

Vilniaus universiteto Teisės fakulteto

Privatinės teisės katedra

Indrės Šležienės

V kurso, civilinės ir verslo teisės

studijų šakos studentės

Magistro darbas

Nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams: teismų praktikos tendencijos

Expropriation of property for public needs: trends in case-law

Vadovas: lekt. dr. Sigitas Barakauskas

Recenzentas: Partnerystės prof. dr. Algirdas Taminskas

Vilnius

2021

ANOTACIJA IR PAGRINDINIAI ŽODŽIAI

Šiame darbe nagrinėjamas nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teisinis institutas, įvertinant pagrindinius teorinius aspektus bei analizuojant teismų praktiką nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams srityje, siekiant atskleisti pagrindines teismuose nagrinėjamas problemas, tokias kaip nuosavybės vertės ir teisingo atlygio nustatymas, turto paėmimo teisėtumo bei visuomenės poreikio sąvokos analizė. Teismų praktikos tendencijos yra analizuojamos nacionalinės, tarptautinės teisės, tiek užsienio valstybių kontekste.

Pagrindiniai žodžiai: nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams, teisingas atlygis, visuomenės poreikis, nuosavybės vertė.

This thesis analyzes the legal institute of expropriation of the property for public needs, evaluating main theoretical aspects and analyzing case law in the field of expropriation of property for public needs aiming to unravel main problems investigated in courts. Such as determination of the value of the property and adequate compensation. As well as, analysis of appropriation legality and the scope of the public interest. The trends of the case law are being analyzed in national and international law in context of the foreign countries.

Keywords: expropriation of property for public needs, adequate compensation, public needs, property value.

TURINYS

SANTRUMPŲ SĄRAŠAS	2
IŽANGA.....	3
1. NUOSAVYBĖS TEISĖS IR NUOSAVYBĖS PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS TEORINIAI ASPEKTAI.....	7
1.1. Nuosavybės ir visuomenės poreikio sąvokos ir jų tarpusavio ryšys.....	7
1.2. Nuosavybės teisės ribojimas kaip visuomenės poreikio įgyvendinimo pagrindas	11
1.3. Nuosavybės vertės ir teisingo atlygio nustatymas	11
2. NUOSAVYBĖS PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS NACIONALINĖS, TARPTAUTINĖS IR UŽSIENIO TEISMŲ PRAKTIKOS ANALIZĖ	15
2.1. LAT ir LVAT teismo praktikoje išryškėjusių pagrindinių probleminių aspektų vertinimas	15
2.1.1. Kauno LEZ ir Vilniaus vakarinio aplinkkelio statybos projektas nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams kontekste	17
2.1.3. EŽTT praktika nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams bylose ir jos reikšmė nacionaliniu lygmeniu	27
2.1.4. Nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teismų praktikos tendencijos Jungtinėse Amerikos valstijose.	30
2.1.5. Nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teismų praktikos tendencijos kaimyninėse šalyse Latvijoje ir Lenkijoje	34
IŠVADOS.....	39
ŠALTINIŲ SĄRAŠAS.....	41
SANTRAUKA	47
SUMMARY	48

SANTRUMPŲ SĄRAŠAS

c. b. - civilinė byla

d. - dalis

kt. - kita

LApT – Lietuvos apeliacinis teismas

LAT - Lietuvos Aukščiausiasis Teismas

EŽTT – Europos Žmogaus Teisių Teismas

Nr. - numeris

p. – punktas

P. - puslapis

pan. – panašiai

pvz. - pavyzdžiui

str. - straipsnis

t. y. - tai yra

v. - versus

žr. – žiūrėti

IŽANGA

Įvardijant pagrindines žmogaus teises, kaip viena svarbiausių paminėtina nuosavybės teisė. Nors minėtas institutas nėra naujas teisinėje sistemoje, tačiau nuosavybė kaip pamatinė žmogaus teisė yra vis analizuojama, siekiama atskleisti jos turinį. Nacionaliniu ir tarptautiniu lygmeniu įtvirtinta nuosavybės teisė nėra absoliuti – įstatymų numatytais atvejais ji gali būti ribojama, iš kurių vienas ribojimo pagrindų – nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams. Šioje civilinės ir viešosios teisės sankirtoje, vertinant šiuos du gėrius – privatų ir viešąjį – susiduriame su teisine problema - minėtos pamatinės žmogaus teisės ir visuomenės poreikio intereso suderinimu. Visgi, teisės normų, reglamentuojančių nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teisinių santykių sudėtingumas bei bandymas derinti visuomenės ir privataus asmens interesus dažnai veda į ginčo situaciją, kurią bandoma spręsti teismuose. Teismų praktika tampa itin reikšminga nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams ginčiuose, galinti suteikti teisinio nuoseklumo ir aiškumo.

Nuoseklios teismų praktikos svarbą itin akcentuoja ir Konstitucinis Teismas, teigdamas, kad „iš Konstitucijos kylančios maksimos, kad tokios pat (analogiškos) bylos turi būti sprendžiamos taip pat, nepaisymas reikštų ir Konstitucijos nuostatų dėl teisingumo vykdymo, konstitucinių teisinės valstybės, teisingumo, asmenų lygybės teismui principų, kitų konstitucinių principų nepaisymą“ (Lietuvos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 28 d. nutarimas). Be to, anot Johano Baltrimo „kada negalime teisės normos (teismo sprendimo) turinio apibūdinti kaip objektyviai teisingo, belieka objektyvumo ieškoti tame, kad visiems asmenims ši norma bus taikoma vienodai“ (Baltrimas, 2012, p. 52).

Teismų praktikos vaidmuo aiškinant nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teisinius santykius itin išryškėjo per paskutiniuosius dešimt metų, valstybei vykdant svarbius visos valstybės lygmeniu projektus, tokius kaip Kauno LEZ plėtra, Europinio standarto geležinkelio linijos (Rail Baltica) tiesimo darbai ar Vilniaus vakarinio aplinkkelio statyba. Šie projektai taip pat padėjo nustatyti, jog daugiausia teisminių ginčų kyla dėl paimamos nuosavybės vertės ir teisingo atlygio nustatymo, ginčijamas procedūrų teisėtumas. Be to, teisės normų taikymas ir aiškinimas teismuose padeda atskleisti ir teisinio reguliavimo spragas, todėl šiame darbe daugiausia dėmesio skiriant LAT, LVAT praktikai minėtų projektų kontekste, bus siekiama atskleisti teisės normų aiškinimo kryptį nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams srityje ir išanalizuoti, kaip yra

sprendžiamos nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams ginčo situacijos, su kuriomis susiduria teismai, nagrinėdami minėtos kategorijos bylas.

Nagrinėjamos temos aktualumas. Teismuose nagrinėjamų bylų skaičius dėl nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams yra gana gausus, todėl teismams, kaip teisės taikymo institucijoms, per normų aiškinimą kuriančioms praktika, kartu tenka užduotis kurti ir teisinį aiškumą minėtos kategorijos bylose. Valstybei vystant itin svarbius nacionaliniu lygmeniu projektus, tokius kaip Kauno LEZ plėtra, Vilniaus vakarinio aplinkkelio statyba ar Europinio standarto geležinkelio linijos įrengimas (Rail Baltica), kartu išryškėjo ir tam tikros problemos, tokios kaip atlygio už paimamą nuosavybę apskaičiavimo netolygumai ar po žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams turto savininkui liekančios itin mažos žemės sklypo dalies nepanaudojimo problemos. Atsižvelgiant į tai, kad Kauno LEZ bei Rail Baltica projektai yra dar vykdomi, temos aktualumas nagrinėjant nuosavybės paėmimo institutą yra neginčytinas.

Būtina pažymėti, kad kaip jau minėta, nuosavybė yra fundamentali teisė, o nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams suprantamas kaip šios teisės ribojimas. Žmogaus nuosavybės teisės analizės aktualumas yra nesibaigiantis, be to, teisės normų aiškumas bei teismų praktikos formavimasis ir tendencijos ribojant vieną svarbiausių žmogaus teisių yra svarbus visuomenės stabilumo pagrindas. Darbo tema susijusi su teismų praktikos tendencijomis - kryptimi, teisės normų aiškinimo kurso pasirinkimu. Atsižvelgiant į tai, kad analizuojant nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams kaip pagrindinės problemos turto vertės nustatymas, teisingas atlyginimas ir paimamo turto teisėtumas, šių pagrindinių problemų suvokimas ir aiškinimas per teismų praktikos prizmę yra itin aktualus žmogaus teisėms užtikrinti.

Darbo originalumas. Nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams tematika nėra nauja, šis teisinis institutas yra nagrinėtas E. Švilpaitės 2005 m. daktaro disertacijoje „Nuosavybės teisės apribojimai pagal 1950 m. žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos Pirmojo protokolo 1 straipsnį“, R. Ruškytės 2013 m. mokslo publikacijoje „Nuosavybės ribojimo klausimas Konstitucinio Teismo doktrinoje“, 2013 m. mokslo studijoje „Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas: pirmieji dešimt galiojimo metų“ Dalia Vasarienė ir Povilas Žukauskas publikavo straipsnį „Nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams“. Penkerių metų laikotarpiu nėra parašytų naujų magistro darbų šia tematika. Vertinant nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams per teismų praktikos tendencijų prizmę, darbo autorė neturi duomenų apie šia tema parašytus darbus, be to, šis magistro darbas originalus tuo, kad nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams naujausia teismų praktika apžvelgiama konkrečių vykdytų nuosavybės paėmimo

visuomenės poreikiams projektų prasme. Paminėtina, kad nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams tam tikrų projektų kontekste nebuvo nagrinėtas, todėl tema minėtu aspektu yra visiškai nauja.

Darbo objektas. LAT, LVAT, EŽTT, JAV Aukščiausiojo Teismo, Latvijos bei Lenkijos Aukščiausiojo bei Konstitucinio Teismo nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams formuojama praktika ir jos kryptis. Atsižvelgiant į tai, išskiriamos dvi magistro darbo objekto dalys:

Pirmoje dalyje analizuojami teoriniai nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams aspektai, įvardijant ir nagrinėjant pagrindines sąvokas, tokias kaip visuomenės poreikiai, nuosavybė ir jos vertinimas per žmogaus teisių prizmę bei pagrindinius teisinio reguliavimo aspektus. Šioje dalyje bus remiamasi Konstitucinio Teismo jurisprudencija, aiškinant teorinius bei praktinius nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams aspektus.

Antroje darbo dalyje analizuojama LAT ir LVAT nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams srityje formuojama praktika ir identifikuojamos esminės kilusių ginčų problemos, pateikiama problemų analizė ir vertinimas. Analizės pradžioje bus akcentuojamos pirmosios nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teismų praktiką pradėjusios formuoti bylos, tačiau dėl ribotos darbo apimties pagrindinis dėmesys bus skiriamas trims projektams, kurių metu buvo vykdomas nuosavybės paėmimas, t.y. Kauno LEZ įrengimas, Europinio standarto geležinkelio linijos (Rail Baltica) tiesimo darbai, Vilniaus vakarinio aplinkkelio statyba. Šioje darbo dalyje taip pat analizuojama EŽTT praktika ir jos reikšmė sprendžiant nacionaliniu lygmeniu kilusius teisinius ginčus, be to, bus supažindinama su užsienio valstybių nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams ginčų sprendimo metu išryškėjusia teismu tendencija. Pasirinktos užsienio valstybės yra JAV bei Latvija ir Lenkija. JAV pasirinkta dėl nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams ir žmogaus teisių minėtoje srityje aiškinimo skirtumų, Latvija ir Lenkija pasirinktos kaimyninių valstybių principu.

Pažymėtina, kad į darbo objekto apimtį neįeina išsamus ekonomine analize grįstas nuosavybės vertinimo metodų analizavimas ir vertinimas.

Darbo tikslas. Atsižvelgiant į temos aktualumą, išskirtinas pagrindinis šio darbo tikslas – įvertinti, kaip teisės normų aiškinimas teismų praktikoje suteikia nuosavybės subjektams teisinį aiškumą ir žmogaus teisių užtikrinimą, paimant nuosavybę visuomenės poreikiams.

Darbo uždaviniai. Darbo tikslui pasiekti, išskirtini šie uždaviniai:

1. Nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams analizė teoriniame lygmenyje – nuosavybės, visuomenės poreikio sąvokų apibrėžimas, šių dviejų sąvokų tarpusavio vertinimas.
2. Teismų praktikos analizė, apimant LAT ir LVAT formuojamą praktiką, išnagrinėjant esmines su nuosavybės paėmimu visuomenės poreikiams identifikuojamas problemas.
3. Europos Žmogaus teisių teismo praktikos analizė ir reikšmės nacionalinei teisei įvertinimas.
4. Užsienio valstybių JAV, Latvijos ir Lenkijos nuosavybės paėmimo visuomenės poreikių pagrindinių aspektų analizė bei teismuose formuojamos teismų praktikos apžvalga.

Tyrimo metodai. Siekiant įgyvendinti darbo uždavinius, bus naudojami lingvistinis, analitinis, sisteminis, mokslinės literatūros, teisės aktų ir straipsnių analizė ir lyginamasis metodai.

Lingvistinis metodas: lingvistinis metodas taikytas analizuojant nuosavybės, nuosavybės teisės, visuomenės poreikio, teisingo atlygio sąvokas ir aiškinant jų reikšmę. **Analitinis metodas:** analitinis metodas taikytas siekiant tinkamai atskleisti darbo tikslą, įgyvendinti darbo uždavinius, nustatyti kylančias problemas, vykdant nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams. **Lyginamasis metodas:** lyginant nacionalinės teismų praktikos tendencijų aspektus su užsienio valstybių JAV, Latvijos bei Lenkijos teisiniu reguliavimu nuosavybės paėmimo srityje. **Sisteminis metodas** padeda įvertinti visumą teisminės praktikos ir išskirti pagrindinius probleminius aspektus. Mokslinės literatūros, teisės aktų ir straipsnių **analizės metodas** naudojamas tiriant nacionalinius ir tarptautinius dokumentus, juos analizuojant bei vertinant.

Magistro darbo šaltiniai. Norint pasiekti darbo tikslą, įgyvendinti išskirtus darbo uždavinius, šiame darbe bus remiamasi įvairiais teisės šaltiniais. Šio darbo pagrindinis šaltinis – Konstitucinio Teismo jurisprudencija, LAT, LVAT, EŽTT teismų praktika. Darbe naudojami prenumeruojamoje duomenų bazėje HEINONLINE bei SSRN publikuojami moksliniai straipsniai. Pažymėtina, kad specialiosios literatūros pasirinkta darbo tema nėra gausi. Teorinėje dalyje buvo vadovautasi E. Baranausko, K. Laurinavičiaus, V. Pakalniškio, D. Vasarienės vadovėliu „Daiktinė teisė“ bei autorių kolektyvo mokslinių straipsnių rinkiniu „Privatinės teisės doktrina ir praktika“.

