



LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBINĖ KULTŪROS PAVELDO KOMISIJA

Biudžetinė įstaiga, Rūdninkų g. 13, 01135 Vilnius, tel. / faks. (8 5) 266 3277, el. p. komisija@vkpk.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 288700520

Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijai
nomeda.poderiene@lrv.lt

2025-11- Nr. V11- (6.3E)
Į 2025-10-28 Nr. S-2025-4584

Respublikos Seimo Audito komitetui
auditokt@lrs.lt

Lietuvos Respublikos Kultūros ministerijai
rugile.puodziuniene@lrkm.lt

Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijai
erika.giedraitiene@am.lt

Lietuvos Respublikos finansų ministerijai
laima.kalinauskiene@finmin.lt

Kultūros paveldo departamentui prie Kultūros ministerijos
vidmantas.bezaras@kpd.lt

Kopija
Lietuvos Respublikos Seimo Kultūros komitetui
kultkt@lrs.lt

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO AUDITO KOMITETO SPRENDIMO

Valstybinė kultūros paveldo komisija (toliau – Paveldo komisija), susipažinusi su Seimo Audito komiteto 2025 m. spalio 15 d. posėdžio protokole Nr. 141-P-24 pavedimu Paveldo komisijai ir kitoms institucijoms, teikia savo nuomonę.

1. Ar galiojantis teisinis reglamentavimas užtikrina dvarų sodybų vientisumą ir apsaugą?

Dvarų paveldas – viena seniausių ir ryškiausių kultūros paveldo, kuris pagal Lietuvos Respublikos nacionalinio saugumo pagrindų įstatymą (Žin., 1997, Nr. 2-16) yra tarp pagrindinių nacionalinio saugumo objektų, dalis, turinti įvairiausių sudėtinę kultūrinę (architektūrinę, istorinę, urbanistinę, kraštovaizdinę, dendrologinę ir kitokią) vertę¹.

* Valstybinė kultūros paveldo komisija iki 2005 m. vadinosi Valstybine paminklosaugos komisija.

¹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. balandžio 18 d. nutarimu Nr. 481 patvirtintos Dvarų paveldo išsaugojimo programos 1 punktą.

Dvaro sodyba – dvaro (palivarko) teritorijos dalis, kurią sudaro istoriškai susiformavęs **vientisas žemės plotas** su visais jame esančiais įvairios paskirties statiniais ir želdiniais, vandens telkiniais, susisiekimo, inžineriniais ir technologiniais įrenginiais, mažaisiais kraštovaizdžio architektūros elementais, dailės kūriniais, taip pat visų nurodytų statinių ir (ar) įrenginių liekanomis ir jų vietomis, sudarančiomis teritorinį, funkcinį ir architektūrinį vienetą (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų (toliau – SŽNSĮ) 2 straipsnio 4¹ punktą).

Lietuvos Respublikos valstybinė paminkloaugos komisija* Lietuvos Respublikos dvarų paveldo išsaugojimo ir jo integravimo į visuomenės gyvenimą koncepcijoje (toliau – **Dvarų paveldo išsaugojimo koncepcija**)² įtvirtino, kad dvaro nekilnojamasis kultūros paveldas – dvarų paveldo dalis – kultūrinės vertės ir visuomeninės reikšmės mus pasiekęs dvaro fizinis, funkcinės teritorinės struktūros dalių vientisas junginys ir / ar atskiros jo dalys, fragmentai ir/ar elementai (4.3.1 punktas). Dvarų nekilnojamojo kultūros paveldo pagrindinis dėmuo – esminė sudėtinė dvarų paveldo dalis – mus pasiekusi istorinio dvaro fizinė, funkcinis teritoriniu-erdviniu požiūriu **vientisa struktūra** (Dvarų paveldo išsaugojimo koncepcijos 4.3.1.2 punktas).

Dvaro (palivarko) sodyba yra dvaro valdomos teritorijos dalis, skirta gyventi, taip pat kitoms reikmėms (reprezentacinėms, ūkinėms, gamybinėms, rekreacinėms, švietimo). Ją sudaro istoriškai susiformavęs vientisas sodybinės žemės sklypas su visais jame esančiais dvaro įvairios paskirties trobesiais, statiniais, želdiniais, vandens telkiniais, susisiekimo, inžineriniais ir technologiniais įrenginiais, smulkiisiais architektūros elementais bei dailės kūriniais, taip pat visų nurodytųjų sudėtinių dalių liekanomis ir jų vietomis, sujungtais į teritorinį, funkcinį bei architektūrinį vienetą³.

Buvusių dvarų sodybų apsaugos bendrieji nuostatai taip pat nustato, jog **saugomas yra istoriškai susiformavęs ir išlikęs vientisas sodybos sklypas** su visais jame esančiais įvairios paskirties elementais (5.1 p.). Buvusių dvarų sodybų apsaugos bendrieji nuostatai taip pat numato, kad kultūros paminklų apsaugos institucijos įstatymų nustatyta tvarka gali apriboti sandorius dėl žemės bei pastatų, statinių ir įrenginių, esančių buvusio dvaro ir palivarko paminklinėje sodyboje, **jeigu šie sandoriai pažeidžia sodybos vientisumą**.

Aptartų teisės aktų nuostatos patvirtina buvusių dvarų sodybų teritorijos vientisumo išsaugojimo reikšmę.

