali gauti iš valstybės nekilnojamąjį turtą kitoje vietoje⁷. Vis dėlto, bent dalis suinteresuotų gyventojų skundžiasi programos įgyvendinimu⁸.

Siekiant patenkinti viešuosius poreikius, kai tam reikalinga pasinaudoti privačiu nekilnojamuoju turtu, vietoje jo nusavinimo ar savininko teisių apribojimo administraciniu sprendimu gali būti taikomi kiti civiliniuose įstatymuose numatyti mechanizmai. Pavyzdžiui, Lenkijos Civiliniame kodekse⁹ (305¹–305⁴ str.) įtvirtintas specialus perdavimo (transmisijos) servitutas (*ślužebność przesyłu*). Nekilnojamasis turtas, kuriame reikia įrengti ar yra įrengta tam tikra infrastruktūra, naudojama skysčių, garų, dujų, elektros energijos tiekimui ar išleidimui, gali būti

⁴ Constitutional judgment 3-4-1-25-11: <https://www.riigikohus.ee/en/constitutional-judgment-3-4-1-25-11>

⁵ Landowners say Nursipalu Training Area decision changes nothing: <https://news.err.ee/1609800609/landowners-say-nursipalu-training-area-decision-changes-nothing>
Ministry of Defense to appeal Nursipalu training area court ruling: <https://news.err.ee/1609798167/ministry-of-defense-to-appeal-nursipalu-training-area-court-ruling>

⁶ USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19971150741/U/D19970741Lj.pdf>

⁷ Inlegis. Program Dobrowolnych Nabyć pod CPK – zasady ogólne: <https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wytlaszczzenie-nieruchomosci/program-dobrowolnych-naby-c-pod-cpk-zasady-ogolne/>

⁸ Superbiznes. Program dobrowolnych nabyć pod CPK nie działa jak należy? Mieszkańcy wściekli, wystosowali petycję: <https://superbiz.se.pl/wiadomosci/program-dobrowolnych-naby-c-pod-cpk-nie-dziala-jak-nalezy-mieszkanicy-wsciekli-wystosowali-petycje-aa-F1Pb-QhMU-H2Ks.html>

⁹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19640160093/U/D19640093Lj.pdf>

apsunkintas perdavimo servitutu subjekto, kuriam priklauso ši infrastruktūra, naudai. Dėl perdavimo servituto nustatymo galima susitarti, tačiau jei nekilnojamojo turto savininkas atsisako sudaryti sutartį, o ji būtina minėtos infrastruktūros tinkamam naudojimui, subjektas, kuriam priklauso infrastruktūra gali reikalauti, kad perdavimo servitutas būtų nustatytas už tinkamą atlygį.

Nekilnojamojo turto valdymo įstatymo 6 straipsnyje pateikiamas viešųjų tikslų, kuriuos įgyvendinant yra galimas nekilnojamojo turto nusavinimas (ar jo alternatyvų taikymas), sąrašas. Šie tikslai gali būti siejami su įvairios infrastruktūros (kelių, geležinkelių, oro ir vandens uostų, vandentiekio ir kanalizacijos, elektros energijos perdavimo linijų, valstybės valdymo ir gynybai reikalingų statinių ir įrengimų, naudingų iškasenų paieškos įrenginių ir kt.) statyba, remontu, eksploatavimu.

Lenkijos teisinių ir politinių diskusijų plotmėje kritikos susilaukia įvairūs kompensavimo, pritaikius nekilnojamojo turto nusavinimą, aspektai – teigiama, kad kompensavimas yra per lėtas, nusavinimas vykdomas greitai, o visiško kompensavimo tenka laukti kelis ar net keliasdešimt mėnesių po nekilnojamojo turto paėmimo. Taip galimai pažeidžiamas konstitucinis tinkamo kompensavimo principas¹⁰.

