

AIŠKINAMASIS RAŠTAS
DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO NR. I-446 23 STRAIPSNIO
2 DALIES PAPILDYMO ĮSTATYMO PROJEKTO

1. Įstatymo projekto rengimą paskatinusios priežastys, parengto projekto tikslai ir uždaviniai:

Atkūrus Lietuvos Respublikos nepriklausomybę šalies ūkyje buvo įtvirtinta privati nuosavybė. Šie procesai vyko privatizavimo bei reprivatizavimo procesų pagrindais. Šalyje buvo vykdoma žemės reforma ir nuosavybės teisių į žemę atkūrimas. Nuosavybės teisių atkūrimu buvo siekiama atkurti teisingumą nuo okupacinės valdžios nukentėjusių asmenų atžvilgiu. Tačiau visiškai atkurti buvusios nuosavybės santykių sistemos objektyviai nebuvo įmanoma, nes reikėjo atsižvelgti į pakitusius socialinius-ekonominius ir kitus visuomeninius santykius.

Valstybė, siekdama užtikrinti pretendentų atkurti nuosavybės teisę į žemę ir ant jos esančių statinių savininkų teisinius santykius, įtvirtino specialų teisinį reglamentavimą. Pagal šį teisinį reglamentavimą prieš atkuriant nuosavybės teisę į žemę atskirais žemės sklypais būdavo formuojami statinių eksploatavimui reikalingi žemės sklypai. Suformavus statinių eksploatavimui reikalingus žemės sklypus, pastarieji valstybinės žemės nuomos sutartimis būdavo išnuomojami valstybei arba tokiems žemės sklypams būdavo nustatomi servitutai. Atkuriant nuosavybės teises į tokius žemės sklypus, teisės ir pareigos pagal valstybines žemės nuomos sutartis pereinavo naujesiems žemės sklypų savininkams, tokiu būdu užtikrinant statinių savininkų teisę įgyvendinti savo nuosavybės teisę į statinius.

Šiuo metu dauguma minėtų valstybinės žemės nuomos sutarčių yra pasibaigusios arba sutartyse numatyti nuomos terminai eina į pabaigą. Statinių, esančių ant minėtų žemės sklypų, savininkai tam, kad galėtų ir toliau naudotis jiems priklausančiais statiniais, turi iš naujo susitarti su žemės sklypų savininkais, t.y. įsigyti nuosavybės teisę arba išsinuomoti žemės sklypą, ant kurio stovi jų statiniai. Šiuo atveju žemės sklypų savininkai įgyja ypač didelį derybinį pranašumą ir siūlomos žemės sklypo nuomos arba žemės sklypo pardavimo kainos yra itin didelės, pvz. žemės ūkio paskirties žemės sklypai parduvinėjami kaip komerciniai žemės sklypai. Žemės sklypų savininkai, suprasdami savo dominuojančią padėtį, neleidžia statinių savininkams remontuoti ir prižiūrėti jiems priklausančių statinių. Statinių, esančių ant šių žemės sklypų, savininkai, nesutikę sudaryti pirkimo-pardavimo arba nuomos sutarčių neproporcingai pakeltomis kainomis, praranda bet kokią galimybę tinkamai valdyti ir naudoti jiems priklausančius statinius. Statinių, esančių žemės sklypuose, į kuriuos atkurtos nuosavybės teisės, savininkas, kuriam pasibaigę tokių žemės sklypų nuomos terminas, norėdamas tinkamai naudotis jam priklausančia nuosavybe ir eksploatuoti savo statinius, vykdyti juose veiklą ir nenorėdamas patirti ženklų nuostolių, yra priverstas iš žemės sklypų savininkų pirkti žemės sklypus už neadekvačias kainas, nes atsisakant tai daryti, žemės sklypų savininkai nesutinka/neduoda jokių sutikimų, būtinų tinkamam statinių eksploatavimui (atlikti jų remontą, patekti prie jų ir pan.).

Statinių, esančių ant tokių žemės sklypų, savininkui, nesutikusiam už neadekvačią kainą sudaryti nuomos ar pirkimo-pardavimo sutarties, lieka vienintelė galimybė - kreiptis į teismą dėl atlygintinio žemės servituto nustatymo teismo tvarka. Kas savo ruožtu lemia ne tik teismų sistemos apkrovimą, tačiau ginčo šalys patenka į teisinį neapibrėžtumą, nuostolių patyrimą dėl bylinėjimosi proceso, laiko eikvojimą.

Tokia teisinių santykių dalyvių teisinė aplinka neužtikrina tinkamo ir efektyvaus savo nuosavybės valdymo ir naudojimo. Kadangi didžioji dalis statinių savininkų yra subjektai, besiverčiantys žemės ūkio veikla, toks teisinis neapibrėžtumas stabdo šių subjektų plėtrą bei vystymąsi. Nuostoliai patiriami arba už neadekvačią kainą įsigyjant žemės sklypus, arba

besibylinėjant teismuose, nors šios lėšos galėtų būti naudojamos kitoms reikmėms efektyvinant žemės ūkio gamybos procesus.

2. Įstatymo projekto iniciatoriai (institucija, asmenys ar piliečių įgalioti atstovai) ir rengėjai:

Įstatymo projektą parengė LR seimo narė Guoda Burokienė.

