|  |
| --- |
| **LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTERIJA****Biudžetinė įstaiga, A. Jakšto g. 4, LT-01105 Vilnius,****tel. +370 626 22 252, el. p. info@am.lt, https://am.lrv.lt.****Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188602370** |
|  |
|  Lietuvos Respublikos Seimo Peticijų komisijai    |  | 2024- | Nr. | D8(E)- |
| Į | 2024-04-10 | Nr. | S-2024-1570  |
|  |
| **DĖL DAIVOS GIRGŽDIENĖS PETICIJOJE PATEIKTO SIŪLYMO** |

Atsakydami į Seimo Peticijų komisijos 2022-04-10 raštą Nr. S-2024-1570 „Dėl nuomonės pateikimo“, kuriame prašoma pateikti nuomonę dėl Daivos Girgždienės (toliau – pareiškėja) 2024-02-25 kreipimesi (toliau – peticija) pateikto siūlymo „papildyti įstatymo kompensavimo mechanizmo galimybes: dėl nuosavybės teise priklausančiame sklype deklaruoto Ypatingos valstybinės svarbos objekto – taikyti specialiąsias sąlygas arba žemės paėmimą visuomenės reikmėms, suteikiant kitą lygiavertį sklypą, esant galimybei“, informuojame, kad, mūsų nuomone, netikslinga atsižvelgti į peticijoje pateiktą siūlymą dėl toliau išvardytų priežasčių.

Pareiškėja nurodo, kad peticijoje minimas atvejis sietinas su Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymo 75 straipsnio 3 dalyje[[1]](#footnote-1) nustatytu teisiniu reguliavimu. Atsižvelgę į tai, manome, kad dėl šio įstatymo nuostatų keitimo kompetentingą nuomonę galėtų pateikti Lietuvos Respublikos energetikos ministerija, formuojanti valstybės politiką energetikos ministrui pavestose valdymo srityse, ir teikiame nuomonę apie Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme (toliau – SŽNSĮ) ir Lietuvos Respublikos žemės įstatyme nustatytą teisinį reguliavimą.

Atkreiptinas dėmesys, kad SŽNSĮ nurodytų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos[[2]](#footnote-2) (toliau – SŽNSĮ nurodytos teritorijos), nustatymo tikslai iš esmės skiriasi nuo servitutų[[3]](#footnote-3) nustatymo tikslų: SŽNSĮ nurodytose teritorijose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos dėl skirtingų priežasčių apriboja žemės, patenkančios į šią teritoriją, savininko, valdytojo ar naudotojo veiklą, o servitutas nustato teisę naudotis svetimu nekilnojamuoju daiktu, t. y. peticijoje minimu atveju – teisę vykdyti veiklą svetimame žemės sklype.

***Dėl SŽNSĮ nustatyto teisinio reguliavimo***

SŽNSĮ 13 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad kompensacijos dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo SŽNSĮ nurodytose teritorijose, nustatytose tenkinant viešąjį interesą, kai žemės savininko, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinio sutikimas neprivalomas (toliau – Kompensacijos), apskaičiuojamos ir išmokamos Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka. To paties straipsnio 4 dalyje įtvirtinti Kompensacijos dydžio nustatymo kriterijai – šis dydis nustatomas įvertinus taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų visumą: nuostolius, patiriamus dėl vykdomos veiklos, suplanuotos veiklos (kai buvo pradėtos vykdyti procedūros, reikalingos šiai veiklai) ir (ar) galimybės valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti Nekilnojamojo turto registre įregistruotu nekilnojamuoju daiktu sumažėjimo, *galimybės naudoti žemės sklypą pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, žemės sklypo naudojimo būdą (būdus) praradimo*, kitus nuostolius. Kai viena ar abi šalys nesutinka su apskaičiuotu Kompensacijos dydžiu, nuostolių dydis apskaičiuojamas taikant Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytą individualų turto ir (ar) verslo vertinimą.