Liuksemburgas

Nors konstitucinis reguliavimas numato privataus turto paėmimo visuomenės reikmėms įstatymų nustatyta tvarka ir teisingai atlyginant galimybę, praktiškai viešuosius projektus įgyvendinantys subjektai (valstybė, viešoji įmonė, savivaldybė) paprastai siekia įsigyti projektui reikalingą nekilnojamąjį turtą pirkimo sandoriais, nes tai laikoma greitesniu ir leidžiančiu išvengti ginčų keliu.

Tais atvejais, kai įgyvendinamo projekto tikslai gali būti pasiekti be visiško nuosavybės paėmimo ar perleidimo, pagal Liuksemburgo teisę, taikomos nuosaikesnės priemonės – laikinas privačios nuosavybės naudojimas (kol atliekami reikalingi darbai), nuoma, pagal teisės aktus ar planavimo dokumentus nustatomi servitutai. Šiomis priemonėmis savininko teisės gali būti ribojamos (jam nustatyta tvarka atlyginant), tačiau nuosavybė viešiesiems subjektams neperduodama.

Pažymėtina, kad koncesijos ir viešojo bei privataus sektorių partnerystės formos naudojamos labiau kaip infrastruktūros projektų finansavimo/valdymo modeliai, tačiau ne kaip reikalingo projektams nekilnojamojo turto nusavinimo alternatyvos.

Liuksemburge šio amžiaus pradžioje vyko plati konstitucinė diskusija savininko teisių apsaugos, vykdančios nuosavybės paėmimą viešosioms reikmėms, klausimu. Tuo metu galiojęs konstitucinis reguliavimas numatė, kad kompensavimas už paimamą nuosavybę turi būti ne tik teisingas, bet ir išankstinis (pranc. *préalable*). Konstitucinėje jurisprudencijoje vyravo požiūris, kad ši nuostata turi būti interpretuojama siaurai, kas formavo kliūtis sparčiam projektų įgyvendinimui. 2007 m. buvo priimta Liuksemburgo konstitucijos pataisa, kuria išankstinio kompensavimo nuostatos atsisakyta, paliekant tik teisingo atlyginimo reikalavimą¹¹.

Portugalija

Privačios nuosavybės paėmimas viešųjų interesų labai laikomas kraštutiniu sprendimu, todėl gali būti taikomos alternatyvos, kuriomis išvengiama priverstinio ir visiško nuosavybės teisės

¹⁰ *Rzecznik Praw Obywatelskich. Nowe zasady ustalania odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości na potrzeby Centralnego Portu Komunikacyjnego. Uwagi RPO dla Senatu:*

<https://bip.brpo.gov.pl/pl/content/rpo-senat-uwagi-odszkodowania-wywłaszczenie-cpk>

Państwo musi szybciej ustalać i wypłacać należne odszkodowania obywatelom wywłaszczonym pod drogi. Wystąpienie RPO przekazano do MI:

<https://bip.brpo.gov.pl/pl/content/rpo-drogi-wywłaszczone-nieruchomosci-przewleklosc-postepowan-mfig>

¹¹ *Constitution du Grand-Duché de Luxembourg (Art. 36):*

<https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/constitution/1868/10/17/n1/consolide/20230701>

perėjimo, teikiant pirmenybę sutartiniams ar mažiau intervenciniams sprendimams. Tokie sprendimai gali būti:

- valstybės ir privataus savininko sutartis dėl nuosavybės išpirkimo, nustatant atlygio dydį ir kitas nuosavybės perleidimo valstybei sąlygas;
- standartizuotas pirkimas rinkoje, viešai paskelbus poreikį ir taikant konkursines procedūras, tokias kaip aukcionai;
- miestų plėtros leidimų kompensavimas (teritorijų detaliųjų planų įgyvendinimo kontekste savininkai perduoda tam tikrą nekilnojamąjį turtą viešajai infrastruktūrai, gaudami teisę vykdyti statybas ar tam tikras miestų plėtros lengvatas);
- valstybės servitutai, nustatomi tam tikrai privačiai žemei (pavyzdžiui, dujotiekio ar elektros linijos apsaugos zonai);
- teisės naudoti žemę (paviršiaus naudojimo teisė) suteikimas valstybei, įgalinant viešuosius subjektus įrengti ar prižiūrėti tam tikras struktūras privačioje žemėje tam tikrą laiko tarpą;
- nuoma;
- laikina rekvizicija (nedelsiamas, tačiau laikinas žemės naudojimas nepaprastosios situacijos atveju, savininkui išsaugant teisę į kompensaciją).