1. NUOSAVYBĖS TEISĖS IR NUOSAVYBĖS PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS TEORINIAI ASPEKTAI

Nuosavybės ir visuomenės poreikio sąvokos nėra sinonimiškos, lygiavertės ar sulygintinos, tačiau vertinant nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teorinius aspektus, būtina atskleisti šių sąvokų turinį atskirai, kad būtų atskleista bendra termino „nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams“ reikšmė. Nuosavybė kaip privatus gėris, fundamentali teisė, kaip minėta, nėra absoliuti, jos ribojimas galimas dėl visuomenei nustatyto intereso. Šiame skyriuje sąvokų ir terminų tinkamas išnagrinėjimas ir atskleidimas leis aiškiau vertinti nagrinėjamą teismų praktiką ir joje vartojamas minėtas sąvokas.

1.1. Nuosavybės ir visuomenės poreikio sąvokos ir jų tarpusavio ryšys

Nagrinėjant dėl nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams kylančias problemas, jas identifikuojant, pirmiausia tikslinga apibrėžti nuosavybės sąvokos turinį, kuris bus aiškinamas lingvistiškai pereinant prie civilinės ir konstitucinės nuosavybės sampratos takoskyros.

Lingvistiškai aiškinant nuosavybės sąvoką, žodyne (Lietuvių kalbos žodynas, atnaujinta 2018) nuosavybė apibrėžiama dviem aspektais: 1) kaip kam nors priklausantis turtas; 2) kaip priklausymas kam su teise valdyti, tvarkyti. Oksfordo žodyne nuosavybės sąvoka turi panašią reikšmę – daiktas ar daiktai, kurie kam nors priklauso (Oxford Learner's Dictionary). Abu nuosavybės sąvokos pažodiniai aiškinimai labiau akcentuoja nuosavybės objektą – turtą, daiktą ir subjektinę turto turėtojo teisę valdyti daiktą.

Nuosavybės sąvokos analizė, anot profesoriaus Ramūno Birštono, yra „labai daugiareikšmiška ir persipinanti civilinės ir konstitucinės teisės prasme, nors dažnai šios sąvokos yra sutapatinamos“ (Birštonas, 2014, p. 222). Autorius Lietuvos civilinę teisę priskirdamas kontinentinei civilinės teisės tradicijai, nurodo, kad tai pasireiškia „pirmiausia Lietuvos teisinės sistemos suvokimui ir funkcionavimui pamatine privatinės / viešosios teisės perskyra bei civilinės teisės išskyrimu į savarankišką teisės šaką“ (Birštonas, 2014, p. 225). Aiškinant konstitucinę nuosavybės sampratą svarbiausias akcentas žmogaus teisių apsaugos tradicija (Birštonas, 2014, p. 226). Atsižvelgiant į šį itin svarbų nagrinėjamai temai atskyrimą, apibendrinant galima išskirti pagrindinius civilinei ir konstitucinei nuosavybės teisei būdingas savybes:

1 lentelė. **Civilinės ir konstitucinės nuosavybės sampratos atskyrimas**

Civilinė nuosavybės samprata	Konstitucinė nuosavybės samprata
Viena iš subjektinių daiktinių teisių	Viena iš žmogaus teisių
Siauras ir platesnis nuosavybės objekto apibrėžimas. Siauruoju požiūriu nuosavybė – tai materialus daiktas, plačiuoju – nuosavybės objektu gali būti ir kitos civilinės teisės vertybės	Platesnis nuosavybės objekto apibrėžimas. Nuosavybė tai daiktai, reikalavimo teisės, intelektinė nuosavybė
Nuosavybės teisė reguliuoja vienas kitam nepavaldžių asmenų santykius, t.y. horizontaliuosius teisinius santykius	Konstitucinė nuosavybės apsauga skirta reguliuoti vertikaliuosius teisinius santykius

Šaltinis: Sudaryta autorės, remiantis: Ramūno Birštono straipsniu „Dvi nuosavybės teisės istorijos: civilinio ir konstitucinio požiūrio susidūrimas“, publikuotas Mykolo Romerio universiteto mokslinių straipsnių rinkinyje „Privatinės teisės doktrina ir praktika“, 2014.

Civilinės ir konstitucinės nuosavybės teisės sąvokų atskyrimas itin svarbus nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams santykių sampratai. Konstitucijos 23 straipsnyje įtvirtinta nuosavybės neliečiamybės principas ir išimtys, kada nuosavybė gali būti paimama (Lietuvos Respublikos Konstitucija, 1992). Ši konstitucinė teisės norma nurodo, jog vertinant nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams sąvokas, turime vadovautis jau minėta konstitucine nuosavybės samprata.

Svarbu pažymėti, kad teisės doktrinoje nuosavybė ir nuosavybės teisė nėra sutapatamos. Teisės doktrinoje pažymima, kad „nuosavybės teisės terminas vartojamas nuosavybės teisės normoms arba savininko subjektinėms teisėms ir jų turiniui apibūdinti. Tuo tarpu nuosavybės terminas vartojamas apibūdinti turtą, kuris yra nuosavybės teisės objektas“ (Baranauskas, 2010, p. 57). Be to, pasak Vytauto Pakalniškio, „nuosavybės turinio samprata yra labai reikšminga nustatant, nuosavybės apsaugos ir gynimo ribas“ (Pakalniškis, 2002, p. 80). Apibendrinant, galima daryti išvadą, kad nagrinėjamos temos kontekste itin akcentuotina konstitucinė nuosavybės apsauga, jos galimos konstitucinės ribojimo galimybės, kartu apibrėžiant nuosavybę kaip pamatinę žmogaus teisę ir iš jos kylančias teises ir pareigas.

Analizuojant visuomenės poreikio arba viešojo intereso terminus, pastebėtina, kad visuomenės poreikio sąvoka nėra išgryninta ir ji atskleidžiama per Konstitucijos, Konstitucinio teismo bei teisės doktrinos aiškinimą. Konstitucijos 23 straipsnis nurodo, kad nuosavybė gali būti paimama tik įstatymo nustatyta tvarka visuomenės poreikiams ir

teisingai atlyginama (Lietuvos Respublikos Konstitucija, 1992). Konstitucinis teismas savo jurisprudencijoje analizuodamas ir aiškindamas visuomenės poreikio sąvoką nurodo, kad „juos galima apibrėžti, kaip visos visuomenės arba jos dalies interesus, kuriuos valstybė, vykdydama savo funkcijas, yra konstituciškai įpareigota užtikrinti ir tenkinti; <...> visuomenės poreikiai, kuriems paimama nuosavybė, – tai visuomet konkretūs ir aiškiai išreikšti visuomenės poreikiai dėl konkretaus nuosavybės objekto“ (Konstitucinio Teismo 2003 m. kovo 4 d. nutarimas). Vertinant šį Konstitucinio Teismo išaiškinimą, galima pažymėti, kad visuomenės poreikiai:

- 1) turi būti aktualūs bent daliai visuomenės;
- 2) apibrėžiami per valstybės institucijų užtikrinimą;
- 3) turi būti konkrečiai ir aiškiai išreikšti.

Vėlesnėje jurisprudencijoje, Konstitucinis Teismas praplėtė visuomenės poreikio sąvokos aiškinimą, nurodydamas, kad „visuomenės poreikiai nėra statiški. Reikmės, kurios viename visuomenės ir valstybės raidos etape galėjo būti suprantamos kaip visuomenės poreikiai, kitame visuomenės ir valstybės raidos etape gali būti vertinamos kaip neatitinkančios konstitucinės visuomenės poreikių sampratos, ir atvirkščiai“ (Konstitucinio Teismo 2008 m. gegužės 20 d. nutarimas). Be to, pažymėtina, kad vertinant visuomenės poreikio sąvoką galimas jos daugiareikšmiškumas ir skirtingų terminų, tokių kaip „valstybės poreikiai“ „valstybės reikmės“, „visuomenės poreikiai“, „visuomenės reikmės“ naudojimas, kurių anot Konstitucinio Teismo, negalima priešinti, nes jos „ne paneigia, bet papildo viena kitą bei žymi viešąjį interesą ir yra sietinos su konstitucine tautos gerovės samprata“ (Konstitucinio Teismo 2007 m. lapkričio 23 d. nutarimas).

Bandant dar plačiau įvertinti visuomenės poreikio sąvoką ir jos turinį, teisės doktrinoje akcentuojamas skirtingas jos suvokimas įvairių valstybių tarpe. Ir nors sunku apibrėžti šio termino apibrėžimą tinkantį visose situacijose, „pagrindinė idėja yra ta, kad valstybė, naudodama savo galią, turi teisę paimti privačia nuosavybės teise priklausantį turtą tik tuo atveju, jei ji tenkina visuomenei naudingus tikslus“ (Vasarienė et al., 2013, p. 587). Per šį pamatinį visuomenės poreikio supratimą, nuosavybės paėmimo situacijos analizuojamos individualiai ir vertinamas atitikimas minėtoms sąlygoms.

Nuosavybę paimant visuomenės poreikiams, analizuotos dvi skirtingos sąvokos savo prasme – nuosavybė ir visuomenės poreikis, yra sujungiamos į vieną terminą – nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams, todėl kylančios ginčo situacijos dažniausiai atsiranda dėl šių dviejų tarpusavio gėrių nesuderinamumo. Vertinant

nuosavybės paėmimą kaip visuomenės poreikį, susiduriama su labai sudėtinga analize, kada vienas ar kitas projektas galėtų būti priskiriamas visuomenės poreikiui. Šioje vietoje, verta paminėti teisės profesoriaus Steve P. Calandrillo klausimą: „kada turėtų būti statomas tiltas? (Calandrillo, 2003, p. 460). Autorius nurodydamas Amerikos pavyzdį dėl tilto iš San Fransisco į Oaklandą statybos, kėlė klausimą, ar valstybė turėtų statyti minėtą tiltą ir kokios priežastys turėtų lemti pasirinkimą vystyti šį projektą. Steve P. Calandrillo nurodo, kad tiltas vienareikšmiškai prisideda prie socialinės gerovės kūrimo, be to, nauda visuomenei yra neabejotinai didesnė negu patiriamos statybos ar nuosavybės paėmimo išlaidos, be to, valstybė gali užtikrinti nemokamą naudojimąsi tokiais objektais, ko negalėtų padaryti komercinis subjektas (Calandrillo, 2003, p. 461). Ši situacija aiškiai parodo, kad valstybė, vykdydama įvairius projektus ir dėl jų vystymo vykdydama nuosavybės paėmimą, gali prisidėti prie didelės naudos visai visuomenei kūrimo. Visgi, minėtas profesoriaus pavyzdys yra labai akivaizdus naudingumo prasme, tačiau, pastebėtina, kad daugiausia konkretaus vertinimo reikalauja mažiau visuomeninės naudos prasme išreikšti projektai.

Įvertinus nuosavybės, nuosavybės teisės bei visuomenės poreikio sąvokas, nekyla abejonių, kad nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams sukelia dviejų interesų – viešojo ir privataus sankirtą. Sąvokų nagrinėjimas atskleidė, kad tiek nuosavybė, tiek visuomenės interesas yra konstitucinės teisės objektai. Kyla klausimas, kuris iš šių interesų yra aukščiau ir ar, apskritai, galima vieno iš šių interesų aukštesnę gradaciją kito intereso atžvilgiu? Nubrėžti vienareikšmę takoskyrą tarp viešojo ir privataus intereso yra sudėtinga. Teismai tai atlieka vertindami konkrečias bylos aplinkybes. Be to, anot Konstitucinio Teismo, „viešasis interesas turi būti derinamas su individo autonominiiais interesais, nes ne tik viešasis interesas, bet ir asmens teisės yra konstitucinės vertybės. Šios dvi konstitucinės dimensijos negali būti supriešinamos ir turi būti užtikrinama jų teisinga pusiausvyra“ (Konstitucinio Teismo 2004 m. gruodžio 13 d. nutarimas). Be to, svarbu paminėti profesoriaus Vytauto Nekrošiaus įžvalgą, kad „viešojo intereso sąvoka apima praktiškai visas gyvenimo sritis. Todėl ja vadovaujantis, beveik kiekvienoje byloje teismas galės išvelgti egzistuojantį viešąjį interesą, norėdamas pagrįsti savavališką įsikišimą į privatinų teisinių santykių sferą. Būtent dėl šios priežasties paprastai yra vengiama pateikti viešojo intereso apibrėžimą, paliekant teisę šią sąvoką aiškinti teismų praktikai“ (Nekrošius, 2012, p. 5). Taigi, visuomenės poreikio sąvokos analizę perleidžiant teismams, jos aiškinimas ir interpretacija tampa dinamiška bei su kiekvienu teismo sprendimu įgaunanti platesnę reikšmę.

1.2.Nuosavybės teisės ribojimas kaip visuomenės poreikio įgyvendinimo pagrindas

Konstitucijoje įtvirtintos teisės yra klasifikuojamas pagal įvairius kriterijus, tačiau nagrinėjamos temos analizei reikšmingas žmogaus teisių skirstymas pagal ribojimo galimybę – absoliučiai neribojamas ir teises, kurios esant tam tikroms sąlygoms gali būti ribojamos (Birmontienė, 2017, p. 281). Kaip jau minėta, tiek teisės doktrinoje, tiek Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje yra išaiškinta, kad nuosavybės teisė gali būti ribojama, t.y. paneigiamas jos absoliutumas.

Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje akcentuojama nuosavybės teisės gynimo užtikrinimo svarba bei nuosavybės savininko teisių užtikrinimas, visgi „tai nereiškia, kad įstatymų leidėjas, siekdamas derinti žmonių tarpusavio, taip pat asmeninius ir visuomeninius interesus, apskritai negali riboti savininko teisių valdant, naudojant turta bei disponuojant juo“ (Konstitucinio Teismo 1997 m. balandžio 8 d. nutarimas). Vėlesnėje Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje pažymima, kad nustačius visuomenės poreikį gali būti pradėtos nuosavybės paėmimo procedūros, tačiau kiekvienas nuosavybės paėmimo atvejis vertinamas individualiai (Konstitucinio Teismo 1998 m. birželio 18 d. nutarimas).