Atkreiptinas dėmesys, kad pagal SŽNSĮ 13 straipsnio 5 dalį Kompensacijos nemokamos, kai „dėl tų pačių ar skirtingų apribojimų taikymo buvo atlyginta, jeigu teritorija (jos dalis), dėl kurios nustatymo atsiradusių apribojimų taikymo buvo atlyginta, sutampa su naujai nustatyta šiame įstatyme nurodyta teritorija (jos dalimi)“, t. y. jos nemokamos dėl tų pačių nuostolių.

Vadovaujantis Kompensacijos dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytose teritorijose, nustatytose tenkinant viešąjį interesą, apskaičiavimo ir išmokėjimo metodikoje[[4]](#footnote-4) (toliau – Metodika) įtvirtintomis formulėmis, Kompensacijos dydžiui apskaičiuoti taikomas koeficientas Kn (nuostolių, patiriamų dėl žemės sklypo (jo dalies) naudojimo pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, žemės sklypo naudojimo būdą (būdus) praradimo ar sumažėjimo, kitų neigiamų pasekmių mastas).

*Kai nekilnojamasis turtas nebegali būti naudojamas, valdomas ir (ar) disponuojamas pagal paskirtį ir nebegalima vykdyti anksčiau vykdytos ar suplanuotos vykdyti veiklos ir (ar) kitos panašios veiklos, Kn yra 0,8*. Kai sumažėja galimybė nekilnojamąjį turtą naudoti, valdyti ir (ar) disponuoti pagal paskirtį, Kn dydžius nuo 0 iki 0,6 nustato Kompensaciją išmokantis asmuo ar institucija, vadovaudamasis Metodikoje nurodytais principais, Metodikos 2 priedu ir įvertinęs, kiek nekilnojamojo turto nebegalima naudoti pagal paskirtį, kokio pobūdžio ir masto neigiamų pasekmių visumą sukuria taikomos konkrečios specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Jeigu šios sąlygos neapriboja asmens galimybės valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti nekilnojamuoju turtu pagal paskirtį arba gautas ir (ar) gali būti gaunamas SŽNSĮ nurodytos institucijos pritarimas (derinimas) šioje zonoje SŽNSĮ nurodytai veiklai, Kn yra 0 (kai pateiktam projektui pritariama, neapribojama asmens teisė valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti nekilnojamuoju turtu pagal paskirtį).

Vertindamas papildomus nuostolius dėl galimybės valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti Nekilnojamojo turto registre įregistruotu nekilnojamuoju daiktu sumažėjimo (veiklos nutraukimo), Kompensaciją išmokantis asmuo ar institucija turi diskrecijos teisę įvertinti ir kitas aplinkybes, susijusias su vykdyta veikla. *Taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų visuma gali būti vertinama tik individualiai (turi būti kompensuojami visi patirti tiesioginiai nuostoliai ir kiekvienas atvejis yra individualus), todėl Metodikoje ar SŽNSĮ negalima numatyti visų konkrečių atvejų ir aplinkybių*.

Metodikoje įtvirtintos formulės Kompensacijos dydžiui apskaičiuoti atitinka Europos Žmogaus Teisių Teismo, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo ir Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo praktiką, kurioje nustatyta, kad kompensacijos sąlygos pagal atitinkamus įstatymus priklauso nuo vertinimo, ar ginčijama priemonė taikoma atsižvelgus į reikiamą teisingą pusiausvyrą ir ar ji nesukelia pareiškėjui neproporcingos naštos, todėl privalu įvertinti nekilnojamojo turto valdytojui pasiekiamas priemones, kuriomis sušvelninami jo nuosavybės teisių pažeidimo padariniai.

Metodikoje nurodyta Kompensacijos dydžio apskaičiavimo formulė ir tai, kad vertinami nuostoliai pateikus juos įrodančius dokumentus (tikėtina, kad bus atvejų, kai nuostolių nėra), užtikrina, kad asmuo, kuriam mokama Kompensacija, neteisėtai nepraturtėtų (pvz., bendru atveju Kompensacijos dydis apskaičiuojamas pagal tuos žemės sklypo ir (ar) kito nekilnojamojo turto kadastro duomenis, reikalingus Kompensacijos dydžiui nustatyti, kurie į Nekilnojamojo turto kadastrą buvo įrašyti asmens, turinčio teisę į Kompensaciją, informavimo apie nustatytas ir (ar) planuojamas nustatyti SŽNSĮ nurodytas teritorijas dieną, todėl apskaičiuojant Kompensacijos dydį nebus vertinami po minėtos datos padaryti kadastro duomenų pakeitimai).