² Patvirtinta Lietuvos Respublikos valstybinė paminkloaugos komisijos 2002 m. rugsėjo 13 d. sprendimu Nr. 87 „Dėl Lietuvos Respublikos dvarų paveldo išsaugojimo ir jo integravimo į visuomenės gyvenimą koncepcijos“.

³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. gegužės 27 d. nutarimu Nr. 369 patvirtintų Buvusių dvarų ir palivarkų paminklinių sodybų apsaugos bendrieji nuostatai (toliau – **Buvusių dvarų sodybų apsaugos bendrieji nuostatai**) 3 p.

Kultūros vertybių registre šiuo metu registruotos 522 dvaro sodybos (įskaitant ir fragmentus). Iš jų: 331 registrinė dvaro sodyba, 160 saugomų dvaro sodybų, 31 dvaro sodyba paskelbta kultūros paminklu, 73 dvaro sodybos yra įtrauktos į neprivatizuotinių dvarų sodybų sąrašus.

Pirmą kartą buvusių dvarų sodybų teritorijos į neprivatizuojamos žemės sąrašą buvo įtrauktos 1997 m. liepos 2 d. įsigaliojus Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo (toliau – Žemės reformos įstatymas) pakeitimo įstatymui. Šioje Žemės reformos įstatymo 17 straipsnio 4 dalies redakcijoje buvo numatyta, kad žemė neprivatizuojama, jeigu ji <...> yra buvusių dvarų sodybų – istorijos ir kultūros paminklų teritorijose, išskyrus šiose teritorijose esančius žemės sklypus prie privačių gyvenamųjų namų ir kitų namų valdos statinių⁴.

2012 m. kovo 27 d. įsigaliojusioje Žemės reformos įstatymo redakcijoje 13 straipsnio 4 punktą buvo pakeistas ir išdėstytas taip – žemė neprivatizuojama, jeigu ji yra kultūros paveldo objektų – buvusių dvarų sodybų – teritorijose, išskyrus šiose teritorijose esančius žemės sklypus prie privačių gyvenamųjų namų ir kitų namų valdos statinių⁵.

Ši Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 punkto redakcija galiojo iki 2025 m. liepos 1 d. Šiuo metu galiojančioje (nuo 2025 m. liepos 1 d.) Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 punkto redakcijoje numatyta, kad žemė neprivatizuojama, jeigu ji yra kultūros paveldo objektų – buvusių dvarų sodybų, įrašytų į Vyriausybės tvirtinamus neprivatizuotinių buvusių dvarų sodybų – istorijos ir kultūros paminklų ar neprivatizuotinių buvusių dvarų sodybų – istorijos ir kultūros paminklų teritorijų sąrašus, teritorijose, išskyrus šiose teritorijose esančius žemės sklypus prie privačių gyvenamųjų namų ir kitų namų valdos statinių, dėl kurių gautas už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos pritarimas⁶.

Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 punkte minimi sąrašai: neprivatizuotinių buvusių dvarų sodybų – istorijos ir kultūros paminklų sąrašas bei neprivatizuotinių buvusių dvarų sodybų – istorijos ir kultūros paminklų teritorijų sąrašas yra patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. balandžio 7 d. nutarimu Nr. 256 „Dėl buvusių dvarų sodybų - istorijos ir kultūros paminklų išsaugojimo principų atstatant nuosavybės teises, vykdant privatizavimą ir žemės reformą“ (2002 m.

⁴ Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo pakeitimo įstatymas (Žin., 1997, Nr. 69-1735).

⁵ Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 13 straipsnio pakeitimo įstatymas (Žin., 2012, Nr. 36-1773).

⁶ Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo Nr. I-1607 8, 9, 10, 13 ir 19 straipsnių pakeitimo įstatymas (TAR, 2025-05-28, Nr. 2025-09428).

balandžio 24 d. nutarimo Nr. 570 redakcija⁷) (toliau – **Nutarimas**). Lietuvos Respublikos kultūros ministerija yra parengusi bei pateikusi derinimui Nutarimo projektą⁸.

Nutarimu, be kita ko Vyriausybė, nutarė nuosavybės teisių atstatymo, privatizavimo ir žemės reformos metu įgyvendinti buvusių dvarų sodybų – istorijos ir kultūros paminklų, esančių Lietuvos Respublikos istorijos ir kultūros paminklų bei naujai nustatomų istorijos ir kultūros paminklų sąrašuose, išsaugojimo principus (1 p.). Vienas tokių principų – *visuose nuosavybės teisių atstatymo, privatizavimo ir žemės reformos etapuose buvusių dvarų sodybos traktuojamos kaip istoriškai susiformavę kompleksai, kurių vientisumas sudaro kultūrinę jų vertę* (Nutarimo 1.2 p.).

Jau 2003 metais tvirtinant Dvarų paveldo išsaugojimo programą buvo išskirta problema, jog *„istoriškai ir kompoziciškai vientisos dvarų sodybos skaidomos – privatizuojami pavieniai pastatai, apie juos formuojamos žemės valdos, sprendžiami infrastruktūros klausimai. Taip naikinamas jų kompleksiskumas, urbanistinė, neretai ir kraštovaizdžio vertė. Į naujųjų savininkų nuosavybės dokumentus dažniausiai nėra įrašomi servitutai. Kyla tokių sodybų viešo naudojimo ir vientisumo išlaikymo problemų.*

Paveldo komisija taip pat ne kartą akcentavo poreikį užtikrinti buvusių dvarų sodybų vientisumą ir galiojančio teisinio reguliavimo trūkumus šiam tikslui pasiekti. T. y. buvusių dvarų sodybų teritorijoje esantys statiniai gali priklausyti skirtingiems asmenims. Suformavus atskirus žemės sklypus šiems statiniams, buvusių dvarų sodybų teritorijos suskaidomos, buvusių dvarų sodybų teritorijų dalių, suformuotų atskirais žemės sklypais savininkais tampa atskiri asmenys, todėl taip neužtikrinamas buvusių dvarų sodybų teritorijų vientisumas, kuris sudaro kultūrinę jų vertę⁹.