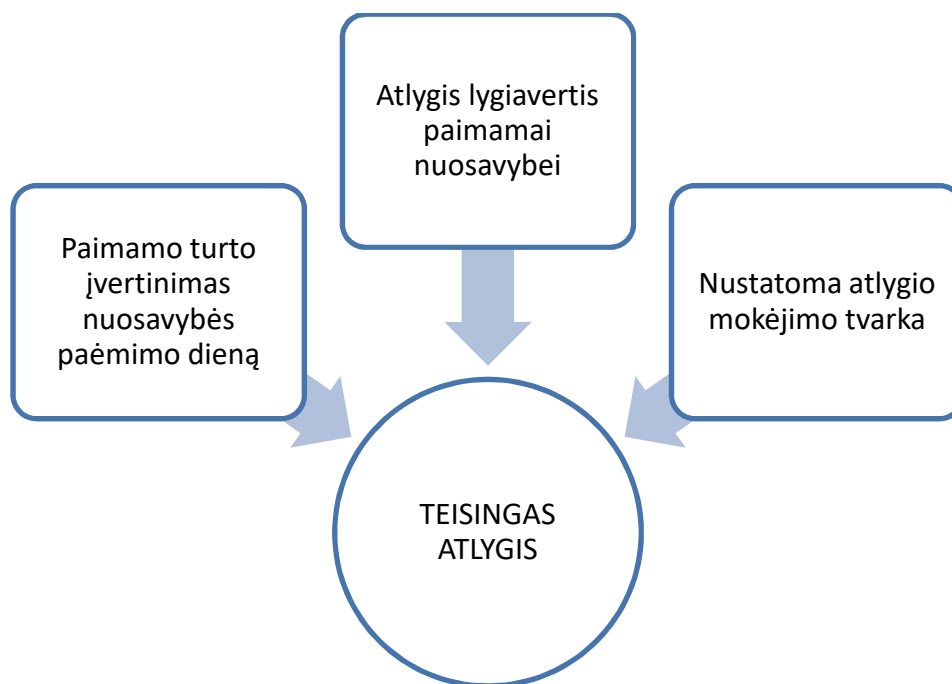
Visuomenės poreikis išskiriamas kaip priežastis riboti konstitucinę nuosavybės apsaugą, tačiau ribojant nuosavybę yra išskirtinos sąlygos, kurių turi būti laikomasi: 1) nuosavybė gali būti ribojama tik remiantis įstatymu; 2) ribojimai turi būti būtini demokratinėje visuomenėje siekiant apsaugoti kitų asmenų teises bei laisves, Konstitucijoje įtvirtintas vertybes, visuomenei būtinus konstituciškai svarbius tikslus; 3) turi būti paisoma proporcingumo principo (Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarimas). Išskirta minėtų sąlygų triada suponuoja išskirtinę nuosavybės teisės apsaugą, o visuomenės poreikį apibrėžia ne kaip įprastomis rinkos sąlygomis vertinamą nuosavybės perleidimo situaciją, bet kaip ypatingai išimtinis, nedažnus atvejis.

1.3.Nuosavybės vertės ir teisingo atlygio nustatymas

Paimant nuosavybę visuomenės poreikiams vienu iš probleminių aspektų tampa paimamos nuosavybės vertės nustatymas. Nagrinėjant teisminę praktiką, antroje šio darbo dalyje bus analizuojamos bylos, kuriose nemažai ginčų kilo būtent dėl paimamos nuosavybės įvertinimo, todėl šio poskyrio tikslas - trumpai apžvelgti nuosavybės vertės nustatymo pagrindinius principus, išskirti galimas kilti problemas.

Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnyje įtvirtinta, kad „Nuosavybė gali būti paimama tik įstatymo nustatyta tvarka visuomenės poreikiams ir **teisingai** atlyginama“ (Lietuvos Respublikos Konstitucija, 1992). Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 24 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad „Turto vertinimo ataskaita laikoma **teisinga**, kol ji nenuginčyta įstatymų nustatyta tvarka“ (Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo..., 1999), Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 47 straipsnio 1 dalis numato, kad „Kai privačios žemės sklypas paimamas visuomenės poreikiams, žemės savininkui ir (ar) kitam naudotojui turi būti **teisingai** atlyginama už žemę pinigais pagal rinkos vertę <...> dėl žemės sklypo ir jame statomų ar jau pastatytų statinių, įrenginių, žemės sklype esančių želdinių paėmimo visuomenės poreikiams“ (Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, 1994). Minėtuose teisės aktuose įtvirtinta „teisingumo“ sąvoka yra neapibrėžta ir nesukonkretinta, todėl jai atskleisti pirmiausia reikalinga lingvistinė analizė. Žodis „teisingas“ Lietuvos kalbos žodyne turi aštuonias reikšmes, iš kurių artimiausios nagrinėjamame kontekste yra šios: 1) „kuriuo galima pasitikėti, sąžiningas“, 2) „atitinkantis tiesą, pagrįstas tiesa, moralės normomis“, 3) „tinkamas, priimtinas“, 4) „tikslus“ (Lietuvių kalbos žodynas, atnaujinta 2018). Šios sąvokos reikšmės, pastebėtina, turi subjektyvią ir individualiai suprantamą reikšmę, todėl termino reikšmė yra analizuojama ir vystoma teismų praktikoje. Konstitucinis Teismas yra konstatavęs, kad „teisingo atlyginimo už visuomenės poreikiams paimamą nuosavybę principas reiškia, jog savininkui turi būti atlyginamas praradimas, kurį jis patiria netekdamas savo turto; asmuo, kurio nuosavybė paimama visuomenės poreikiams, turi teisę reikalauti, jog nustatytas atlyginimas būtų lygiavertis paimamai nuosavybei; priimant sprendimą dėl nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams, tuo pat metu turi būti nustatomas ir atlyginimo už paimamą nuosavybę dydis, taip pat nustatoma, kokia tvarka savininkui bus atlyginama už paimamą nuosavybę; nustatytas atlyginimas turi būti lygiavertis paimamai nuosavybei (Konstitucinio Teismo 2008 m. gegužės 20 d. nutarimas). Vertinant Konstitucinio Teismo jurisprudenciją, pastebėtina, kad teisingo atlygio sąvokos konstrukcija turi tenkinti tam tikrą sąlygų visumą:

1 paveikslas. Sąlygos, reikalingos teisingam atlygiui tenkinti



Šaltinis: Sudaryta autorės, remiantis: Konstitucinio Teismo jurisprudencija. Prieiga per internetą: <www.lrkt.lt>.

Nustatant teisingo atlygio dydį yra atsižvelgiama į nustatytą nuosavybės rinkos vertę. Visgi, vykdant nuosavybės rinkos vertės nustatymą kyla ginčytinos situacijos. Teisės doktrinoje yra akcentuojama, kad praktikoje dažnai susiduria prieštaringi požiūriai, kaip nustatyti turto vertę (Serkin, 2005, p. 683). Tradiciškai rinkos vertė apibrėžiama per pirkėjo norą sumokėti tam tikrą pinigų sumą nuosavybę parduodančiam pardavėjui (Serkin, 2005, p. 683). Analizuojant paimamos nuosavybės vertės nustatymo pagrindus, neabejotinai susiduriama su ekonomine analize. Nustatant paimamos nuosavybės vertę, vadovaujamesi Turto ir verslo vertinimo metodikos 56 punkte įtvirtintu lyginamuoju metodu, kuris apibrėžiamas kaip „vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui“ (Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas..., 2012). Atsižvelgiant į minėtą tradicinę turto rinkos vertės sampratą ir metodikoje įtvirtintą apibrėžimą, paimant nuosavybę galimai gali kilti hipotetinė situacija: 1) parduodant nuosavybę gali atsirasti pirkėjas, norintis ir galintis mokėti daugiau negu lyginant ankstesnius toje pačioje vietoje įvykusius sandorius ir tai visiškai atitiks tradicinę turto rinkos vertės apibrėžimą; 2) nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams atveju vertė bus nustatoma pagal jau įvykusius sandorius ir asmeniui galimai būtų atlyginama mažesnė turto vertė. Nors ši hipotetinė situacija vaizduoja galimus verčių

skirtumus, tačiau neabejotina, kad paimant nuosavybę visuomenės poreikiams valstybės institucijos turi laikytis tam tikrų nuosavybės vertės nustatymo kriterijų. Visgi, itin svarbu pabrėžti, kad siekiant kuo tolygesnio turto vertės nustatymo, „pagrindinė lyginamojo metodo taikymo sąlyga – tinkamai nustatyti lyginamuosius objektus“ (Raslanas S. et al., 2012, p. 95). Tai yra esminis ir kaip matyti teismų praktikoje, labai sudėtingai vertinamas momentas, dėl kurio vertinamo turto vertė gali labai svyruoti.

Tiek ekonomistai, tiek teisininkai akcentuoja, kad pagrindinė problema vertinant nuosavybę yra ta, jog net standartizavus tam tikrus vertinimo metodus, vertintojai, vertinantys tą patį turtą, gali pasiekti skirtingus rezultatus (Serkin, 2005, p. 683). Neabejotina, kad nuosavybę paimant visuomenės poreikiams, turto vertės nustatymas ir iš to išplaukiantis teisingas atlygis turėtų užtikrinti nuosavybę prarandančiam asmeniui labai aiškius kriterijus. Be to, net ir itin tiksliai pasirinkus lyginamuosius objektus ir vertinimo kriterijus, kyla ir kita problema, tai vertė turto savininkui ir vertė valstybės institucijai, t.y. kiek turėtų būti atsižvelgiama į itin subjektyvius asmens, prarandančio nuosavybę turto kriterijus, tokius kaip emocinis ryšys, emocinė vertė ir pan. Nustatant teisingo atlygio kompensavimą, akcentuojama, kad nuosavybės turėtojas, prarandantis nuosavybę, neturi atsidurti blogesnėje padėtyje, tačiau Konstitucinis Teismas išskiria, jog „<...>pagal Konstituciją kyla pareiga nustatyti tokį teisinį reguliavimą, kuris leistų operatyviai šiuos ginčus išspręsti ir taip garantuoti viešąjį interesą, užtikrinti, kad savininkas nepiktnaudžiautų savo teise gauti teisingą atlyginimą už paimamą nuosavybę ir taip nevilkintų nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams proceso“ (Konstitucinio Teismo 2008 m. gegužės 20 d. nutarimas). Atsižvelgiant į šį išaiškinimą, asmens teisė gauti teisingą atlygį, neturi būti atskiriama nuo pareigos savo teisėmis naudotis sąžiningai.

Apibendrinant galima pastebėti, jog nuosavybės vertės ir teisingo atlygio nustatymas yra neabejotinai daugiausia diskusijų kelianti procedūra, kuomet yra vertinama paėmimo visuomenės poreikiams turto vertė. Galimybė vertintojui individualiai pasirinkti vertinimo objektus turėtų būti tobulinama iki kiek įmanoma vienesnio visiems vertintojams vertės kriterijų pasirinkimo. Be to, dažnai gali būti susiduriama su psichologiškai jautriais aspektais, kuomet paimama nuosavybė visuomenės poreikiams kelia itin didelius sentimentus. Teisės doktrinoje, tiek Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje yra akcentuojama aiškių, objektyvių kriterijų pasirinkimas teisingam atlygiui nustatyti, tačiau net ir pasitelkus lingvistinį aiškinimą, vertintina, kad teisingam atlygiui visose situacijose vienodos prasmės suteikti neįmanoma, priešingai, teisingas atlygis – tai konkrečios situacijos analizės objektas.

2. NUOSAVYBĖS PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS NACIONALINĖS, TARPTAUTINĖS IR UŽSIENIO TEISMŲ PRAKTIKOS ANALIZĖ

Paimant nuosavybę visuomenės poreikiams, itin akcentuotinas žmogaus teisių užtikrinimas, t.y. jau ribojant vieną fundamentalią teisę į nuosavybę, turi būti atsižvelgiama ir į kitų teisių, tokių kaip teisės į teisingą atlygį ar teisės susipažinti su reikalinga informacija užtikrinimą. Nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams analizei itin reikšminga teismų praktika, teisės normų aiškinimas ir jų taikymo ribos, todėl šioje dalyje analizuojant LAT, LVAT, EŽTT, JAV, Latvijos ir Lenkijos teismų praktiką bus bandoma atskleisti pagrindinius kilusių ginčų aspektus ir susiformavusios teismų praktikos tendencijas. Pažymėtina, kad vertinant nacionalinę teismų praktiką, pagrindinis dėmesys bus skiriamas keliems dideliems nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams projektams – Kauno LEZ, Vilniaus vakarinio aplinkkelio ir Europinio standarto geležinkelio linijos (Rail Baltica) įrengimo projektams.

2.1. LAT ir LVAT teismo praktikoje išryškėjusių pagrindinių probleminių aspektų vertinimas

Bylos, kurios pradėjo praktikos formavimosi nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams raidą, faktinių aplinkybių prasme, nebuvo tokios, kaip jos suprantamos šiandien. Nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teismų praktika pradėta formuotis nuosavybės teisių atstatymo kontekste, kuomet asmenys, siekdami atkurti teisę į nuosavybę, susidurdavo su situacija, kai nuosavybė jau buvo pripažinta pasiimtina visuomenės poreikiams. Be to, viena pirmųjų 1996 m. vasario 19 d. LAT nagrinėtų bylų dėl nuosavybės teisės į gyvenamąjį namą atstatymo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1996 m. vasario 19 d. nutartis civilinėje byloje) buvo tarsi atskaitos taškas atribojant pirkimo-pardavimo sutartis nuo atlyginimo už visuomenės poreikiams paimtą turtą. Ieškovai šioje byloje nurodė, jog Šilalės DŽDT vykdomasis komitetas 1963 metais paėmė ieškovams nuosavybės teise priklausiusį namą, kurie tokį sprendimą laikė neteisėtu, nors už jį buvo apmokėta. LAT nurodęs, jog teismai netinkamai kvalifikavo tarp šalių susiklosčiusius santykius, trumpai nurodė, jog „Ginčijamas gyvenamasis namas iš savininko buvo paimtas <...> ryšium su žemės sklypų skyrimu valstybės ir visuomenės reikalams. Tai buvo atlygintinas turto paėmimas iš savininko valstybės poreikiams, o ne jo pirkimas-pardavimas“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1996 m. vasario 19 d. nutartis

civilinėje byloje). Šis LAT atribojimas – tai nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teisinių santykių identifikavimo ir tinkamo kvalifikavimo pradžia.