Slovakija

Pagal Žemės ir pastatų nusavinimo bei priverstinio nuosavybės teisių į juos apribojimo įstatymo¹² 2 straipsnį, nusavinimas gali būti vykdomas, *inter alia*, tik tiek, kiek tai būtina, ir tuo atveju, jeigu nusavinimo tikslų negalima pasiekti susitarimu ar kitu būdu. Nusavinimo apimtis turi būti proporcinga tikslui, kurio nusavinimu siekiama, o nuosavybės teisių perėmimas negalimas tais atvejais, kai užtenka jų ribojimo.

Pažymėtina, kad viešųjų projektų įgyvendinimo kontekste prireikus tam tikros privačios nuosavybės, valstybė visų pirma privalo tartis dėl jos įsigijimo sudarant savanorišką susitarimą su savininku. Pasiūlymas turi būti suformuluotas raštu. Jeigu savininkas sutinka ir tai yra techniškai įmanoma, valstybė vietoje piniginės kompensacijos gali atsilyginti už įgyjamą nuosavybę žemės plotu ar statiniu, esančiais kitoje vietoje (toks sprendimas laikomas prioritetiniu lyginant su atsiskaitymu pinigais).

Kadangi nusavinimui taikomas minėtas proporcingumo reikalavimas, tais atvejais, kai to pakanka, nuosavybė gali būti ne nusavinama, o tik pritaikomi tam tikri jos ribojimai, leidžiantys įgyvendinti viešąjį projektą – gali būti nustatomi servitutai, sudaromos ilgalaikės nuomos sutartys.

Bendrieji nusavinimo principai ir jo ribojimo nuostatos iš esmės taikomos ir pagal atskirus „sektorinius“ įstatymus (Kelių įstatymas, Geležinkelių įstatymas, Viešųjų uostų steigimo bei veikimo įstatymas, Geologinės veiklos įstatymas ir kt.). Kai kurie įstatymai (Slovakijos Respublikos gynybos įstatymas¹³, Ypatingų priemonių, susijusių su strateginėmis investicijomis ir transeuropinio transporto tinklo statyba, įstatymas¹⁴) numato kiek griežtesnes nusavinimo taikymo sąlygas, tačiau ir pagal šiuos įstatymus iš esmės turi būti laikomasi bendrųjų savininkų teisių apsaugos principų – visų pirma turi būti tariamasi su savininkais dėl jų nuosavybės išpirkimo, nuosavybės teisės ribojančios priemonės, kiek tai pakankama, turi būti taikomos vietoje visiško nusavinimo.

¹² ZÁKON z 22. septembra 2015 o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov:

<https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/282/20250401.html>

¹³ ZÁKON z 23. mája 2002 o obrane Slovenskej republiky:

<https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/319/>

¹⁴ ZÁKON z 11. júna 2024 o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov:

<https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2024/142/20250401>

Suomija

Suomijos teisinio reguliavimo, susijusio su privačios nuosavybės panaudojimu viešųjų interesų labui, kontekste privataus nekilnojamojo turto paėmimas yra įvardinamas tik kaip viena iš galimų alternatyvų.

Nekilnojamojo turto ir specialiųjų teisių išpirkimo įstatymo¹⁵ 3 straipsnyje nurodyta, kad išpirkimu gali būti:

- 1) įgytas nekilnojamas turtas arba neterminuota ar terminuota specialioji teisė¹⁶;
- 2) neterminuotai ar terminuotai apribota teisė naudoti ar užimti nekilnojamąjį turtą ar naudotis specialiąja teise;
- 3) panaikinta specialioji teisė.