Kitaip nei Žemės reformos įstatymo redakcijoje, galiojusioje iki 2025 m. liepos 1 d., šiuo metu galiojančioje Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 dalyje įtvirtintas draudimas privatizuoti žemę, (su tam tikromis išimtimis), patenkančią ne į visų buvusių dvarų sodybų teritorijas, kaip buvo iki tol, bet tik į buvusių dvarų sodybų, kurios įrašytos į Vyriausybės tvirtinamus neprivatizuotinių buvusių dvarų sodybų – istorijos ir kultūros paminklų ar neprivatizuotinių buvusių dvarų sodybų – istorijos ir kultūros paminklų teritorijų sąrašus, teritorijas. Vadinas, į minėtus sąrašus nepatenkančių buvusių dvarų teritorijos galės būti privatizuojamos.

⁷ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 24 d. nutarimas Nr. 570 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. balandžio 7 d. nutarimo Nr. 256 „Dėl buvusių dvarų sodybų - istorijos ir kultūros paminklų išsaugojimo principų atstatant nuosavybės teises, vykdant privatizavimą ir žemės reformą“ dalinio pakeitimo“ (Žin., 2002, Nr. 44-1662).

⁸ Nuoroda Teisės aktų informacinėje sistemoje <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/18a93fa04a8b11f0a19dcea0bcc863ad?jfwid=i7rgbbii2>

⁹ Pranešimai Paveldo komisijos interneto svetainėje <https://vkpk.lt/naujienos/valstybine-kulturos-paveldo-komisija-paveldas-nyksta-greiciau-nei-valstybe-speja-ji-pazinti-bet-yra-ir-gera-zinia/>; <https://vkpk.lt/naujienos/institucijos-megino-susitarti-del-verkiu-dvaro-sodybos-ateities/> ir kt.

Nepaisant Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 dalies pakeitimo, išlieka teisė privatizuoti žemę, patenkančią į buvusių dvaro sodybų teritoriją, jei šioje teritorijoje privatiems asmenims priklauso gyvenamieji ar kiti namų valdos statiniai. Ką ne kartą akcentavo Paveldo komisija, tą patvirtino ir Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnyba (toliau – **STT**), teikdama pastabas Žemės reformos įstatymo projektui – *leidžiant minėtose kultūros paveldo objekto teritorijose privatizuoti prie privačių gyvenamųjų namų ir kitų namų valdos statinių esančius žemės sklypus kyla rizika, kad visuomeniniai interesai (susiję su kultūros vertybių išsaugojimu ir naudojimu visuomenės poreikiais) atskirais atvejais gali būti neužtikrinami*¹⁰.

Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo Nr. I-1607 8, 9, 10, 13 ir 19 straipsnių pakeitimo įstatymu buvo pakeistas ne tik 13 straipsnis, tačiau ir Žemės reformos įstatymo 9 straipsnis, nustatantis reikalavimus parduodamų žemės sklypų dydžiams.

Šiuo metu galiojančioje Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad *Asmenims prie nuosavybės teise priklausančių pastatų ir statinių parduodami teritorijų planavimo dokumentuose, žemės valdos projektuose ar Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų tvirtinamuose dvarų sodybų teritorijų ribų planuose nustatytų ploto ir ribų žemės sklypai. Kaimo gyvenamojoje vietovėje ir po 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtoje teritorijoje parduodami ne didesni kaip 2,0 ha sodybos (namų valdos) žemės sklypai, išskyrus atvejus, kai dvaro sodybos teritorija pagal teritorijų planavimo dokumentus arba dvarų sodybų teritorijų ribų planus nustatyta didesnė. Kai pagal įstatymus atskiros sodybos (namų valdos) naudojamo žemės sklypo plotas ir ribos nebuvo nustatyti ir nėra parengtų techninės apskaitos bylų, parduodama atskiros sodybos (namų valdos) žemė, kurią užima sodybos statiniai, sodas, kiti sodybos želdiniai, kiemas ir sodyboje nuolat daržui naudojamas žemės sklypas. Paprastai parduodamas žemės sklypas turi būti sodybos teritorijoje, atitikti sodybos (namų valdos) eksploatacijos reikalavimus ir turi būti nustatytas teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose.*

Nurodytas Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 2 dalyje įtvirtintas teisinis reguliavimas, pagal kurį nustatomi reikalavimai buvusių dvarų sodybų teritorijose formuojamiems žemės sklypams, galėtų būti laikomas teisine priemone, užtikrinančia buvusių dvarų sodybų teritorijų vientisumą. Aptariama teisės norma ne tik nustato draudimo parduoti didesnę kaip 2 ha sodybos (namų valdos) žemės sklypą išimtį, bet ir įtvirtina galimybę parduodamų žemės sklypų plotą ir ribas nustatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų tvirtinamuose dvarų sodybų teritorijų ribų planuose.