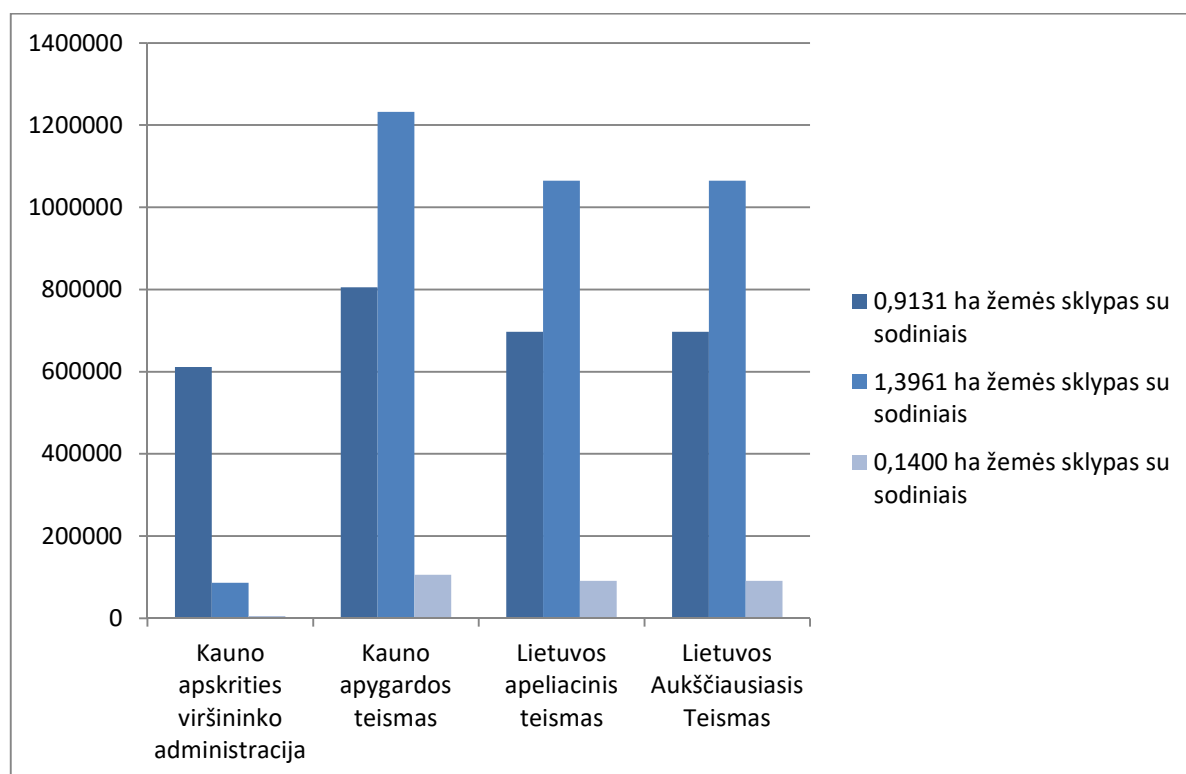
Visgi, analizuojant teismų praktiką, pastebėtina, kad esminė problema, dėl kurios kyla teisinis ginčas paimant nuosavybę visuomenės poreikiams yra teisingo atlygio problema, kurio nustatymo principai teismų praktikoje vystėsi pamažu. Analizės pradžiai paminėtina LAT nutartis, kurioje žemesnės instancijos teismai vertino visuomenės poreikiams paimamo buto vertę (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. rugsėjo 23 d. nutartis civilinėje byloje). Šios bylos reikšmė itin svarbi vertinant nuosavybės vertės kitimą laiko aspektu. Apeliacinės instancijos teismas šioje byloje nustatydamas kompensacijos dydį, vadovavosi 1998 m. turto įvertinimo ataskaita, tačiau LAT įvertino, kad „nuo sprendimo paimti visuomenės poreikiams momento nekilnojamojo turto rinkos vertė pakito, o ieškovas sprendimo paimti nuosavybę metu nepasiūlė savininkei sumokėti 1998 m. egzistavusią rinkos kainą, už kurią būtų galima nusipirkti lygiavertį turtą“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. rugsėjo 23 d. nutartis civilinėje byloje). Be to, LAT nurodė, kad „turto paėmimo visuomenės poreikiams atveju, silpnesnioji šalis yra paimamos nuosavybės savininkas, o kilus abejonei dėl atlyginimo dydžio bei sąlygų, jos turėtų būti aiškinamos silpnesniosios ginčo šalies naudai, nebent būtų nustatyta, kad silpnesnioji šalis piktnaudžiavo savo teisėmis“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. rugsėjo 23 d. nutartis civilinėje byloje). Minėtos bylos kontekste teismų praktika dėl teisingo atlygio nustatymo buvo pradėta formuoti atsižvelgiant į paimamos nuosavybės visuomenės poreikiams vertės kitimą laike, kas vykstant ilgiems ginčams dėl nuosavybės paėmimo tampa itin svarbiu aspektu nustatant turto vertę ir užtikrinant, kad subjektui, iš kurio paimama nuosavybė, nebus iš esmės pabloginama padėtis dėl valstybės institucijos neveikimo ar delsimo atlikti privalomus veiksmus. Be to, nustačius nuosavybę prarandančio asmens, kaip silpnesniosios šalies statusą, buvo padėtas svarbus pagrindas žmogaus nuosavybės teisių užtikrinimo prasme.

Teisingo atlygio turinio analizė itin nagrinėjama sprendžiant kilusius teisinius ginčus dėl nuosavybės paėmimo vykdant Kauno LEZ ir Vilniaus vakarinio aplinkkelio statybos projektą. Atkreiptinas dėmesys, kad nors darbe yra akcentuojamos LAT ir LVAT nutartys, aptariant minėtą Kauno LEZ projektą analizei naudojami ir žemesnių instancijų teismų sprendimai, siekiant atskleisti teisingo atlygio nustatymo problematiką.

2.1.1. Kauno LEZ ir Vilniaus vakarinio aplinkkelio statybos projektas nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams kontekste

Paimamos nuosavybės vertės nustatymas, o kartu ir teisingas atlygis, kaip minėta darbo pirmojoje dalyje, turi remtis objektyviais kriterijais, kurie leistų paimamos nuosavybės vertę nustatyti panašiai, be didesnių įverčio skirtumų. Visgi, byloje pagal Kauno apskrities viršininko administracijos ieškinį atsakovams J.M. ir J.M. dėl atlyginimo už visuomenės poreikiams paimtus žemės sklypus nustatymo, išryškėjo gan žymiai besiskiriančios nuosavybės vertės, kurias analizės dėlei tikslinga išskirti grafiškai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje):

2 diagrama. Nustatyti paimamos nuosavybės verčių dydžiai LAT nagrinėtoje
2012 m. gruodžio 21 d. nutartyje



Šaltinis: Sudaryta autorės, remiantis: Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. gruodžio 21 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. 3K-3-601/2012. Prieiga per internetą: <www.infolex.lt>

Nagrinėjant minėtoje nutartyje nustatytus ir grafiškai pavaizduotus paimtos nuosavybės atlyginimo dydžius, galima pastebėti, jog nustatant atlyginimą už paimamą nuosavybę visuomenės poreikiams, institucijų nustatyti dydžiai gali labai žymiai skirtis.

Nors šio darbo tikslas nėra išsamiai analizuoti nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teisinio reguliavimo sritį bei turto vertinimo metodus, tačiau, neabejotina, jog teismams taikant teisės normas išryškėja jų galimas neaiškumas ir spragos. Pastebėtina, kad institucija, inicijavusi nuosavybės paėmimą, nustatė itin žemą ir neteisingą paimamo turto vertę. Ši išvada darytina atsižvelgiant į teismų sprendimus, kuriais žemės atlygio įverčiai buvo gerokai padidinti. Analizuojamoje nutartyje taip pat pastebėtina, kad asmeniui, kuriam paimama nuosavybė visuomenės poreikiams neužtikrinamas teisinis aiškumas pirminėje nuosavybės paėmimo stadijoje, t.y. institucijai nustatant nuosavybės vertę, nes, remiantis diagramos duomenimis, institucija, kuri inicijuoja nuosavybės paėmimą, yra nurodžiusi mažiausią už paimamą turtą atlyginimo dydį. Tai asmeniui, kurio nuosavybė paimama, gali kelti nepasitikėjimą ir abejonę dėl įverčio tikslumo.

LAT, įvesdamas aiškumo dėl turto vertės ir teisingo atlygio nustatymo, apibendrinamas vertinimo kriterijus, nurodė, kad „taikydamas lyginamąjį metodą, vertintojas turi pasirinkti vertinamiems žemės sklypams savo parametrais (pagrindinio žemės naudojimo kryptimi, lemiančia teritorijos planavimo ir žemės naudojimo sąlygas, žemės sklype teisės aktų nustatyta tvarka leidžiama vykdyti veikla ir jos specifika) artimiausių žemės sklypų vertę; turto vertintojas turi surinkti ir analizuoti kuo daugiau duomenų apie toje vietovėje įvykusius panašių objektų pirkimo–pardavimo sandorius, taip pat apie siūlomus parduoti panašius objektus“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje). Ši LAT pozicija yra itin svarbi plėtojant teisingo atlygio sąvokos turinį, siekiant įtvirtinti kuo aiškesnių vertinimo kriterijų svarbą. Pažymėtina, kad byloje buvo ginčijamas vertinimo objektų pasirinkimas ir žemės sklypų buvimo ekonominėje zonoje reikšmės vertinimas. LAT konstatuodamas patikslino, kad „žemės sklypo buvimas laisvosios ekonominės zonos teritorijoje reiškia tokio sklypo valdymo, naudojimosi ir disponavimo juo apribojimus, tačiau šis faktas negali būti pagrindas spręsti, jog nustatant tokio sklypo vertę privaloma remtis vien laisvosios ekonominės zonos teritorijoje esančių sklypų verte ar atlyginimo už jų paėmimą dydžiu“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje). Be to, teismas patikslino paimamos nuosavybės teisingo atlygio reikšmę, nurodydamas, kad asmenims turi būti atlyginamas turto netekimas, kuris siejamas su savininko galimybe įsigyti analogišką sklypą.

Apibendrinant galima pastebėti, kad ši LAT byla puikiai iliustruoja paimamos nuosavybės vertės skirtumus, kurių turėtų būti kaip įmanoma išvengiama. Galimi platūs vertinimo kriterijų pasirinkimo variantai veda prie minėtos situacijos, todėl turtą

vertinančiai institucijai itin svarbu situacijos apie paimamą nuosavybę analizė bei kuo tikslesnių duomenų surinkimas bei jų tinkamas interpretavimas.

Panaši situacija susiklostė ir byloje pagal Kauno apskrities viršininko administracijos ieškinį atsakovei A.S., kurioje taip pat buvo sprendžiamas piniginės kompensacijos už paimtą žemę dydis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje). Nuosavybę paimančiai institucijai nustačius 76 000 Lt kompensaciją, ji buvo daugiau negu dvigubai padidinta bylą nagrinėjančių teismų.

Apartų bylų kontekste, pastebėtina, kad paimamo turto vertės nustatymas yra labai netolygus. Panagrinėjus duomenis, kyla keli klausimai: 1) ar visgi nuosavybę paimant visuomenės poreikiams galimas viešojo ir privataus intereso balansas ir ar viešasis interesas nebando „laimėti“ kelis kartus – paimant nuosavybę ir bandant už ją apmokėti mažesnę nei rinkos sumą; 2) kokios priežastys lemia nevienodą rinkos vertės nustatymą.

Šis skirtingas nuosavybės vertinimas išryškina pagrindinę problemą, kuri kyla paimant nuosavybę – teisingas atlygis. Nuosavybės paėmimą inicijavusi institucija, nuosavybės paėmimą grįsdama visuomenės poreikiu, turėtų atsižvelgti į LAT įtvirtintą poziciją, kad paimamos nuosavybės savininkas yra silpnesnioji šalis. Visuomenės poreikio iškėlimas virš privataus intereso, kuomet galimai galėtų būti pažeidžiamos subjekto teisės negaunant teisingo atlygio yra nagrinėtinas ir tarptautiniu lygmeniu. Teisės profesoriai Abraham Bell ir Gideon Parchomovsky kėlė klausimą, kaip užtikrinti, kad valdžios institucijos nepiktnaudžiautų paimant nuosavybę visuomenės poreikiams (Bell et al. 2010, p. 3). Vienas svarbiausių aspektų, šių autorių nuomone, yra labai aiškus kompensavimo mechanizmo užtikrinimas (Bell et al. 2010, p. 5).

Nagrinėjant nuosavybės paėmimo Kauno LEZ projektui vystyti kilusius teisinius ginčus, LAT 2013 m. balandžio 26 d. civilinėje byloje pagal Kauno apskrities viršininko administracijos ieškinį dėl įsakymų paimti žemę visuomenės poreikiams pripažinimo teisėtais ir piniginės kompensacijos dydžio už paimtą žemę nustatymo, buvo nagrinėjimas emocinio ryšio su nuosavybe kaip vienos iš atlygio sąlygos aspektas. Atsakovė A.S. grindė, jog nustatant kompensacijos dydį turėtų būti atsižvelgiama į asmens emocinį ryšį su nuosavybe, nes ilgą laiką gyvenus paimame žemės sklype jai turėtų būti mokama didesnė kompensacija negu asmeniui įsigijusiam nuosavybę kelis metus prieš nuosavybės paėmimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje). LAT konstatavo, kad „<...>įstatymuose imperatyviai įtvirtinta valstybės pareiga teisingai atlyginti žemės savininkui už paimtą visuomenės poreikiams žemės sklypą, ir nenustatyta jokių išimčių, dėl kurių būtų galima nukrypti nuo teisingo atlyginimo principo. Dėl to emocinis ryšys su žemės sklypu, jo įgijimo būdai ir valdymo laikas negali

būti pagrindas sumažinti ar padidinti atlyginimą už paimtą visuomenės poreikiams žemės sklypą.“. Kaip darbe akcentuota, teisingam atlygiui nustatyti būtinas kuo objektyvesnių kriterijų pasirinkimas, o emocijos, tam tikri jausmai ir pojūčiai nuosavybės paėmimo situacijose yra itin sudėtingai įvertinamos psichologinės kategorijos, be to, teisės aktuose nereglamentuota kaip sąlyga didinti turto vertę. Visgi, užsienio mokslininkai, nagrinėdami emocinio ryšio su nuosavybe kompensavimo klausimą, pažymi, kad emociniai nuostoliai galėtų būti atlygintini kaip procentinė priemoka, kuri skaičiuojama nuo nuosavybės rinkos vertės (Fegan, 2007, p. 291). Asmeniui, įgijusiam ir nuosavybės teise valdančiam nuosavybę kelerius metus, būtų mokama kelių procentų priemoka prie nuosavybės vertės ir atitinkamai būtų padidinama, jeigu nuosavybė būtų įsigyta prieš daugiau metų. Darbo autorės nuomone, ši priemoka ne visuomet pasiektų savo tikslą, t.y. asmuo gali būti įsigijęs nuosavybę pakankamai seniai, tačiau jokio emocinio ryšio su ja neturėti ir jam vis tiek būtų mokama priemoka. Galima ir kita situacija, kuomet priemoka galėtų būti mokama tik tuo atveju, jei asmuo gyveno paimamoje nuosavybėje, tačiau tokiu atveju gali „nukentėti“ tie turto savininkai, kurie nuosavybėje negyvena, bet turi didelį emocinį ryšį su nuosavybe kaip pvz. tėvų, senelių palikimas. Šios situacijos rodo, kad emocijos yra labai sunkiai apibrėžiamos ir dar sudėtingiau jas įvertinti pinigine išraiška.