Nekilnojamojo turto ir specialiųjų teisių išpirkimo įstatymo 4 straipsnyje nurodyta, kad išpirkimas galimas, kai to reikalauja viešasis poreikis. Tačiau išpirkimas negali būti vykdomas, jei išpirkimo tikslas gali būti lygiai taip pat tinkamai pasiektas kitu būdu arba jei išpirkimo padaryta žala privatiems interesams yra didesnė už naudą viešajam interesui.

Privalomas išpirkimas gali būti naudojamas, pavyzdžiui, situacijose, kai žemės savininkas atsisako civiline tvarka parduoti valstybei ar savivaldybei reikalingus žemės plotus arba neleidžia savo žemėje įrengti elektros energijos perdavimo linijos ar kitos infrastruktūros. Praktiškai didelių infrastruktūros projektų atveju išpirkimas dažniau taikomas žemės nuosavybei įgyti, o mažesnių projektų atveju galima ir nuoma (tai yra, teisės tam tikrą laiką naudoti privačiam savininkui priklausančią nekilnojamąjį turtą įgijimas) arba įvairių viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės modelių taikymas.

Švedija

Pagal Nusavinimo įstatymo¹⁷ 1 skyriaus 1 straipsnį, nekilnojamas turtas, kuris priklauso kitam savininkui nei valstybė, vykdamas nusavinimo procedūrą gali būti perimtas valstybės nuosavybėn, tačiau gali būti taikomos ir nuosavybės perėmimo alternatyvos – naudojimosi teisės (šved. *nyttjanderätt*) įgijimas (ši teisė, be kita ko, apima tam tikras nekilnojamojo turto nuomos formas) bei servituto nustatymas. Nusavinimo įstatymo 2 skyriaus 12 straipsnyje nurodyta, kad nusavinimas negalimas, jeigu tikslas, dėl kurių jis būtų vykdomas, galima pasiekti kitais būdais, taip pat – jeigu nusavinimo neigiamos pasekmės, vertinant viešųjų ir privačių interesų požiūriu, būtų didesnės už naudą, kurią duotų nusavinimas.

Nusavinimas nevykdytinas, jeigu galima sudaryti susitarimą dėl nuosavybės teisės perleidimo ar apribojimo. Specifinė susitarimų forma yra plėtros susitarimai, kuriuos, pagal Planavimo ir statybos įstatymą¹⁸ (6 sk. 39–42 str.), sudaro savivaldybės su nekilnojamojo turto projektų vystytojais ar savininkais. Tai yra civilinės sutartys, sudaromos teritorijų planų tvirtinimo ir įgyvendinimo kontekste. Sudarius tokias sutartis, savivaldybės išvengia nekilnojamojo turto nusavinimo priemonių taikymo, įgyvendinant infrastruktūros plėtrą, be to, gali susitarti dėl privačių vystytojų/savininkų finansinio indėlio tokią infrastruktūrą įrengiant. Tuo tarpu pastarieji įgyja teisę vykdyti žemės plotų užstatymą.

¹⁵ *Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta:*

<https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1977/603?language=fin>

¹⁶ Specialiosios teisės suprantamos kaip naudojimo, suvaržymo ir kt. teisės kitam asmeniui priklausančio nekilnojamojo turto atžvilgiu (Nekilnojamojo turto ir specialiųjų teisių išpirkimo įstatymo 2 str.).

¹⁷ *Expropriationslag (1972:719):*

https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/expropriationslag-1972719_sfs-1972-719/

¹⁸ *Plan- och bygglag (2010:900):*

https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan-och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/

Tam tikros su nekilnojamo turto nuosavybės ribojimu susijusios nuostatos numatytos įvairios infrastruktūros (kelių, geležinkelių, elektros energijos perdavimo linijų) funkcionavimą reglamentuojančiuose įstatymuose, tačiau jos dažniausiai leidžia išvengti visiško nusavinimo ir labiau orientuotos tik į tam tikrų teisių privataus nekilnojamojo turto atžvilgiu įgijimą.

Švedijoje viešojo ir privataus sektoriaus partnerystė nėra labai paplitusi stambių projektų įgyvendinimo kontekste, tačiau toks bendradarbiavimas paprastai siejamas su projekto organizacine ir finansavimo struktūra, o ne žemės, reikalingos projekto įgyvendinimui, įsigijimu.