Metodikos 42 punkte nustatyta: „Kai sumažėja galimybė nekilnojamąjį turtą naudoti, valdyti ir (ar) disponuoti pagal paskirtį, didžiausias Metodikoje taikomo koeficiento Kn dydis lygus 0,6, *kai nekilnojamasis turtas nebegali būti naudojamas, valdomas ir (ar) disponuojamas pagal paskirtį, Kn dydis lygus 0,8*. *Metodikos nuostatos netaikomos, kai teisės aktų nustatyta tvarka Kompensaciją išmokančiam asmeniui ar institucijai perleidžiamos nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą (jo dalį), patenkantį į atitinkamą Įstatyme nurodytą teritoriją*.“ Tai, mūsų nuomone, reiškia, kad apskaičiuojant Kompensacijos dydį, Kn dydis nustatomas ne daugiau kaip 0,8, nes nustačius Kn dydį 1, būtų sumokėta žemės sklypo vertės ar (įvertinus papildomus nuostolius) didesnio dydžio Kompensacija, nors žemės sklypo nuosavybės teisė liktų neperleista.

Atsižvelgus į tai, kad atskirais atvejais Kompensacijos dydis gali sudaryti 0,8 žemės sklypo vertės (be atlyginimo už galimus papildomus nuostolius), ir į toliau šiame rašte pateiktus argumentus dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams teisinio reguliavimo, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų teisinis reguliavimas nenustato prievolės mokant Kompensaciją taikyti žemės paėmimo visuomenės poreikiams institutą, kuris taikomas siekiant statyti (įrengti) konkretų objektą. Atkreiptinas dėmesys, kad Metodikoje numatytas atvejis, kai Kompensaciją išmokančiam asmeniui ar institucijai perleidžiama nuosavybės teisė į nekilnojamąjį turtą (jo dalį), patenkantį į atitinkamą SŽNSĮ nurodytą teritoriją.

***Dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams teisinio reguliavimo***

Žemės ir kito privataus nekilnojamojo turto paėmimo visuomenės poreikiams atvejai nustatyti Žemės įstatymo 45 straipsnio 1 dalyje, kurioje papildomai įtvirtinta, kad šis žemės paėmimas vykdomas tik išimtiniais atvejais ir turi būti numatytas specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose, savivaldybės lygmens miesto teritorijos bendrajame plane, vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentuose ar valstybinės reikšmės miškų plotų schemose. Žemės įstatymo 45 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad visuomenės poreikiams reikalingam konkrečiam objektui statyti (įrengti) konkrečios vietos ir ploto motyvuotas pagrindimas turi būti atliktas rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentą.

Apibendrinant tai, kas išdėstyta, manytina, kad pagal galiojantį teisinį reguliavimą žemės paėmimas visuomenės poreikiams taikomas, kai žemė reikalinga konkrečiam objektui statyti (įrengti), šis žemės paėmimas turi būti numatytas Žemės įstatyme išvardytuose dokumentuose. Peticijoje nurodytu atveju inžinerinė infrastruktūra įrengta, jos apsaugos zona ir servitutas nustatyti, todėl, mūsų nuomone, žemės paėmimo visuomenės poreikiams institutas netaikytinas.

***Dėl servituto atlygintinumo***

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ketvirtosios knygos 4.124 straipsnyje nustatyta, kad servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais – administracinis aktas, 4.129 straipsnyje – dėl servituto nustatymo atsiradę nuostoliai atlyginami įstatymų nustatyta tvarka; įstatymais, sutartimis, teismo sprendimu ar administraciniu aktu gali būti nustatyta viešpataujančiojo daikto savininko prievolė mokėti vienkartinę ar periodinę kompensaciją tarnaujančiojo daikto savininkui.