Kita vykdyto nuosavybės paėmimo Kauno LEZ projektui vystyti išryškėjusi problema analizuojama LAT 2017 m. kovo 7 d. byloje pagal Lietuvos Respublikos ūkio ministerijos ieškinį E. M. dėl sprendimų dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams teisėtumo ir atlyginimo už visuomenės poreikiams paimamą žemę dydžio nustatymo. Atsakinga už nuosavybės paėmimo procedūrų organizavimą institucija, nustačiusi nuosavybės vertę, ją privalo ir laiku išmokėti. Minėtoje byloje, atsakovė nurodė, kad dėl atsakingos institucijos delsimo išmokėti kompensaciją, atsiranda pagrindas priteisti procesines palūkanas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m, kovo 7 d. nutartis civilinėje byloje). Teismas nustatė, kad „priteistos procesinės palūkanos užtikrina, kad jai būtų kompensuota už laikotarpį, per kurį buvo sprendžiamas teisingo atlyginimo nustatymo klausimas, nes šiuo metu ji negalėjo naudotis jai priklausančiomis lėšomis“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m, kovo 7 d. nutartis civilinėje byloje). Ši LAT nutartis, o kartu ir vertinimas, kad valstybės institucija, vykdanči nuosavybės paėmimą, turi jausti atsakomybę laiku vykdyti prisiimtas procedūras, prisidėjo prie dar didesnio žmogaus teisių, vykdanč nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams užtikrinimo, kartu aiškiai įtvirtinant, kad asmuo turi jausti kuo mažesnius neigiamus nuosavybės paėmimo padarinius.

Vilniaus vakarinio aplinkkelio statybos projektas ir vykdytas nuosavybės paėmimas taip pat buvo reikšmingas teismų praktikos formavimosi prasme. Ypač reikšminga nagrinėta byla pagal ieškovų V. B., Z. B., V. G. ir O. G. ieškinį atsakovei Vilniaus miesto savivaldybės administracijai dėl kompensacijos už visuomenės poreikiams paimamo privačios žemės sklypo priteisimo, kurioje ieškovai kreipėsi dėl 11 579 000 Lt kompensacijos; 129 622 Lt nuostolių ir bylinėjimosi išlaidų atlyginimo; 400 000 Lt kompensacijos neturtinei žalai atlyginti; 5 procentų dydžio metinių palūkanų už priteistą sumą nuo bylos teisme iškėlimo dienos iki visiško teismo sprendimo įvykdymo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. rugsėjo 19 d. nutartis civilinėje byloje). Ši byla nuėjo ilgą teisminį kelią, kuomet:

1. Vilniaus apygardos teismas 2013 m. vasario 26 d. sprendimu ieškinį tenkino iš dalies ir nustatė, kad atlyginimo ieškovams už paimamą visuomenės poreikiams žemės ūkio paskirties žemės sklypą dydis yra 3 353 510,19 Eur (11 579 000 Lt). Teismas rėmėsi ieškovų pateiktame teismo eksperto S. Raslano Nekilnojamojo turto vertės nustatymo ekspertizės akte nustatyta ieškovų žemės sklypo verte nurodytą dieną.
2. Lietuvos apeliacinis teismas 2015 m. spalio 29 d. nutartimi pakeitė pirmosios instancijos sprendimo dalį dėl 5 procentų procesinių palūkanų, priteisdamas jas ieškovams iš atsakovės, o kitas pirmosios instancijos teismo sprendimo dalis paliko nepakeistas.
3. LAT 2016 m. balandžio 8 d. nutartimi panaikino Lietuvos apeliacinio teismo nutarties dalį, kuria palikta nepakeista pirmosios instancijos teismo sprendimo dalis dėl atlyginimo ieškovams už paimamą visuomenės poreikiams žemės ūkio paskirties žemės sklypą nustatymo ir priteisimo, bylinėjimosi išlaidų paskirstymo, taip pat nutarties dalį, kuria pakeista pirmosios instancijos teismo sprendimo dalis dėl procesinių palūkanų priteisimo iš atsakovės ir priteistas bylinėjimosi išlaidų apeliacinės instancijos teisme atlyginimas. Byla grąžinta apeliacinės instancijos teismui nagrinėti iš naujo.

Paminėtina, kad šioje byloje LAT užakcentavo kelis esminius aspektus: a) lygiaverčio atlyginimo paimamai nuosavybei principo esmė; b) žemės sklypo naudojimo paskirtis yra vertinama tokia, kokia ji buvo prieš pradėdant paėmimo procedūros veiksmus; b) turto vertė apskaičiuojama atliekant individualų turto vertinimą, o minėta turto vertinimo ataskaita yra esminis šaltinis, kuriuo remiamasi nustatant kompensaciją.

4. Lietuvos apeliacinis teismas, išnagrinėjęs bylą iš naujo, 2018 m. vasario 22 d. nutartimi pakeitė pirmosios instancijos teismo sprendimą: ieškinį tenkino iš dalies, nustatė, kad atlyginimo ieškovams už visuomenės poreikiams paimamą žemės sklypą dydis yra 2 276 666,66 Eur, priteisė iš atsakovės ieškovų naudai lygiomis dalimis 1 320 920,60 Eur (po 330 230,15 Eur kiekvienam ieškovui) kompensaciją, 5 procentų dydžio metines palūkanas nuo priteistos sumos nuo 2014 m. rugpjūčio 22 d. iki teismo sprendimo visiško įvykdymo.

LAT nagrinėjamoje byloje buvo keliamas teisės klausimas dėl kainų pokyčio aiškinimo, į kurį atsižvelgtina nustatant žemės sklypo vertę sprendimo ją paimti visuomenės poreikiams priėmimo dieną (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. rugsėjo 19 d. nutartis civilinėje byloje). Teismas akcentavo, kad „nuosavybės paėmimo procedūroms vykstant ilgą laiką, gali susidaryti situacija, kuomet nuo sprendimo paimti žemės sklypą visuomenės poreikiams priėmimo dienos iki teismo sprendimo dėl kompensacijos už visuomenės poreikiams paimto žemės sklypą dydžio nustatymo dienos praeina tam tikras laiko tarpas, per kurį rinkos situacija ir atitinkamai žemės sklypo vertė gali pasikeisti. Ši situacija gali lemti asmens teisių ir pamatinio principo dėl nustatyto atlyginimo lygiavertiškumo paimamai nuosavybei pažeidimą“ (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. rugsėjo 19 d. nutartis civilinėje byloje). Atsižvelgiant į minėtus aspektus, LAT suformulavo teisės aiškinimo taisyklę: “nustatant žemės sklypo vertę sprendimo ją paimti visuomenės poreikiams priėmimo dieną, kartu turi būti atsižvelgiama į kainų pokytį per laikotarpį nuo sprendimo paimti žemės sklypą visuomenės poreikiams priėmimo dienos iki teismo sprendimo nustatyti žemės sklypo vertę priėmimo dienos“. LAT vertino, kad apeliacinės instancijos teismas netinkamai nustatė žemės sklypo kainos pokyčio laikotarpį, dėl to, nustatydamas atlyginimo už visuomenės poreikiams paimtą žemės sklypą dydį, prie nustatytos sprendimo paimti žemės sklypą visuomenės poreikiams priėmimo dieną vertės pridėdamas pinigų sumą, kuria sklypas nuvertėjo nuo įrašo apie žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams procedūros pradėjimo viešame registre dienos iki sprendimo paimti žemės sklypą visuomenės poreikiams priėmimo dienos, nustatė tokią žemės sklypo vertę, kokia buvo įrašo apie žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams procedūros pradėjimo viešame registre padarymo dieną, kuri gerokai viršija jo vertę sprendimo paimti žemės sklypą visuomenės poreikiams priėmimo dieną. (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. rugsėjo 19 d. nutartis civilinėje byloje). LAT taip pat konstatavo, kad paimamo turto savininko patiriami nuostoliai neįeina į atlyginimo už paimtą visuomenės poreikiams žemę dydį - žemės sklypo savininkai gali

kreiptis CK nustatyta tvarka reikalauti patirtų nuostolių atlyginimo iš žemės paėmimą visuomenės poreikiams neteisėtai vilkinusių institucijų.

Pažymėtina, kad ši LAT byla yra itin svarbi nagrinėjant nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams bylas, o ypač nustatant teisingą atlygį už paėmimą nuosavybę. Vykstant ilgems ginčams, nuosavybės savininkui turi būti užtikrinama, kad į turto vertės pokyčius, kurie galimai įvyksta per ginčo metus, bus neabejotinai atsižvelgiama ir jis neatsidurs nepageidaujamoje situacijoje dukart: paimant nuosavybę ir pažeistų teisių gynimo metu pasikeitusios turto vertės dalies praradimo.

Apibendrinant aptartas bylas, galima pastebėti, kad didžiausi keblumai kyla nustatant paimamos nuosavybės vertę. Atsiradus teisėtam visuomenės poreikiui, nuosavybės savininkas negali būti užtikrintas, ar atlyginimas už nuosavybę yra teisingas. Nors pati teisingo atlygio sąvoka, kaip minėta, plečiama ir aiškinama nagrinėjant konkrečias nuosavybės paėmimo bylas, visgi, neabejotina, kad tinkamai nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams vertinimo analizei itin svarbi LAT pozicija, kurio formuojamos taisyklės prisideda prie teisinio aiškumo, vienodesnio panašių situacijų vertinimo, o kartu ir konstitucinės nuosavybės sampratos puoselėjimo.

2.1.2. Rail Baltica projektas: teismų praktikos reikšmė teisinio reguliavimo pakeitimo būtinybei

Europinio standarto geležinkelio linijos projektas (Rail Baltica) valstybės mastu yra itin didelis projektas žvelgiant ne tik projekto masto, bet ir nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams perspektyvos. Nuo 2018 metų, kurie datuojami minėto projekto pradžia, Nacionalinė žemės tarnyba paėmė 2622 žemės sklypus, kurie skirti geležinkelio vėžei nutiesti ir užtikrinti privažiavimą (NŽT baigė žemės paėmimą..., 2020). Atsižvelgiant į šį didelį paimtų žemės sklypų skaičių, dalis nuosavybės paėmimo aktų buvo ginčijami teismuose. Bylos dėl nuosavybės paėmimo vykdančią projektą Rail Baltica yra reikšmingos, nes šio projekto kontekste išryškėjo ir šios problemos: 1) paimant nuosavybę (konkrečiai žemės sklypą) visuomenės poreikiams, nuosavybės savininkui lieka maža ir nepanaudotina pagal paskirtį nuosavybės dalis; 2) paimamos nuosavybės teisėtumo klausimas; 3) nuostolių atlyginimo klausimas.

Taigi, siekiant išanalizuoti kilusias problemas, pirmiausia aptartina LVAT byla, kurioje ginčas kilo tarp pareiškėjo T.R., kuris kreipėsi į Lietuvos Respublikos susisiekimo ministeriją, prašydamas jo 4,35 ha žemės sklypui atlikti individualų turto vertinimą ir visą 4,35 ha žemės sklypą paimti visuomenės poreikiams. Ministerija atsisakydama nurodė, kad „žemės gali būti paimama tiek, kiek būtina“ (Lietuvos vyriausiojo administracinio

2019 m. spalio 9 d. nutartis administracinėje byloje). Minėta byla yra būtina aptarti dėl visos turimos žemės sklypo dalies paėmimo – kaip žmogaus teisių užtikrinimo sąlygos. Siekiant aptarti situaciją, kai savininkas, iš kurio paimama nuosavybė visuomenės poreikiui, pateikia prašymą paimti ne reikiamą dalį, o visą turimą žemės sklypo dalį, labai svarbios tampa bylos faktinės aplinkybės. Minėtoje byloje, pareiškėjui nuosavybės teise priklauso 4,35 ha žemės sklypo dalis iš 8,71 ha dydžio sklypo. Vykdomam Rail Baltica projektui numatyta paimti 1,3663 ha dydžio žemės plotą. LVAT, įvertinęs Lietuvos Respublikos žemės įstatyme numatytą teisinį reguliavimą, remdamasis Konstitucinio Teismo praktika, nurodė, kad „projektą įgyvendinanti institucija ne tik kad neturi diskrecijos nuspręsti paimti visą ar dalį privačios žemės sklypo visuomenės poreikiams, tačiau, priešingai, iš Konstitucijos ir įstatymų projektą įgyvendinančiai institucijai kyla pareiga kuo mažiau intervuoti į privačią nuosavybę, kad būtų užtikrinta sąžininga individo ir visuomenės interesų pusiausvyra, kad asmuo nepatirtų neproporcingos ir perdėtos naštos“ (Lietuvos vyriausiojo administracinio 2019 m. spalio 9 d. nutartis administracinėje byloje). Atsižvelgiant į minėtas - turimą ir paimtiną žemės sklypo dalis, pareiškėjui liekanti nuosavybės dalis yra žymi. Valstybei, saugančiai nuosavybės teisę neturėtų kilti pareigos tapti tos nuosavybės dalies, kurios visuomenės poreikiui nereikia įsigyti, jau tarsi pirkimo - pardavimo šalimi. Tačiau nagrinėjant šią situaciją, galima kelti ir hipotetinį klausimą: jeigu paimant žemės sklypą, pareiškėjui liktų pvz. toks žemės kiekis, kurį būtų itin sudėtinga naudoti pagal paskirtį? Ar tokiu atveju jo nuosavybės teisės išsaugojimas į šią likusią nežymią dalį yra taip pat nekvestionuojamas, nors tokia nuosavybės dalis žemės ūkio veiklai yra tiesiog per maža ir sunkiai panaudotina? Darbo autorė vertina, kad paimant nuosavybę visuomenės poreikiams (konkrečiu atveju žemės sklypą) turėtų būti individualiai vertinama paimamo ir liekamo žemės sklypo santykis ir liekanti labai nežymiai sklypo daliai, esant savininko pageidavimui, maža nuosavybės dalis galėtų būti papildomai išperkama. Pažymėtina, kad būtent Rail Baltica projekto metu nagrinėjamų bylų teismuose metu šios išryškėjusios problemos paskatino Lietuvos Respublikos Vyriausybę gerinti teisinį reguliavimą nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams klausimais. 2020 m. lapkričio 19 d. buvo registruotas Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo pakeitimo projektą, kuriame numatyta 8 straipsnį išdėstyti taip: „Jeigu po žemės sklypo dalies, reikalingos visuomenės poreikiams, padalijimo liksiantis kitos paskirties žemės sklypas būtų ne didesnis kaip 0,04 ha, o žemės ūkio paskirties sklypo plotas būtų ne didesnis kaip 0,1 ha ir tokio žemės sklypo nebūtų galima naudoti pagal to žemės sklypo naudojimo paskirtį ir būdą, tai toks žemės sklypas pagal žemės savininko

prašymą, pateiktą iki žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekto viešo svarstymo dienos, projektuojamas kartu su paimamu visuomenės poreikiams žemės sklypu kaip vientisas žemės sklypas. Ši nuostata netaikoma tais atvejais, kai po žemės sklypo dalies, reikalingos visuomenės poreikiams, padalijimo liksiantis žemės sklypas ribojasi su kitu tam pačiam žemės savininkui priklausančiu žemės sklypu.“ (Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės..., 2020). Straipsnio projekte yra numatytos sąlygos, kurioms esant likusi nepaimta nuosavybės dalis galėtų būti išperkama, jas tenkinus, galima daryti išvadą, kad bus žengiamas dar vienas žingsnis, užtirtinant žmogaus teises nuosavybės paėmimo atveju, nes: 1) už galimai nepanaudotiną pagal paskirtį žemės sklypą bus atlyginta; 2) procedūra bus derinama su žemės sklypo savininku, t.y. turės vykti dialogas tarp privataus subjekto ir viešojo.