¹⁰ Nuoroda Teisės aktų informacinėje sistemoje <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/71575b701a7d11f09c9cb0ff4d74843?positionInSearchResults=2&searchModelUID=9dc49059-0ed8-4292-b537-efa171784c05>

Vadinasi, formuojat žemės sklypus buvusių dvarų teritorijose turės būti taikomos aptartos taisyklės, žemės sklypai galės būti formuojami didesni nei 2 ha, kas iki šiol sudarė kliūtį suformuoti didesnę privatizuotinos žemės sklypą, net ir įvertinus poreikį užtikrinti buvusių dvarų sodybų teritorijų vientisumą. Taip pat, Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų tvirtinamuose dvarų sodybų teritorijų ribų planuose bus galima numatyti ribojimus teritorijos skaidymui.

SŽNSĮ 60 straipsnyje nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos kultūros paveldo objektų teritorijose, kultūros paveldo vietovėse ir (ar) jų apsaugos zonose.

Primintina, kad specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos nuo nustatytų šiame įstatyme nurodytų teritorijų **įregistravimo** Nekilnojamojo turto registre dienos (SŽNSĮ 10 straipsnio 1 dalis).

Tarp vertinamam klausimui aktualių specialiųjų žemės naudojimų sąlygų – viešajam pažinimui ir naudojimui saugomo kultūros paveldo objekto teritorijoje, vietovėje ir (ar) jų apsaugos zonose numatytas draudimas **dvarų sodybų teritorijas ir jose esančius žemės sklypus padalyti ir (ar) atidalyti į du ar daugiau žemės sklypų, išskyrus įstatymuose nustatytus atvejus** (SŽNSĮ 60 straipsnio 3 dalies 5 punktas).

Nors ši teisės norma nustato draudimą dvarų sodybų teritorijas ir jose esančius žemės sklypus padalyti ir (ar) atidalyti į du ar daugiau žemės sklypų, tačiau kartu numato išimtį, jog šio draudimo galima nesilaikyti, jei tai numatyta kituose įstatymuose.

Vertinant, ar išimtimi iš SŽNSĮ 60 straipsnio 3 dalies 5 punkte įtvirtinto draudimo negalėtų būti laikomas Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 punktas, reikėtų pažymėti, kad pastarojoje teisės normoje numatyta galimybė privatizuoti greta gyvenamųjų namų ir kitų namų valdos statinių esančią žemę savaime nesuponuoja išvados, kad visais atvejais tai turi būti daroma suformuojant atskirus žemės sklypus. Vis dėlto, nesant tiesioginio draudimo formuoti atskirus žemės sklypus, tinkamas teisės aktų nuostatų įgyvendinimas praktikoje gali būti apsunkintas.

Akcentuotina, kad Paveldo komisija, teikdama pasiūlymus dėl Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 punkto pakeitimo nurodė, kad *Dvarų sodybų vientisumo naikinimo procesą sustabdytų ir reikalavimas, kad dvaro sodybos teritorijoje būtų suformuotas vienas žemės sklypas, kurio ribos sutaptų su dvaro sodybos teritorijos ribomis*. Todėl siūlė atitinkamai papildyti aptariamą teisės normą – *Prie tokių statinių atskiri žemės sklypai neformuojami, o nustatomos nuosavybės dalys bei naudojimosi tvarka tomis dalimis*¹¹.

Toks Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 punkto papildymas būtų logiškas ir sumažintų

¹¹ Nuoroda Teisės aktų informacinėje sistemoje <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/8f3d9de089e911efaf94d67dd8b48a7c?positionInSearchResults=3&searchModelUID=c462dd60-420f-49ea-a310-84009e4e290b>

skirtingo teisės aktų interpretavimo praktikoje riziką. Kartu akcentuotina, kad tokia nuostata būtų aktuali tik minėtoje teisės normoje nurodytiems kultūros paveldo objektams, t. y. į Vyriausybės patvirtintus sąrašus įtrauktiems buvusiems dvarams.

Seimo Aplinkos apsaugos komitetas tokiam Paveldo komisijos pasiūlymui nepritarė motyvuodamas, kad *ribojimais dėl saugomiems objektams priskirtų žemės sklypų pertvarkymo nustatomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme*¹². Šis Seimo Aplinkos apsaugos komiteto motyvas nėra neteisingas. Tačiau siekiant išvengti dviprasmiško teisės aktų aiškinimo minėtas Paveldo komisijos pasiūlymas, šiek tiek jį pakoregavus, padėtų išvengti teisinio vertinimo, jog Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 punktą laikytinas SŽNSĮ 60 straipsnio 3 dalies 5 punkto išimtimi, t. y. įstatyminiu pagrindu, leidžiančiu nepaisyti draudimo dvarų sodybų teritorijas ir jose esančius žemės sklypus padalyti ir (ar) atidalyti į du ar daugiau žemės sklypų.

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau – **Žemės įstatymas**) 11 straipsnio 14 dalyje be kita ko numatyta, kad kai pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ir (ar) įrenginiams, Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems kaip atskiri objektai (pagrindiniai daiktai), eksploatuoti suformuotas vienas valstybinės žemės sklypas, šis žemės sklypas ar jo dalis **parduodami tik Aplinkos ministro nustatyta tvarka nustačius savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį būtinas žemės sklypo dalis**.

Ši Žemės įstatymo nuostata numato, kad valstybinės žemės sklypo dalis, ant kurios stovi skirtingi nekilnojamojo turto objektai (nekilnojamojo daikto teisinės registracijos požiūriu), gali būti parduodama jos neišskaidžius į atskirus savarankiškus žemės sklypus. Vadinas yra teisinė galimybė neformuoti atskirų žemės sklypų buvusių dvarų sodybų teritorijose.