3. Kaip šiuo metu yra reguliuojami įstatymo projekte aptarti teisiniai santykiai:

Įstatymo projektu aptarti teisiniai santykiai nereguliuojami įstatymais.

4. Kokios siūlomos naujos teisinio reguliavimo nuostatos ir kokių teigiamų rezultatų laukiama:

Įstatymo projektu siūloma praplėsti Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 23 straipsnio 2 dalyje nustatytą administraciniu aktu Vyriausybės nustatyta tvarka nustatomų žemės servitutų sąrašą, į jį įtraukiant atlygintinio žemės servituto nustatymą privačios žemės sklypams, į kuriuos atkurtos nuosavybės teisės, jame esančių kitiems asmenims priklausančių statinių eksploatavimui. Tokiu būdu teisinio santykio šalys įgautų teisinio apibrėžtumo, būtų užkirsta galimybė vienai iš šalių piktnaudžiauti jai priklausančiomis teisėmis (nepagrįstai reikalaujant išsipirkti žemės sklypus už itin dideles sumas, nepagrįstai neleidžiant tinkamai prižiūrėti statinių, vykdyti statybas bei netrukdomai eksploatuoti statinius), būtų ženkliai sumažintos šalių išlaidos sprendžiant ginčus teismo proceso metu, nuo teismų būtų nuimtas krūvis sprendžiant bylas dėl tokių servitutų nustatymo ir leidimų vykdyti statybos darbus, reikalingus tinkamam statinių eksploatavimui užtikrinti.

5. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo rezultatai (jeigu rengiant įstatymo projektą toks vertinimas turi būti atliktas ir jo rezultatai nepateikiami atskiru dokumentu), galimos neigiamos priimto įstatymo pasekmės ir kokių priemonių reikėtų imtis, kad tokių pasekmių būtų išvengta:

Įstatymo projektu siūlomi reguliuoti teisiniai santykiai neturės esminės įtakos ir neigiamų pasekmių ekonomikai, socialinei aplinkai, viešajam administravimui, teisei sistemai.

6. Kokią įtaką priimtas įstatymas turės kriminogeninei situacijai, korupcijai:

Įstatymo priėmimas kriminogeninei situacijai ir korupcijai įtakos neturės.

7. Kaip įstatymo įgyvendinimas atsilieps verslo sąlygoms ir jo plėtrai:

Įstatymas verslo sąlygoms ir jo plėtrai neigiamos įtakos neturės. Tikėtinas teigiamas poveikis, kadangi bus įtvirtinta aiškesnė tvarka valdyti ir naudotis ant svetimo žemės sklypo esančiais statiniais. Statinių savininkai nesikreipdami į teismą galės be trukdžių valdyti jiems priklausančius statinius, juos pritaikyti efektyviam naudojimui, tinkamai juos prižiūrėti bei remontuoti.

8. Įstatymo inkorporavimas į teisinę sistemą, kokius teisės aktus būtina priimti, kokius galiojančius teisės aktus reikia pakeisti ar pripažinti netekusiais galios:

Priėmus įstatymo projektą kitų įstatymų keisti nereikės.

9. Ar įstatymo projektas parengtas laikantis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos, Teisėkūros pagrindų įstatymų reikalavimų, o įstatymo projekto sąvokos ir jas įvardijantys terminai įvertinti Terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka:

Įstatymo projektas parengtas laikantis Valstybinės kalbos, Teisėkūros pagrindų įstatymo reikalavimų ir atitinka bendrinės lietuvių kalbos normas, o Įstatymo projektų sąvokos ir jas įvardijantys terminai įvertinti Terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka.

10. Ar įstatymo projektas atitinka Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatas ir Europos Sąjungos dokumentus:

Įstatymas atitinka Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatas ir Europos Sąjungos dokumentus.

11. Jeigu įstatymui įgyvendinti reikia įgyvendinamųjų teisės aktų, – kas ir kada juos turėtų priimti:

Lietuvos Respublikos Vyriausybė turėtų papildyti Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 23 straipsnį įgyvendinantį poįstatyminį teisės aktą - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimą Nr. 1289 "Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo".

12. Kiek valstybės, savivaldybių biudžetų ir kitų valstybės įsteigtų fondų lėšų prireiks įstatymui įgyvendinti, ar bus galima sutaupyti (pateikiami prognozuojami rodikliai einamaisiais ir artimiausiais 3 biudžetiniais metais):

Įstatymo projekto įgyvendinimui valstybės, savivaldybių biudžetų ir kitų valstybės įsteigtų fondų lėšų nereikės.

13. Įstatymo projekto rengimo metu gauti specialistų vertinimai ir išvados:

Įstatymo projektui specialistų vertinimai ir išvados negauti.

14. Reikšminiai žodžiai, kurių reikia šiam projektui įtraukti į kompiuterinę paieškos sistemą, įskaitant Europos žodyno „Eurovoc“ terminus, temas bei sritis:

Reikšmingi žodžiai, kurių reikia Įstatymo projektui įtraukti į kompiuterinę paieškos sistemą, įskaitant reikšmingus žodžius pagal Europos žodyną Eurovoc: žemės servitutas, žemės sklypas, į kurį atkurtos nuosavybės teisės, statinių eksploatavimas.

15. Kiti, iniciatorių nuomone, reikalingi pagrindimai ir paaiškinimai:

Teikia

Seimo narė

Guoda Burokienė