Minėti Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo pakeitimai reikšmingi ir vertinant kitų LVAT nagrinėtų bylų kontekste. Byloje, kurioje ginčas kilo tarp Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerijos ir atsakovų V.D. ir V.D. dėl įpareigojimo atlikti veiksmus. Šioje byloje atsakovai neigdami paimamos nuosavybės teisėtumą, taip pat akcentavo, kad jiems nebuvo užtikrintas tinkamas informavimas apie Specialųjį projektą ir NŽT aktus, o su nuosavybės vertinimo ataskaita buvo supažindinti tik teismo posėdyje (Lietuvos vyriausiojo administracinio 2019 m. lapkričio 27 d. nutartis administracinėje byloje). Vertindamas atsakovų argumentus dėl informavimo principo pažeidimo, teismas nurodė atsakovams buvo pranešta apie pradėtą žemės sklypų paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą dviem raštais, be to, „atsakovai, būdami aktyvūs ir rūpestingi, siekdami apginti savo teises, turėjo domėtis šiomis procedūromis, realiai dalyvauti projekto sprendimų svarstyme bei teikti savo pasiūlymus“ (Lietuvos vyriausiojo administracinio 2019 m. lapkričio 27 d. nutartis administracinėje byloje). Valstybės institucijai atlikus informavimo pareigą, atsakomybė dėl susižinojimo yra perkeliama nuosavybę prarandantiems asmenims. Sutiktina, kad asmenys turi dėti visas pastangas, siekdami apsaugoti ir ginti savo teises, visgi, siekiant paprastesnio komunikavimo, nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams projektų procedūrų eigą būtų galima perkelti pvz. į tam tikrą elektroninę platformą, kurioje būtų keliami visi sprendiniai, eiga, be to, būtų palengvintas informavimas visiems nuosavybę prarandantiems asmenims.

Teisingą atlygį visuomet yra akcentuojami institucijos, vykdančios nuosavybės paėmimą veiksmai, t.y. kiek ji teisingai ir objektyviai įvertina paimamą nuosavybę. Kaip darbe ne kartą minėta, visuomenės poreikis yra neatsiejamai susijęs su teisingu kompensavimu už paimamą nuosavybę, tačiau kyla klausimas, kaip nubrėžti ribą tarp

teisingo atlyginimo ir siekio gauti didesnę naudą iš paimamo turto, negu yra jo vertė. LVAT byloje, kurioje pareiškėjas keldamas jau aptartą klausimą dėl po nuosavybės paėmimo likusių nedidelių ir nepanaudotinių žemės dalių, taip pat kėlė klausimą ne tik dėl teisingo atlygio nustatymo, bet ir apskritai paimamos nuosavybės teisėtumo (Lietuvos vyriausiojo administracinio 2020 m. sausio 22 d. nutartis administracinėje byloje). Pareiškėjas byloje nurodė, kad dirbdamas savo ūkyje pajamas planavo iki pensinio amžiaus, todėl jos turėtų būti kompensuotos iki šio laikotarpio. Jis taip pat nurodė patiriamus nuostolius dėl vykdomo nuosavybės paėmimo, kurie sudaro 272 868,38 Eur (Lietuvos vyriausiojo administracinio 2020 m. sausio 22 d. nutartis administracinėje byloje). Pareiškėjui ginčijant visuomenės poreikio būtinumą, LVAT konstatavo, kad „ar nuosavybė yra paimama visuomenės poreikiams, lemia ne tai, koks subjektas <...> vėliau taps šios nuosavybės savininku, o tai, ar nuosavybė, kuri buvo paimta iš savininko, tikrai buvo paimta dėl to, kad ji buvo reikalinga visuomenės poreikiams tenkinti, t. y. socialiai svarbiems tikslams, kuriuos pasiekti galima tik pasinaudojus konkrečiu paimamu turto.“ (Lietuvos vyriausiojo administracinio 2020 m. sausio 22 d. nutartis administracinėje byloje). Be to, teismas nurodydamas, kad nors ir kiekvienos nuosavybės paėmimas yra vertinamas kaip individualus atvejis, kuris reikalauja konkrečios situacijos analizės, taip pat pasisakė, kad „Paėmimo įstatymas nenumato teisės į negautų pajamų, taip pat dėl likusio turto naudojimo pablogėjimo tenkančių papildomų išlaidų atlyginimo. Nenumatytas ir neturtinės žalos, kuri atlyginama tik įstatymų nustatytais atvejais, atlyginimas. Pažymėtina, kad būtina sąlyga deliktinei atsakomybei kilti yra neteisėti veiksmai ar neveikimas. Šiuo atveju tokios sąlygos nenustatyta, t. y. nenustatyti neteisėti veiksmai“. (Lietuvos vyriausiojo administracinio 2020 m. sausio 22 d. nutartis administracinėje byloje).

Darbo autorės nuomone, galimai patiriami nuostoliai dėl paimamos nuosavybės neturėtų tapti neteisėtu pasipelnymo šaltiniu, kuomet valstybė turėtų atlyginti pakankamai neaiškiai apibrėžtas išlaidas, tokias kaip nurodytas minėtoje byloje. Manytina, kad atsakovas gana abstrakčiai apibrėždamas patiriamus nuostolius, gali siekti nepagrįsto praturtėjimo. Teisingo atlygio tikslas yra atlyginti asmeniui už paimamą nuosavybę, suteikiant galimybę įsigyti analogišką turtą ir taip sudarant sąlygas toliau vystyti ūkinę veiklą.

2.1.3. EŽTT praktika nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams bylose ir jos reikšmė nacionaliniu lygmeniu

Europos žmogaus teisių konvencijos Pirmasis protokolai asmens nuosavybės teisių apsaugą užtikrina Europos lygmeniu. Jame įtvirtinta, kad "Kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę netrukdomas naudotis savo nuosavybe. Iš nieko negali būti atimta jo nuosavybė, išskyrus tuos atvejus, kai tai yra būtina visuomenės interesams ir tik įstatymo nustatytais sąlygomis bei vadovaujantis bendraisiais tarptautinės teisės principais. <...>" (Europos žmogaus teisių ir pagrindinių..., 1952). Įtvirtinusi realų žmogaus teisių užtikrinimo ir kontrolės mechanizmą, EŽTT jurisdikcija nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams nacionaliniu lygmeniu tapo taip pat itin svarbi, nustatanti privalomą sprendimų vykdymą.

Nagrinėjant nuosavybės paėmimo bylas Lietuvoje, sprendžiant pagrindines išryškėjusias nuosavybės vertės, teisingo atlygio, nuosavybės paėmimo teisėtumo problemas, nacionaliniai teismai remiasi ir EŽTT formuojama pozicija nuosavybės teisės apsaugos lygmeniu. Byloje Vistiņš ir Perepjolkins prieš Latviją (Europos Žmogaus Teisių Teismo 2012 m. lapkričio 27 d. sprendimas byloje), kurioje buvo nagrinėjamas nuosavybės paėmimo Laisvajame komerciniame Rygos oro uoste, taip pat buvo vertinami teisingo atlygio principai. Paimant nuosavybę, pareiškėjui Vistiņš buvo išmokėta kompensacija, prilyginta vienai tūkstantajai oficialios jo žemės sklypų vertės, o Perepjolkins - 350 kartų mažesnė suma nei nustatyta nekilnojamojo turto vertės registre. EŽTT konstatavo, kad šis atlygis visiškai neatitinka proporcingumo kriterijų. Teismas nurodė, kad reikšmingą atitinkamo nekilnojamojo turto vertės padidėjimą lėmė oro uosto plėtros projektai ir strateginė nuosavybės svarba, kas buvo įvardinta kaip „objektyvūs veiksniai, prie kurių jokia būdu neprisidėjo nei pareiškėjai, nei buvę savininkai“. EŽTT konstatuodamas nurodė, kad per maža kompensacija prilygsta kompensacijos nebuvimui, o „valstybės priteista kompensacijos suma turi būti pagrįstai susijusi su paimto turto verte, ko akivaizdžiai nebuvo šiuo atveju“. Byla Vistiņš ir Perepjolkins prieš Latviją LAT taip pat rėmėsi nagrinėdamas bylas dėl Vilniaus vakarinio aplinkkelio statybos projekto vykdomo žemės paėmimo metu kilusių teisingos kompensacijos ginčų, konstatuodamas: 1) visuomenės intereso poreikių ir reikalavimų, keliamų pagrindinių asmens teisių apsaugai, pusiausvyrą; 2) jog turi egzistuoti pagrįstas naudojamų priemonių, kurias taikant paimamas asmens turtas ir siekiamo tikslo proporcingumo ryšys; 3) kompensacijos adekvatumas sumažėtų, jeigu ji būtų išmokama neatsižvelgiant į įvairias

aplinkybes, galinčias sumažinti jos vertę, pavyzdžiui, neatsižvelgiant į praėjusį ilgą laiko tarpą. (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. rugsėjo 19 d. nutartis civilinėje byloje).

Nagrinėjant teorinius nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams aspektus, buvo konstatuota, kad „visuomenės poreikis“ yra kintanti, daugiareikšmė sąvoka, be to, EŽTT praktikoje taip pat analizuojama. EŽTT pažymi, kad visuomenės poreikio ar visuomenės intereso sąvokos turėtų būti nacionalinių teismų vertinimo objektas, todėl, kad institucijos, suprasdamos visuomenės sandarą, jos poreikius, vertybes gali aiškiai apibrėžti minėtos sąvokos reikšmę (Europos Žmogaus Teisių Teismo 2003 m. vasario 5 d. sprendimas byloje). Byloje James ir kiti v. Didžioji Britanija, buvo konstatuota, kad turto paėmimas privačiam subjektui, kuomet išskirtinai siekiama naudoti tik jam, negali būti vertinamas kaip visuomenės poreikis. Visgi, jeigu vykdomas nuosavybės paėmimas siekiama sustiprinti socialinį teisingumą bendruomenėje, gali būti tinkamai apibūdinamas kaip „viešasis interesas“ (Europos Žmogaus Teisių Teismo 1986 m. vasario 21 d. sprendimas byloje). Šis EŽTT išaiškinimas vėlgi leidžia daryti išvadą, kad visuomenės poreikio analizei itin reikšmingos konkrečios nuosavybės paėmimo aplinkybės, kurias nagrinėjant itin svarbu nustatyti naudą kuo didesnei daliai visuomenės. Be to, galima teigti, kad valstybėms yra deleguotas visuomenės poreikio sąvokos atskleidimas ir analizė konkrečiu atveju. Tai lemia, jog nacionaliniai teismai, nagrinėdami nuosavybės paėmimo teisėtumą turi skirti didelį dėmesį vertinant, ar tam tikras projektas kuria atitinkamą vertę konkrečioje visuomenėje.

Nuosavybės vertės nustatymo principai buvo nagrinėti EŽTT byloje Kozacioğlu prieš Turkiją (Europos Žmogaus Teisių Teismo 2009 m. vasario 19 d. sprendimas byloje). Pareiškėjo paimama nuosavybė buvo priskiriama kultūros paveldo kategorijai, tačiau nustatant nuosavybės vertę ir išmokant kompensaciją Turkijos valdžios institucijos į tai neatsižvelgė. EŽTT priimdamas sprendimą byloje itin akcentavo individualų turto vertinimo principą, t.y. vertinant nuosavybę turi būti atsižvelgiama į konkrečias tik tai nuosavybei būdingas savybes. Teismas sutikdamas, kad nors ir sunku įvertinti kultūrinę, istorinę, architektūrinę ar meninę objekto rinkos vertę, o „šios sumos nustatymas gali priklausyti nuo daugelio veiksnių, ir ne visada lengva ją įvertinti palyginus su rinkoje esančiomis savybėmis, kurios neturi to paties statuso ar tų pačių architektūrinių ir istorinių savybių. Vis dėlto jis mano, kad šie sunkumai jokių būdu negali pateisinti neatsižvelgimo į šias ypatybes“ (Europos Žmogaus Teisių Teismo 2009 m. vasario 19 d. sprendimas byloje). Labai svarbu paminėti, kad vykdomas nuosavybės paėmimo procedūras Lietuvoje, kaip buvo minėta, pastebima galimas valstybės institucijų netinkamas nuosavybės vertės nustatymo metodų pasirinkimas. EŽTT minėtoje byloje akcentavo, kad

„skaičiuojant kompensaciją už turto sąrašą, nurodytą sąrašė, pagal Turkijos įstatymus neįmanoma atsižvelgti į tą turto vertės dalį, kuri atsiranda dėl jo retumo. ir jo architektūrinius bei istorinius ypatumus. Turkijos įstatymų leidėjas sąmoningai nustatė tokių vertinimų ribas, neįtraukdamas į tokius požymius. Taigi, net jei pastarieji reiškia padidintą išvardyto turto kainą, vidaus teismai negali į juos atsižvelgti. Tačiau priešingai, iš kasacinio teismo praktikos matyti, kad tais atvejais, kai paimamo turto vertė sumažėjo dėl jo įregistravimo kaip saugomo pastato, teismai, nustatydami priteistiną kompensaciją, atsižvelgia į tokį nuvertėjimą“ (Europos Žmogaus Teisių Teismo 2009 m. vasario 19 d. sprendimas byloje). Ši EŽTT nuostata itin svarbi ir nacionaliniu lygmeniu vertinant institucijos, vykdančios nuosavybės veiksmus: 1) ar ji, nustatydamą vertę atsižvelgia tik į veiksnus, kurie mažina mokėtiną kompensaciją, 2) ar institucija objektyviai vykdo subjektyvių kriterijų vertinimą, t.y. objektyviai vertina veiksnus, galinčius turėti įtakos didesnei nuosavybės kompensacijai. Neabejotina, kad ši EŽTT pozicija yra itin svarbi tuo, kad, kaip minėta, tam tikro kriterijaus praleidimas ir neįvertinimas, gali žymiai pakeisti paimamo turto vertę, todėl, manytina, kad EŽTT uždėjo stiprų akcentą teisingo vertinimo kriterijų parinkimo svarbai.