SŽNSĮ 60 straipsnio 4 dalies 5 punkte nustatyta, kad viešajam pažinimui ir naudojimui saugomo objekto teritorijoje, vietovėje ir (ar) jų apsaugos zonose, Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme, Žemės įstatyme ar kultūros ministro nustatyta tvarka negavus už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos **pritarimo (derinimo)** projektui ar numatomai veiklai, **draudžiama saugomo objekto teritorijoje ir vietovėje – formuoti ir pertvarkyti žemės sklypus, keisti žemės sklypų naudojimo būdą (būdus), užstatymo tankį, intensyvumą, užstatymo tipą**.

SŽNSĮ 60 straipsnio 6 dalyje numatyta, kad už kultūros paveldo apsaugą atsakinga institucija **nepritaria** atitinkamam žemės valdos arba kitam projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio

¹² Ten pat.

2 dalies 6 punkte, 3 dalies 2 punkto b papunktyje, **4 dalyje** ir 5 dalies 2 punkte nurodyti darbai vykdomi ne pagal paveldosaugos reikalavimus, jie sunaikins ir (ar) sužalos nekilnojamąsias kultūros vertybes ir (ar) jų vertingąsias savybes bei nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų aplinkos autentiškumą.

SŽNSĮ 60 straipsnio 4 dalies 5 punkte įtvirtinama už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos **diskrecija** išduoti ar neišduoti pritarimo (derinimo) saugomo objekto teritorijoje ir vietovėje formuoti ir pertvarkyti žemės sklypus, keisti žemės sklypų naudojimo būdą (būdus), užstatymo tankį, intensyvumą, užstatymo tipą.

SŽNSĮ 60 straipsnio 6 dalyje **įtvirtinamos sąlygos, kurioms esant toks pritarimas (derinimas) visais atvejais negali būti išduodamas**. Šios sąlygos yra: 1. žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo darbai vykdomi ne pagal paveldosaugos reikalavimus; 2. tokie darbai sunaikins ir (ar) sužalos nekilnojamąsias kultūros vertybes ir (ar) jų vertingąsias savybes bei nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų aplinkos autentiškumą.

Paveldosaugos reikalavimai yra apibrėžiami kaip kultūros paveldo objekto, vietovės, jų teritorijų ir apsaugos zonų valdymo, naudojimo, disponavimo jais sąlygos, nustatytos šiame įstatyme, jame nurodytuose dokumentuose ir kituose teisės aktuose kultūros paveldo objekto, vietovės, jų teritorijų ir apsaugos zonų vertingosioms savybėms apsaugoti¹³. Tai gana platus sąrašas dokumentų, kuriuose gali būti nustatyti kultūros paveldo apsaugos reikalavimai. Tarp tokių dokumentų ir „kiti teisės aktai“ bei Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų tvirtinamuose dvarų sodybų teritorijų ribų planai.

Daugelis dvarų sodybų teritorijų vientisumo išsaugojimui reikšmingų nuostatų yra įtvirtintos poįstatyminiuose teisės aktuose. Tai ir Nutarime įtvirtintas principas, jog visuose nuosavybės teisių atstatymo, privatizavimo ir žemės reformos etapuose buvusių dvarų sodybos traktuojamos kaip istoriškai susiformavę kompleksai, kurių vientisumas sudaro kultūrinę jų vertę. Taip pat Buvusių dvarų sodybų apsaugos bendruosiuose nuostatuose įtvirtinta sąlyga, jog saugomas yra istoriškai susiformavęs ir išlikęs vientisas sodybos sklypas su visais jame esančiais įvairios paskirties elementais, šiame teisės akte taip pat nustatyta kultūros paminklų apsaugos institucijos teisė įstatymų nustatyta tvarka apriboti sandorius dėl žemės bei pastatų, statinių ir įrenginių, esančių buvusio dvaro ir palivarko paminklinėje sodyboje, jeigu šie sandoriai pažeidžia sodybos vientisumą.

Lietuvos Respublikos kultūros ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. birželio 23 d. įsakymu Nr. IV-261/D1-322 (Lietuvos Respublikos kultūros ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. liepos 21 d. įsakymo Nr. IV-628/D1-236 redakcija)

¹³ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (toliau – **Kultūros paveldo įstatymas**) 2 straipsnio 24 dalis.

patvirtintos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės nustato, kad nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo tikslai – numatyti planuojamoje teritorijoje išsaugoti nekilnojamąjį kultūros paveldą, jį tikslingai naudoti ir pažinti (3 punktas).

Sistemiškai aiškinant nurodytas teisės nuostatas, laikytina, jog SŽNSĮ 60 straipsnio 6 dalyje įtvirtintas už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos **diskrecijos** išduoti ar neišduoti pritarimo (derinimo) saugomo objekto teritorijoje ir vietovėje formuoti ir pertvarkyti žemės sklypus **ribojimas**, kurio minėtos institucijos privalo laikytis, be kita ko, spręsdamos buvusių dvarų sodybų teritorijų skaidymo į sklypus klausimą.