Vokietija

Pagal Vokietijos teisinį reglamentavimą, nusavinimu (vok. *Enteignung*) laikomas tiek visiškas privataus turto nuosavybės teisės, tiek ir atskirų siauresnių teisių į turtą perėmimas visuomenės poreikiams.

Nusavinimo priemonės turi būti taikomos laikantis proporcingumo principo, kas reiškia, kad reikia taikyti mažiausiai ribojančias priemones, leidžiančias pasiekti nustatytą tikslą. Be to, vertinant interesų balansą, turi būti nustatyta, kad valstybės interesas įgyti tam tikrą nekilnojamąjį turtą yra didesnis už savininkų interesą išlaikyti nuosavybę. Remiantis Federalinio Konstitucinio Teismo jurisprudencija, visiškas nusavinimas (nuosavybės perėmimas) yra proporcingas tik tuo atveju, jeigu jis vykdomas ilgalaikio projekto kontekste ir jeigu numatyto tikslo negalima taip pat efektyviai pasiekti taikant turtui apsunkinimus ar nuosavybės teisės ribojimus.

Šie principai atspindimi įvairiuose teisės aktuose, pavyzdžiui, federalinio Statybos kodekso¹⁹ 92 straipsnyje nurodyta, kad nusavinimas vykdomas tik tiek, kiek tai būtina tikslui, dėl kurio jis vykdomas, pasiekti. Jeigu turto apsunkinimas, nustatant jo atžvilgiu tam tikrą teisę, yra pakankamas nusavinimo tikslui pasiekti, nusavinimas ir turi apsiriboti tokios teisės nustatymu. Pavyzdžiui, gali būti nustatyta ilgalaikė žemės nuoma (*Erbbaurecht*), leidžianti išnuomotoje žemėje statyti statinius, tiesa, su tokiu sprendimu nesutinkantis savininkas gali pareikalauti, kad žemė iš jo būtų išpirkta.

Nusavinimo taikymo praktika įvairiuose Vokietijos ekonomikos sektoriuose skiriasi. Visiškai nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams (susitarimu ar administracine tvarka) dažniau taikomas įgyvendinant kelių ir geležinkelių tiesimo projektus. Tačiau, pavyzdžiui, energetikos tinklų plėtros kontekste privati žemės nuosavybė dažnai išsaugoma. Energetikos infrastruktūrą valdančios įmonės gauna teisę naudotis žeme, kurioje įrengiama tokia infrastruktūra, sudarydamos sutartis su savininkais arba nustatant žemės servitutą. Nesant susitarimo, servitutas gali būti nustatomas privalomai kaip nusavinimo forma.

Debatai nekilnojamojo turto nusavinimo klausimais Vokietijoje vyksta politiniame lygmenyje, visų pirma, tai pasakytina apie siūlymus eksproprijuoti dideles būsto įmones, kad būtų užtikrintas įperkamas būstas miestų centruose. Taip pat periodiškai kyla viešos diskusijos apie valstybės intervencijos proporcingumą, kai vykdomi didelio masto infrastruktūros projektai.

Parengė

Informacijos ir komunikacijos departamento Tyrimų skyriaus

Vyr. patarėjas Vidmantas Punelis

Tel. (0 5) 209 6186, el. p. vidmantas.punelis@lrs.lt

Seimo kanceliarijos Informacijos ir komunikacijos departamento Tyrimų skyriaus parengti analitiniai ir informaciniai darbai skirti Seimo narių parlamentinei ir Seimo kanceliarijos veiklai. Šiuose darbuose pateikta informacija nėra oficiali Lietuvos Respublikos Seimo pozicija. Šį darbą atgaminti, išleisti, platinti, versti, perdirbti, viešai skelbti, išskyrus įstatymų nustatytas išimtis, galima tik gavus Seimo kanceliarijos leidimą.

Visais atvejais naudojant šį darbą privaloma nurodyti šaltinį.

© Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarija, 2026

¹⁹ Baugesetzbuch: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>