EŽTK Pirmojo Protokolo 1 straipsnio pažeidimas buvo nustatytas ir byloje Vassallo prieš Maltą (Europos Žmogaus Teisių Teismo 2011 m. spalio 11 d. sprendimas byloje), kurioje pareiškėjai Maltos pilietei 1974 m. buvo paimtas žemės sklypas, grindžiant visuomenės poreikiu. Valdžios institucija delsė suderinti projektą iki 2004 metų. Pastebėtina, kad Lietuvoje, nagrinėjant dėl Kauno LEZ projekto vystymo vykdytą nuosavybės paėmimą, tam tikrose bylose buvo konstatuotas valstybės institucijų delsimas. EŽTT tokio tipo byloje yra nurodęs, kad itin ilgas laiko tarpas, kuomet institucijos neatlieka su nuosavybės paėmimu reikiamų veiksmų, negali būti pateisinamas net visuomenės poreikiu, be to, net jeigu ir asmuo nesikreipia į instituciją dėl kompensavimo procedūros iniciavimo, kaltė negali būti perkeliama nuosavybę prarandančiam asmeniui, o ilgas kompensavimo neišmokėjimas yra neproporcingas (Europos Žmogaus Teisių Teismo 2011 m. spalio 11 d. sprendimas byloje). Šis EŽTT sprendimas itin užakcentavo, kad nuosavybės paėmimą vykdančios institucijos turi jausti atsakomybę laiku ir tinkamai vykdyti reikiamas nuosavybės paėmimo procedūras, nes neabejotina, kad asmens, prarandančio nuosavybę, negalinčio ja naudotis ir negaunančio teisingo kompensavimo padėtis yra nepagrįstai pabloginama. Be to, ši EŽTT nutartis aiškiai apibrėžė, jog teismams sprendžiant dėl nuosavybės paėmimo procedūrų vilkinimo, nuosavybę prarandanti šalis turi būti itin saugoma ir ginama nuo stipresnes pozicijas užimančios valstybės institucijos piktnaudžiavimo. Pastebėtina, kad atsižvelgiant į minėtą

EŽTT poziciją, nacionaliniai teismai įtvirtino svarbų principą, jog nuosavybę prarandantis asmuo pripažįstamas silpnesniąja šalimi.

Kaip pastebėtina iš minėtų bylų, EŽTT nagrinėdama nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams bylas, tarptautiniu lygmeniu užtikrina, kad nuosavybės teisė nebūtų nepagrįstai apribota, o valstybės itin atsakingai vykdytų pradėtas paėmimo procedūras. Be to, tiesioginis EŽTK nuostatų taikymas nacionaliniu lygmeniu stiprina fundamentalios nuosavybės teisės apsaugą, o EŽTT sprendimai turi ypatingai didelę reikšmę, užtikrinant aukštą nuosavybės teisių užtikrinimo standartą.

2.1.4. Nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teismų praktikos tendencijos Jungtinėse Amerikos valstijose.

JAV Konstitucijos Penktajame pakeitime įtvirtinta, kad „privati nuosavybė negali būti paimta visuomenės poreikiams be teisingo atlygio (*angl. just compensation*)“ (JAV Konstitucijos Penktasis pakeitimas, 1791). Minėtame pakeitime nustatytos dvi esminės nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams (*angl. eminent domain*) sąlygos: 1) paimama nuosavybė visuomenės poreikiui tenkinti; 2) savininkui turi būti sumokama kompensacija (atlygis) (Nedzel et al. 2015, p. 141). Ši nuosavybės teisės konstitucinės nuostatos konstrukcija iš esmės yra panaši į įtvirtintą Lietuvos Konstitucijoje 23 straipsnyje, kuriame taip pat nustatyti nuosavybės teisės ribojimo pagrindai.

Kaip ir Lietuvoje, JAV Aukščiausiojo Teismo (*angl. Supreme Court*) vaidmuo aiškinant nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams principus yra itin svarbus. Nagrinėjant nuosavybės paėmimo bylas, anot mokslininkų Nadia E. Nedzel ir Walter Block, išryškėjo trys pagrindinės problemos: 1) Vyriausybės veiksmų įvertinimas, ar nuosavybės paėmimas atitinka konstitucines normas; 2) visuomenės poreikio apibrėžimas; 3) tinkamo kompensavimo už paimamą nuosavybę apibrėžimas (Nedzel et al. 2015, p. 143). Atlikus ankstesniame skyriuje Lietuvos teismų bylų analizę, pastebėtina, kad ir nacionaliniu lygmeniu šios išskirtos problemos nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams bylų kontekste yra esminės. Visgi, JAV nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams yra nagrinėjamas platesniu aspektu, todėl minėtą problematiką tikslinga panagrinėti JAV teismų praktikoje.

Analizuojant teismų praktiką, pastebėtina, kad JAV visuomenės poreikio sąvoka taip pat neturi aiškaus ir išgryninto apibrėžimo. Lietuvos teismų praktikoje visuomenės poreikis buvo analizuojamas tradiciškai suprantamame kontekste, t.y. visuomenės poreikis – kaip itin svarbių valstybės mastu vykdomų projektų pasekmė dėl kelių, geležinkelių, aikštelių ir kitų objektų plėtros. JAV nuosavybės paėmimo visuomenės

poreikiams sąvokos analizę tikslinga pradėti nuo *Poletown council v. Detroit* bylos (Mičigano Aukščiausiojo Teismo 1981 m. kovo 13 d. nutartis byloje). Detroito miestas nusprendė įsigyti privačių žemės savininkų valdomą žemę, šią paimtą nuosavybę perduodant privačiai gamyklai General Motors, kuri nusprendė plėstis Detroito mieste, pastatydama gamyklą ir sukurdama 6000 darbo vietų. Bylą nagrinėjantys teismai, tarp jų ir Mičigano Aukščiausiasis teismas vertino, ar nuosavybės paėmimas komerciniam subjektui atitinka visuomenės poreikio sampratą. Privataus komercinio subjekto poreikio realizavimas ir visuomenės poreikis tarsi implikuoja dvi skirtingas kategorijas, tačiau JAV sprendžiant nuosavybės paėmimo bylas, komercinis subjektas ir jo poreikiai gali būti aiškinami visuomenės poreikio kontekste. Minėtoje *Poletown council v. Detroit* byloje Mičigano Aukščiausiasis Teismas vertino, jog nuosavybės paėmimas komerciniam projektui vystyti yra racionalus veiksmas, leidžiantis vystyti ekonomiką, kurios teikiama nauda būtų didelei daliai gyventojų. Vertinant šią bylą ir visuomenės poreikio analizę bylos kontekste, itin svarbu pažymėti, kad Detroito miestas 1980 metais buvo itin gilioje ekonominėje krizėje, kuriame nedarbas šiame mieste siekė 18% (Eckhoff et al. 2005, p. 4). Šioje istorinėje perspektyvoje visuomenės poreikio sąvoka buvo itin išplėsta, nes nuosavybės paėmimas buvo svarbus įveikti ekonominę krizę ir pritraukti investuotoją. Visuomenės poreikio sąvoka byloje tarsi veda prie klausimo, ar Detroito gyventojų poreikiai buvo svarbiau negu privačios nuosavybės turėtojų interesai? Ši kilusi problema yra diskusinė ir gali būti vertinama dvejopai: 1) privatus subjektas turi teisinį lūkestį, kad jo nuosavybės teisė bus užtikrinama ir nebus ribojama dėl komercinių projektų vystymo; 2) komercinio subjekto kuriama nauda visai visuomenei yra gerokai didesnė negu vieno žmogaus individualių teisių išsaugojimas. Visgi, ši byla aiškiai parodė, kad vertinant visuomenės poreikio sampratą JAV, kartu tikslinga ne vien teisinė, bet ir ekonominė analizė, kartu įvertinant ne vien teisinius principus, bet ir visuomenei teikiamos naudos ir asmens, kuriam nuosavybė yra paimama, t.y. patiriamų nuostolių materialųjį aspektą.

Apžvelgus minėtą bylą, taip pat paminėtina *Southwestern Illinois Development Authority v. National City Environmental L.L.C.* byla dėl papildomos automobilių stovėjimo aikštelės prie Gateway lenktynių trasos įrengimo (Ilojiaus Aukščiausiojo Teismo 2002 m. balandžio 4 d. nutartis byloje). Gateway pateikė prašymą paimti 150 akrų nuosavybės teisę privatiems subjektams priklausančią žemę, nepaisant to, kad jie turėjo galimybę pastatyti garažą automobiliams parkuoti. Ilojiaus Aukščiausiasis teismas konstatavo, jog vietos valdžios institucija siekdama skatinti ekonominę plėtrą ir paimdama nuosavybę papildomai automobilių stovėjimo aikštei įrengti skatino „grynai privačius tikslus“ (Ilojiaus Aukščiausiojo Teismo 2002 m. balandžio 4 d. nutartis

byloje). Be to, nors teismas ir akcentavo, kad privačios nuosavybės paėmimas ir perdavimas kitam privačiam subjektui, nebūtinai turi prieštarauti visuomenės poreikiui, tačiau teismas pažymėjo, kad šiuo atveju gaunama ekonominė nauda mokesčių pavidalu ar net padidėjęs saugumas parkuojant automobilius neatitinka visuomenės poreikio sąvokos, be to „būtų nustelbiami konstituciniai principai“ (Ilojaus Aukščiausiojo Teismo 2002 m. balandžio 4 d. nutartis byloje). Visa tai suponavo išvadą, kad visuomenei sukuriama nauda būtų per maža, o nuosavybės paėmimas būtų išimtinai naudingas verslo subjektui. Taigi, darytina išvada, kad šioje byloje teismas susiaurino buvusią visuomenės poreikio sampratą.

Ekonominio vystymosi kaip nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams pagrindas buvo analizuojamas didelio atgarsio sulaukusioje Kelo v. City of New London byloje. Panašiai kaip ir Poletown council v. Detroit byloje, Naujojo Londono miestas kartu su Pfizer kompanija sutarė, kad Pfizer įkurs Trumbull Forto parką, kuris leis sukurti 3000 darbo vietų. Šiam projektui vystyti turėjo būti paimta nuosavybė iš daugiau kaip 115 privačios nuosavybės savininkų (JAV Aukščiausiojo Teismo 2005 m. birželio 23 d. nutartis byloje).

Bylą nagrinėjant Konektikuto Aukščiausiajame Teisme buvo akcentuota, jog ekonominio vystymosi kriterijus atitinka visuomenės poreikį. Teismo sprendimas susilaukė daug kritikos, buvo keliami etiniai ir kartu ekonominiai pasvarstymai, kad „Vyriausybės remiami pertvarkymo projektai yra brangūs ir neefektyvūs, nes paimant nuosavybę iš vieno privataus subjekto ir perduodant jį kitam, ekonominė plėtra ir neefektyvi ir antikonstitucinė“ (Nedzel et al. 2015, p. 149). Be to, teisės profesorius Daniel R. Mandelker apibendrinio Kelo bylą teigdamas, jog "miestai turi teisėtų priežasčių paimti nuosavybę, bet teismai turėtų iš naujo apibrėžti jų ribas“ (Eckhoff et al. 2005, p. 4). Atsižvelgiant į tai, akcentuotinas teismų vaidmuo siekiant įvertinti visuomenės poreikio ribą - ar vystomas projektas tikrai atneš neginčijamą naudą visuomenei ir ilgainiui nebus išskirtinai naudingas tik komerciniam subjektui ar nuosavybę prarandančio subjekto konstitucinė nuosavybės apsauga yra užtikrinama verslo subjektų atžvilgiu. Visgi, JAV Aukščiausiasis Teismas, nurodė, kad visuomenės poreikis nebūtinai turi atitikti plačiosios visuomenės reikalavimą, t.y. kad paimamas turtas sukurtų naudą neabejotinai didelei daliai visuomenės, tačiau bylą nagrinėjantis teisėjas O'Connor, paskelbęs atskirą nuomonę, nurodė „atimkite iš vargšų ir atiduokite turtingiesiems – tai taps ne išimtis, o norma“ (JAV Aukščiausiojo Teismo 2005 m. birželio 23 d. nutartis byloje). Neabejotina, kad ši byla nepaliko abejingų ir dar labiau paskatino visuomenės poreikio sąvokos analizę, nes ši byla, kaip pastebėtina, suformavo naują termino prasmę.

JAV Konstitucijos Penktajame pakeitime, kaip minėta, įtvirtintas teisingo atlygio principas. Kaip klasikinė byla, kurioje apskritai buvo analizuojama vertės sąvoka, aptartina *Kimball Laundry v. Jungtinės Amerikos Valstijos* byla (JAV Aukščiausiojo Teismo 1949 m. birželio 27 d. nutartis byloje). Ginčas byloje kilo, kai skalbyklos patalpos buvo pradėtos naudoti kariuomenės reikmėms, o skalbykla, nebeturėjo galimybių aptarnauti savo klientų. Įmonei buvo kompensuota patalpų nuomos vertė tuo laikotarpiu, kuomet ji negalėjo naudotis patalpomis, tačiau nebuvo atlyginta už verslo vertės sumažėjimą, klientų praradimą ir pan. Aukščiausiasis Teismas nagrinėdamas šią bylą nustatė, jog skalbyklos savininkai neturėjo galimybės persikelti ar pradėti naują verslą, nes patalpos vėliau jiems buvo gražintos, todėl skalbyklos savininkams buvo priteista išmokėti dėl veiklos tęstinumo praradimo atsiradusius nuostolius. Analizuojant šią bylą, svarbu paminėti ir skalbyklos atstovų poziciją, kuomet jie nurodė, jog „nuosavybės vertė susideda ir iš subjektyvių aspektų, <...> vertė savininkui gali labai skirtis nuo vertės tam, kuris paima nuosavybę“ (JAV Aukščiausiojo Teismo 1949 m. birželio 27 d. nutartis byloje). Be to, po šios bylos buvo vertinama, ar institucijai perimant turtą, bet neperimant verslo už jį turėtų būti atlyginama ir ar patiriami nuostoliai turėtų būti laikomi kompensacijos dalimi, atsižvelgiant į tai, ką prarado verslo savininkas.