Vadinasi, už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos **turi ne teisę, o pareigą nederinti buvusių dvarų teritorijos išskaidymo į sklypus projektą. Toks institucijų sprendimas gali būti pagrindžiamas SŽNSĮ 60 straipsnio 6 dalimi taip pat Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 2 dalimi bei poįstatyminiais teisės aktais, įtvirtinančiais buvusių dvarų sodybų teritorijų vientisumą kaip saugotiną vertybę.**

Taip pat verta pažymėti, kad dalis buvusių dvarų sodybų teritorijų jau šiuo metu gali būti sudaryta ne iš vieno, o iš kelių žemės sklypų. Todėl privatizuojant tokių buvusių dvarų sodybų teritorijose esančius žemės sklypus, ypatingai tuos, kuriems dėl pasikeitusio teisinio reguliavimo nebetaikomas privatizacijos draudimas (pvz. Buivydiškių dvaro sodybos teritorija), nebebus būtinas žemės sklypų atidalinimas, vadinasi už kultūros paveldą atsakinga institucija procese nebedalyvaus ir negalės sustabdyti buvusių dvarų sodybų teritorijos išskaidymo.

Apibendrinant pateiktą aiškinimą, galima daryti išvadą, kad galiojantis teisinis reglamentavimas nėra pakankamas, užtikrinant dvarų sodybų teritorijų vientisumą ir apsaugą. Draudimas skaidyti buvusių dvarų sodybų teritorijas įstatyme nėra įtvirtintas tiesiogiai įstatyme. Nors sistemaiškai aiškinant ir taikant įstatymus bei poįstatyminius teisės aktus galima užkirsti kelią buvusių dvarų sodybų teritorijų skaidymui, tačiau yra rizika, kad sprendimus priimančios už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos darbuotojai gali netinkamai pritaikyti teisės aktų nuostatas. Nepakankamai aiškus teisinis reguliavimas gali tapti veiksniumi, didinančiu teisminių ginčų riziką.

Todėl siūlytina tikslinti Žemės reformos įstatymą numatant draudimą privatizuojant žemę buvusių dvarų sodybų teritorijoje formuoti žemės sklypus, jei tai sudarys prielaidas pažeisti buvusių dvarų sodybų teritorijos vientisumą. Toks reikalavimas galėtų būti įtvirtintas Žemės reformos įstatymo 9 straipsnyje, nes šios nuostatos įtvirtinimas tik Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 punkte neužtikrinti visų, o ne tik į Vyriausybės patvirtintus neprivatizuojamo kultūros paveldo sąrašus įtrauktų buvusių dvarų sodybų teritorijų

vientisumą.

Taip pat gali būti svarstomas pasiūlymas pakeisti Žemės reformos įstatymą, įtvirtinant reikalavimą, kad žemės sklypai, patenkantys į buvusių dvarų sodybų teritorijas gali būti privatizuojami, tik po to, kai yra parengtas ir nustatyta tvarka patvirtintas individualus apsaugos reglamentas arba specialusis teritorijų planavimo dokumentas. Tokiu būdu privatizuojamam žemės sklypui buvusių dvarų sodybų teritorijose būtų nustatyti bei detalizuoti konkretūs veiklos ribojimai.

Kol nėra patikslintas įstatyminis reglamentavimas, rekomenduotina parengti SŽNSĮ 60 straipsnio 6 dalies taikymo praktines gaires, kuriose būtų išgryninti atvejai, kokiems veiksmams negali būti išduodamas pritarimas (derinimas), siekiant užtikrinti buvusių dvaro sodybų teritorijų vientisumo išsaugojimą. Taip pat būtų naudinga peržiūrėti Dvarų paveldo išsaugojimo programą, Buvusių dvarų sodybų apsaugos bendruosius nuostatus, Dvarų paveldo išsaugojimo koncepciją, Nutarimą, kitus aktualius poįstatyminius teisės aktus bei šiuos teisės aktus atnaujinti.

Siekiant įvertinti problematikos pobūdį bei mastą, rekomenduotina visas saugomas buvusių dvarų sodybų teritorijas peržiūrėti, identifikuojant galimas rizikas, t. y. nustatyti ir išnagrinėti atvejus, kai aptariamose teritorijoje esantys statiniai priklauso skirtingiems asmenims, išanalizuoti galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, taip pat ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumentus, įvertinti poreikį juos tikslinti, siekiant išvengti situacijų, kai buvusių dvarų sodybų teritorijose būtų sudaromos sąlygos vystyti veiklai, nesuderinamai su šio kultūros paveldo tinkama apsauga.

2. Ar esantis teisinis reglamentavimas išsaugos dvarų vientisumą visose 522 dvaro sodybose (ir registrinėse, ir saugomose, ir kultūros paminkluose, ir neprivatizuotinosė)?

Kaip akcentuota ankstesnėje rašto dalyje, 2025 m. liepos 1 d. įsigaliojus Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 punkto redakcijai, buvo sumažinta buvusių dvarų sodybų teritorijų apsauga, nes numatyta, kad negali būti privatizuojamos ne visų buvusių dvarų sodybų teritorijos, bet tik į Vyriausybės patvirtintus neprivatizuojamų dvarų sodybų sąrašus įtrauktų buvusių dvarų sodybų teritorijos.

Tačiau, net ir privatizuojant buvusių dvarų sodybų teritorijas, nepatenkančias į Vyriausybės patvirtintus neprivatizuojamų dvarų sodybų sąrašus, privalės būti atsižvelgiama tiek į Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 2 dalyje įtvirtintas nuostatas, susijusias su privatizuojamo žemės sklypo dydžiu bei jo ribomis, tiek ir į SŽNSĮ 60 straipsnio 4 bei 6 dalyse nustatytas žemės formavimo taisykles.

Todėl, nepaisant atsiradusios galimybės privatizuoti dalį buvusių dvarų sodybų teritorijų, bus būtina laikytis galiojančių taisyklių, sudarančias prielaidas užtikrinti buvusių dvaro sodybų

teritorijų vientisumą.