Žemės įstatyme įtvirtinti tik servitutų nustatymo administraciniu aktu ir sandoriais atvejai, tvarka ir atlygintinumas. Peticijoje nurodyto įstatymu nustatomo servituto kompensavimo tvarką reglamentuoja Elektros energetikos įstatymas ir jo įgyvendinamieji teisės aktai, dėl kurių pagal kuravimo sritį nuomonę turėtų pateikti Energetikos ministerija.

Pažymėtina, kad ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios vykdymo turi būti nustatyta SŽNSĮ nurodyta teritorija ar servitutas, vykdytojas, mūsų nuomone, negali įsipareigoti (kaip siūloma peticijoje) suteikti nuosavybėn valstybinės žemės sklypą, kurio nevaldo ir nenaudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais.

Apibendrindami minėtas teisės aktų nuostatas, manome, kad kompensacijų mokėjimo teisinis reguliavimas pakankamas, jame negali būti nuostatų, skirtų ne patiriamų nuostolių kompensavimui, o konkrečių objektų statybai (įrengimui), todėl peticijoje pateiktas siūlymas „papildyti įstatymo kompensavimo mechanizmo galimybes: dėl nuosavybės teise priklausančiame sklype deklaruoto Ypatingos valstybinės svarbos objekto – taikyti specialiąsias sąlygas arba žemės paėmimą visuomenės reikmėms, suteikiant kitą lygiavertį sklypą, esant galimybei“ yra perteklinis ir nedera su galiojančiu teisiniu reguliavimu.

|  |  |
| --- | --- |
| Aplinkos ministras | Simonas Gentvilas |

R. Brazdžiūnienė, +370 616 55061, el. p. ruta.brazdziuniene@am.lt

E. Giedraitienė, +370 696 75865, el. p. erika.giedraitiene@am.lt

K. Šarkienė, +370 696 82995, el. p. kristina.sarkiene@am.lt

1. „3. Elektros energetikos objektų ir įrenginių, esančių elektros energetikos objektus ir įrenginius valdančiai elektros energetikos įmonei nuosavybės teise ar kitais teisėtais pagrindais nepriklausančioje žemėje ar kituose nekilnojamuosiuose daiktuose, eksploatavimui, aptarnavimui, remontui, techninei priežiūrai, rekonstravimui, modernizavimui ir (ar) naudojimui užtikrinti šiuo įstatymu nustatomi žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų servitutai šių objektų ir įrenginių nustatytų (nustatomų) apsaugos zonų ribose <...>. Tinklų operatoriai <...> žemės ar kitų nekilnojamųjų daiktų savininkams išmoka vienkartines kompensacijas nuostoliams dėl apribojimų dėl servituto nustatymo ar nuostoliams, patiriamiems dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo šioje dalyje nurodytų elektros tinklų apsaugos zonose, atlyginti <...>. Šių nuostolių dydžiai apskaičiuojami pagal Vyriausybės patvirtintą Kompensacijos dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytose teritorijose, nustatytose tenkinant viešąjį interesą, apskaičiavimo ir išmokėjimo metodiką arba Maksimalaus dydžio vienkartinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi įstatymu ar sutartimi tinklų operatorių naudai nustatytu žemės servitutu, nustatymo metodiką.“ [↑](#footnote-ref-1)
2. SŽNSĮ 2 str. 41 d.:

„41. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos – šiame įstatyme nustatyti nurodytose teritorijose taikomi ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimai, priklausantys nuo geografinės padėties, gretimybių, pagrindinės žemės naudojimo paskirties, žemės sklypo naudojimo būdo, vykdomos konkrečios veiklos, statinių, nekilnojamojo kultūros paveldo ir aplinkos apsaugos, visuomenės sveikatos saugos, valstybės saugumo ir viešojo intereso poreikių.“ [↑](#footnote-ref-2)
3. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.111 str. 1 d.:

„Servitutas – teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą.“ [↑](#footnote-ref-3)
4. Vyriausybės 2019 m. gruodžio 11 d. nutarimas Nr. 1248 „Dėl Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo įgyvendinimo“. [↑](#footnote-ref-4)