Įgyvendinus pirmoje šio rašto dalyje pateiktas rekomendacijas dėl teisės aktų papildymo bei atnaujinimo, būtų užtikrintas ir buvusių dvarų sodybų teritorijų, kurios nepatenka į Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 punkte nurodytus sąrašus, vientisumas.

Išdėstyti argumentai sudaro pagrindą išvadai, kad dabartinis teisinis reglamentavimas turėtų būti atitinkamai patobulintas, siekiant užtikrinti buvusių dvarų sodybų teritorijų vientisumą visose 522 dvaro sodybose (ir registrinėse, ir saugomose, ir kultūros paminkluose, ir neprivatizuotinėse).

3. Ar Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 punkte įtvirtinta išlyga „dėl kurių gautas už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos pritarimas“ nesukelia korupcijos rizikos?

Pasikartotina, jog Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 punkte numatyta, kad išimtimi iš taisyklės draudžiančios privatizuoti žemę, patenkančią į kultūros paveldo objektų – buvusių dvarų sodybų, įrašytų į Vyriausybės tvirtinamus neprivatizuotinių buvusių dvarų sodybų – istorijos ir kultūros paminklų ar neprivatizuotinių buvusių dvarų sodybų – istorijos ir kultūros paminklų teritorijų sąrašus, ir privatizuoti šiose teritorijose esančius žemės sklypus prie privačių gyvenamųjų namų ir kitų namų valdos statinių **tik gavus už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos pritarimą.**

Pastebėtina, kad teikdama pastabas Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 punktui, STT nurodė, kad *siūlytume apsvarstyti Projektu siūlomą Įstatymo 13 straipsnio 4 punkto nuostatų tobulinimo tikslumą (pavyzdžiui: konkretinant, kad kultūros paveldo objektų – buvusių dvarų sodybų – įrašytų į neprivatizuotinių istorijos ir kultūros paminklų sąrašą, teritorijose, prie privačių gyvenamųjų namų ir kitų namų valdos statinių žemės sklypai privatizuojami tik gavus už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos pritarimą)¹⁴.*

STT pasiūlymas buvo įgyvendintas ir aptariamoje teisės normoje buvo įtvirtinta sąlyga gauti už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos pritarimą. Todėl sprendžiamas, kad šioje sąlygoje STT, kuri yra pagrindinė Lietuvos Respublikos antikorporcinė teisėsaugos institucija, neįžvelgė korupcijos rizikos. Priešingai, būtent tokios sąlygos įtvirtinimu, STT nuomone, galėtų pašalinti antikorporcinio požiūriu ydingoms kolizinėms situacijoms¹⁵.

Viešojo administravimo subjektas privalo veikti jam suteiktos kompetencijos ribose,

¹⁴ Nuoroda Teisės aktų informacinėje sistemoje <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/71575b701a7d11f09cbcab0ff4d74843?positionInSearchResults=2&searchModelUID=9dc49059-0ed8-4292-b537-efa171784c05>

¹⁵ Ten pat.

įgyvendinant diskreciją turi būti užtikrintas diskrecinių sprendimų teisėtumas, motyvuotumas, nešališkumas ir objektyvumas, užtikrinama asmenų, kuriuos šie sprendimai liečia, lygybė prieš įstatymus, priimamų sprendimų proporcingumas jais siekiamam tikslui, protingo termino reikalavimas administracinės diskrecijos įgyvendinimo procese, kitų tinkamo administracinės diskrecijos įgyvendinimo proceso principų gerbimas¹⁶.

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje valstybės pareigūnų ir valstybės tarnautojų diskrecijos teisė įvardijama kaip galia, suteikianti administravimo subjektui tam tikrą veiklos laisvę priimant sprendimus, įgalinant jį iš keleto teisiškai galimų elgesio variantų pasirinkti tą, kuris, jo nuomone, yra tinkamiausias. Vadovaujamosi principu, kad diskrecijos teisė teisinėje valstybėje negali būti absoliuti, neturi būti aiškinama kaip nemotyvuotas ir niekuo nesaistomas pasirinkimas. **Diskrecijos teise besinaudojantys subjektai yra suvaržyti bendrųjų teisėtumo principo reikalavimų ir kriterijų.** Teisėtumo principas reiškia, kad **visi teisės subjektai, iš jų – ir valstybės institucijos, jų pareigūnai, turi vienodai laikytis įstatymo reikalavimų, nepiktnaudžiauti joms suteiktais įgaliojimais, laikytis objektyvumo ir nešališkumo, lygybės prieš įstatymą ir proporcingumo principų, o savo sprendimus, priimamus vadovaujantis diskrecijos teise, turi pagrįsti objektyviais faktais bei bendraisiais teisės principais – įstatymo viršenybės, objektyvumo, proporcingumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, efektyvumo**¹⁷. Naudotis suteikta diskrecija galima tik neperžengiant įstatymo nustatytų ribų ir atsižvelgiant į įstatymo nustatytus reikalavimus, kad nebūtų pažeidžiami bendrieji teisės principai¹⁸.

Kultūros paveldo įstatymo 5 straipsnyje yra pateiktas sąrašas valdžios institucijos, kurios yra atsakingos už nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos valstybinį administravimą. Konkreti institucija Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 punkte nėra nurodyta, kyla rizika, kad sprendimus, vadovaujantis šia teisės norma, priims skirtingos institucijos, o tai gali lemti teisinio reguliavimo neaiškumus ir praktikos nenuoseklumą.

Vertinant Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 punkte įtvirtintą reikalavimą gauti už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos pritarimą korupcijos pasireiškimo rizikos aspektu, manytina, kad yra būtina tiksliai įvardinti už kultūros paveldo apsaugą atsakingą instituciją ir tiksliai apibrėžti jos kompetenciją šioje srityje. Tai galėtų būti padaryta atitinkamai papildant atitinkamai pasirinktos institucijos kompetenciją apibrėžiantį teisės

¹⁶ Europos Tarybos Ministrų Komiteto 1980 m. kovo 11 d. rekomendacija Nr. (80) 2 „Dėl administravimo subjektų diskrecinių galių įgyvendinimo“.

¹⁷ Žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2012 m. gegužės 31 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A⁴⁹²-1570/2012, 2014 m. vasario 10 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A⁶⁶²-563/2014, 2015 m. rugpjūčio 6 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A-2112-520/2015.

18 žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. balandžio 15 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A858-889/2013.

akta.

Kaip buvo aptarta pirmoje šio rašto dalyje, poįstatyminiuose aktuose yra detaliai reglamentuota buvusių dvarų sodybų teritorijų vientisumo išsaugojimo reikšmingumas. Todėl tinkamai atnaujinus šiuos poįstatyminius teisės aktus kartu gali būti suformuotos veiklos gairės sprendimus dėl šio kultūros paveldo priimančioms institucijoms.

Išvados ir rekomendacijos:

1. Galiojantis teisinis reglamentavimas gali būti vertinamas kaip nepakankamas, užtikrinant dvarų sodybų teritorijų vientisumą ir apsaugą.

2. Draudimas skaidyti buvusių dvarų sodybų teritorijas įstatyme nėra įtvirtintas tiesiogiai, todėl yra rizika, kad sprendimus priimantys už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos darbuotojai gali netinkamai pritaikyti teisės aktų nuostatas. Nepakankamai aiškus teisinis reguliavimas gali tapti veiksniumi, didinančiu teisminių ginčų riziką.

3. Siūlytina inicijuoti Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio papildymą, įtvirtinant draudimą privatizuojant žemę buvusių dvarų sodybų teritorijoje formuoti atskirus žemės sklypus, jei tai sudarys prielaidas pažeisti buvusių dvarų sodybų teritorijos vientisumą.

4. Siūlytina inicijuoti Žemės reformos įstatymo papildymą nuostata, kad žemės sklypai, patenkantys į buvusių dvarų sodybų teritorijas gali būti privatizuojami, tik po to, kai yra parengtas ir nustatyta tvarka patvirtintas individualus apsaugos reglamentas arba specialusis teritorijų planavimo dokumentas.

5. Rekomenduotina parengti SŽNSĮ 60 straipsnio 6 dalies taikymo praktines gaires, kuriose būtų išgryninti atvejai, kokiems veiksams negali būti išduodamas pritarimas (derinimas) siekiant užtikrinti buvusių dvaro sodybų teritorijų vientisumo išsaugojimą.

6. Būtų naudinga peržiūrėti Dvarų paveldo išsaugojimo programą, Buvusių dvarų sodybų apsaugos bendruosius nuostatus, Dvarų paveldo išsaugojimo koncepciją, Nutarimą, kitus aktualius poįstatyminius teisės aktus bei šiuos teisės aktus atnaujinti.

7. Siekiant įvertinti problematikos pobūdį bei mastą, rekomenduotina visas saugomas buvusių dvarų sodybų teritorijas peržiūrėti, identifikuojant galimas rizikas, t. y. nustatyti ir išnagrinėti atvejus, kai aptariamose teritorijose esantys statiniai priklauso skirtingiems asmenims, išanalizuoti galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, taip pat ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumentus, įvertinti poreikį juos tikslinti, siekiant išvengti situacijų, kai buvusių dvarų sodybų teritorijose būtų sudaromos sąlygos vystyti veiklai, nesuderinamai su šio kultūros paveldo tinkama apsauga.

8. Padarytos išvados bei pateiktos rekomendacijos dėl į Vyriausybės tvirtinamus

neprivatizuotinių buvusių dvarų sodybų – istorijos ir kultūros paminklų ar neprivatizuotinių buvusių dvarų sodybų – istorijos ir kultūros paminklų teritorijų sąrašus įtrauktų buvusių dvarų sodybų teritorijos vientisumo užtikrinimo gali padėti užtikrinti ir į minėtus sąrašus neįtrauktų buvusių dvarų sodybų teritorijų vientisumą.

9. Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 punkte nenurodžius konkrečios už kultūros paveldo apsaugą atsakingos institucijos, kyla rizika, kad sprendimus, vadovaujantis šia teisės norma, priims skirtingos institucijos, o tai gali lemti teisinio reguliavimo neaiškumus ir praktikos nenuoseklumą.

10. Siekiant išvengti korupcijos rizikos yra būtina tiksliai įvardinti už kultūros paveldo apsaugą atsakingą instituciją ir tiksliai apibrėžti jos kompetenciją šioje srityje. Tai galėtų būti padaryta atitinkamai papildant atitinkamai pasirinktos institucijos kompetenciją apibrėžiantį teisės aktą.

L. e. Paveldo komisijos pirmininko pareigas
Paveldo komisijos pirmininkės pavaduotojas

Raimundas Balza



Viktorija Gadeikienė, mob. tel. +370 699 13960, el. p. viktorija.gadeikiene@vkpk.lt