Apibendrinant JAV nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams nagrinėtas bylas ir esmines problemas, pastebėtina, kad visuomenės poreikis yra analizuojamas platesniu aspektu. Didelėms korporacijoms vystant projektus, jos turi galimybę naudotis nuosavybės paėmimo institutu. Tačiau dėl šių ekonominio vystymosi projektų kyla daug diskusijų, be to, teismai taip pat prisideda prie vertinimo, ar tokie privačių kompanijų veiksmai atitinka visuomenės poreikio turinį. Teisės doktrinoje beveik neabejojama, kad viešųjų subjektų ir korporacijų partnerystė gali sukurti visuomenei naudingus projektus, tačiau yra analizuojama, kad tokie projektai turėtų būti itin atidžiai vertinami, individualiai analizuojami konstituciniai nuosavybės paėmimo aspektai (Lazzaroti, 1999, p. 68), be to, kaip buvo pažymėta *Poletown* byloje „privatus komercinis subjektas turėtų likti atsakingas prieš visuomenę“ (Mičigano Aukščiausiojo Teismo 1981 m. kovo 13 d. nutartis byloje).

JAV nagrinėtų bylų kontekste buvo akcentuojamas komercinio subjekto ir nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams instituto santykis ir jų tarpusavio (ne)suderinamumas. Žvelgiant į Lietuvoje vystomą teismų praktiką, galima vertinti išskiriant kelis pastebėjimus. Nuosavybės paėmimas Lietuvoje vykdomas itin svarbiems valstybės mastu projektams, t.y. galima teigti, jog tai yra tradicinis požiūris, nuosavybės paėmimą vykdant, siekiant vystyti kelių, geležinkelio, aikštelių projektus. Atskiro

vertinimo reikalauja ne tik nagrinėtas Kauno LEZ projektas, bet apskritai laisvųjų ekonominių zonų vystymas. Žvelgiant iš JAV teismų praktikos perspektyvos, kyla klausimas, ar LEZ kaip tam tikrą pramoninę plėtros teritoriją galima vertinti kaip projektą, kuomet nuosavybė yra paimama komercinių subjektų plėtrai? Darbo autorės nuomone, pagrindinė takoskyra vertinant LEZ projektus ir nuosavybės paėmimą Lietuvoje ir JAV nagrinėto nuosavybės paėmimo komercinio subjekto plėtrai yra ta, kad JAV gali būti paimama nuosavybė konkrečiam jau žinomam komerciniam subjektui. Tuo tarpu Lietuvoje kuriama pramoninė teritorija skirta pritraukti iš anksto nežinomus investuotojus, jiems sukuriant tinkamą mokestinę aplinką. Vienareikšmiškai vertintina, kad tokių zonų kūrimas valstybės mastu kuria itin didelę naudą, kuri nusveria privataus nuosavybės savininko interesą išsaugoti turimą nuosavybę, tačiau manytina, kad visuomenė jautriau reaguotų, jei nuosavybės paėmimas vyktų konkretaus, turinčio žymią galią rinkoje komercinio subjekto naudai.

2.1.5. Nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teismų praktikos tendencijos kaimyninėse šalyse Latvijoje ir Lenkijoje

„Kiekvienas turi teisę į nuosavybę. <...>. Nuosavybės teisė gali būti ribojama tik įstatymų nustatyta tvarka. Paimti turtą visuomenės poreikiams leidžiama tik išimtiniais atvejais, remiantis specialiu įstatymu ir už teisingą atlygį“. Ši citata – tai Latvijos Konstitucijos 105 straipsnis, įtvirtinantis privačios nuosavybės apsaugą ir nustatantis galimybę riboti šią teisę (The Constitution of the Republic Latvia, 1922). Tiek šiame straipsnyje, tiek Latvijos Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje yra akcentuojami keturi kriterijai, kurie būtini paimant nuosavybę visuomenės poreikiams: (Latvijos Konstitucinio Teismo 2009 m. spalio 21 d. nutartis byloje):

- 1) Turi egzistuoti atskiras įstatymas, reglamentuojantis nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams pagrindus;
- 2) Viešasis/visuomenės poreikis;
- 3) Išskirtinis atvejis;
- 4) Teisingas atlygimas.

Kaip jau analizuota darbe, visuomenės poreikis yra vertintinas individualiai, tačiau Latvijoje yra itin akcentuojama, kad nuosavybės paėmimas gali būti išskirtinai neišvengiamam visuomenės poreikiui tenkinti, kai nėra jokių kitų būdų pasiekti numatytų tikslų, be to, Latvijos Konstitucinio Teismo praktikoje pripažinta: „<...> nuosavybės

paėmimas neturi tapti normalia praktika siekiant įgyvendinti visuomenės poreikius“. (Latvijos Konstitucinio Teismo 2009 m. spalio 21 d. nutartis byloje).

Paimant nuosavybę visuomenės poreikiams Latvijoje taip pat itin akcentuojamas teisingas atlygis arba labiau sukonkretinant „teisinga viešojo ir privataus intereso pusiausvyrą“ (Latvijos Konstitucinio Teismo 2005 m. gruodžio 16 d. nutartis byloje). Valdžios institucijos, kaip viešojo intereso atstovės, turi užtikrinti, kad nuosavybės paėmimo procesas būtų kuo aiškesnis bei skaidresnis, nes „tikrąją asmens nuosavybės teisių apsaugą garantuoja ne tik teisinga kompensacija (jos dydis), bet ir pats nuosavybės paėmimo procesas“ (Latvijos Konstitucinio Teismo 2005 m. gruodžio 16 d. nutartis byloje).

Teisingo atlygio principai buvo analizuojami byloje pagal ieškovės A. ieškinį Latvijos susisiekimo ministerijai dėl 882 700 latų atlygio ir 529 620 latų delspinigių. Ieškovė nurodė, jog 1997 m. vasario 5 d. buvo priimtas sprendimas paimti jos 12,7 ha žemės sklypą Tarptautinio Rygos oro uosto plėtrai. Vienašališkai jai už paimamą nuosavybę buvo nustatytas 1811,26 latų atlygis, kurį ji laikė visiškai prieštaraujančiu teisingumo principui, nes atlikus vertinimą, nuosavybės rinkos vertė 1997 m. sausio mėn. buvo 882 700 latų. Ieškovė ieškiniu prašė atlyginti už paimtą nuosavybę bei nuo 1997 m. balandžio 1 d. iki 2007 m. balandžio 1 d. priteisti delspinigių, kurie sudarė 529 620 latų suma. Latvijos Aukščiausiasis Teismas šioje byloje konstatavo, kad „tokios neproporcingos kompensacijos sumos yra beveik lygu visiškai nemokamai kompensacijai. <...> Susisiekimo ministerija, teikdama paaiškinimus, susijusius su pareikštu ieškiniu, nenurodė jokių ypatingų išimtinių aplinkybių ar teisėtų tikslų, kurie galėtų pateisinti mažesnę atlygio dydį“ (Latvijos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. gegužės 24 d. nutartis civilinėje byloje). Be to, Latvijos Aukščiausiasis Teismas remdamasis EŽTT Vistiņš ir Perepjolkins prieš Latviją byla nurodė, kad apeliacinės instancijos teismo išvada dėl palūkanų už teisinį delsimą išieškojimo pareiškėjo naudai atitinka teisingo atlygio principus (Latvijos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. gegužės 24 d. nutartis civilinėje byloje).

Analizuojant minėtą nutartį pastebima, jog institucija, vykdanči nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams, konkrečiu atveju Tarptautinio Rygos oro uosto plėtrai, nenurodydama aiškių kriterijų, nustatė atlygį, kuris neatitiko teisingo atlyginimo principų. Be to, Susisiekimo ministerija veikė neatsižvelgdama į Latvijos Konstitucinio Teismo jurisprudenciją, kurioje konstatuojama, jog „siūlydama savo nuožiūra teisingą kompensaciją, viešojo administravimo institucija neturėtų veikti tik kaip nekilnojamojo turto pirkėja nekilnojamojo turto rinkoje, kur pirkėjas yra suinteresuotas įsigyti turta už

mažiausią kainą“ (Latvijos Konstitucinio Teismo 2009 m. spalio 21 d. nutartis byloje): Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, jog institucija, vykdanči nuosavybės paėmimą, turėtų dėti visas pastangas į viešojo ir privataus intereso pusiausvyrą, o teisingos kompensacijos principas turi sukurti sąžiningą pusiausvyrą tarp valstybės vykdomų viešųjų interesų ir būtinybės ginti konstitucines asmens teises. Tai reiškia, kad pats nuosavybės paėmimo procesas turi būti aiškus ir skaidrus, o savininkas turi galėti pasikliauti institucijų veiksmis.

Apibendrinant pastebėtina, kad nors Latvijoje nuosavybės paėmimas yra vykdomas pakankamai retai, įvertinus alternatyvas turto paėmimo kaip galima išvengti, visgi, galimai teismų praktika gausės artimiausiu metu vykdamas „Rail Baltica“ projektą. Teisininkai jau diskutuoja, kaip bus sprendžiama situacija dėl požeminio tunelio Rygoje, Agenskalnyje, statybos. Tunelį planuojama statyti po keliais gyvenamaisiais namais, todėl numanoma vertinama, kad savininkai galėtų prieštarauti jo statybai, nes pagal Latvijoje galiojantį reguliavimą, savininkui priklauso ir žemės gelmės, taigi, esant tokiai situacijai, turėtų vykti ir pačios nuosavybės paėmimo procesas (Taisnėgą atlidzības noteikšana par nekustamajiem..., 2015, p.35).

Kitos kaimyninės valstybės Lenkijos Konstitucijos 21 straipsnis įtvirtina, kad nuosavybės paėmimas galimas tik visuomenės poreikiams teisingai atlyginant. (Constitution of the Republic Poland, 1997). Lenkijos Konstitucinis Teismas itin akcentuodamas konstitucinę nuosavybės apsaugą yra konstatavęs, „kad Konstitucijoje <...> taigi ir mūsų teisinėje sistemoje įtvirtinta viršesnė nuosavybės apsauga, kuri reiškia, kad nuosavybės paėmimas galimas visuomeniniais tikslais ir tik už teisėtą kompensaciją, kuri teisinėje valstybėje turi būti suprantama kaip kompensacija, nepabloginanti piliečių padėtie, t. y. lygiavertė kompensacija <...>“ (Lenkijos Konstitucinio Tribunolo 1990 m. birželio 19 d. nutartis byloje)

Lenkijoje visuomenės poreikio sąvokos analizė taip pat yra įvairių studijų objektas. Visgi, minėtas terminas „absoliutus ir nekintančio“ apibrėžimo neturi, o „visuomenės poreikis turi būti nuolat apibrėžiamas iš naujo, kad atitiktų besikeičiančias socialines bei ekonomines sąlygas“ (Kutyla, 2007, p. 4). Lenkijoje nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams dažnai įvardijamas kaip *ultima ratio* priemonė ir pirmiausia akcentuojama galimybė išnaudoti visus galimus susitarimo variantus dėl nuosavybės perleidimo (Kutyla, 2007, p. 5). Neabejotina, kad atsiradus visuomenės poreikiui ir prireikus tam tikros konkrečios nuosavybės, valstybės institucijos turėtų dėti įmanomas pastangas suderinti su nuosavybės savininku, nes derinant interesus yra galimybė taikiai išspręsti susidariusią situaciją, be to, šalis išvengia teisinių ginčų. Nepavykus susitarti, teismai

kaip ir daugelyje valstybių visuomenės poreikį nagrinėja analizuodami konkrečią situaciją, t.y. visuomenės poreikis, teisingas atlygis įprasminamas tik individualios bylos faktinių aplinkybių kontekste. Kaip pavyzdys pateiktina Vyriausiojo administracinio teismo byla, kurioje buvo nagrinėtas žemės paėmimas visuomenės poreikiams Bialystoke sporto ir rekreacijos kompleksui statyti (Vyriausiojo administracinio teismo 2000 m. vasario 15 d. nutartis administracinėje byloje). Šioje byloje buvo siekiama įvertinti, ar minėtų sporto kompleksų statybos projektų vystymas atitinka visuomenės poreikio sampratą, nes teisės aktai Lenkijoje nenumatė, jog nuosavybė gali būti paimama tokio tipo projektams vystyti. Teismas, aiškindamas visuomenės poreikio termino reikšmę, konstatavo, kad "sporto ir laisvalaikio bazės sukūrimas yra viešasis, t.y. visiems asmenims skirtas tikslas, kuris bus viešai prieinamas ir skirtas plačiajai visuomenei" (Vyriausiojo administracinio teismo 2000 m. vasario 15 d. nutartis administracinėje byloje).

Visgi, pastebėtina, kad Lenkija taip pat kaip ir kitos nagrinėtos šalys susiduria su keliomis esminėmis nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams problemomis, ypač kompensacija už paimamą nuosavybę, t.y. teisingo atlygio nustatymu. Atlyginimo dydį prilyginus nuosavybės rinkos vertei dažnai susiduriama su pernelyg maža kompensacija, kurios paimtos nuosavybės savininkas negali panaudoti naujam nekilnojamam turtui įsigyti (Zrobek, 2008, p.93). Profesorius Ryszard Zrobek taip pat pažymi, kad "su nuosavybės paėmimu visuomenės poreikiams susijusi ne tik ekonominė sritis, bet ir psichologinė. Nesąžiningos nuosavybės paėmimo procedūros ir neteisingai nustatyta kompensacija <...> gali didinti įtampą tarp vyriausybės ir piliečių bei mažinti visuomenės pasitikėjimą teisine valstybe" (Zrobek, 2008, p.93).

Nagrinėjant Lenkijos nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teisinę praktiką, pastebėtina, kad ji itin negausi. Daug plačiau nuosavybės paėmimo procedūros yra analizuojamos pasitelkiant ekonominius kriterijus. Visgi, nepaisant to, darytina išvada, kad pasirinktose kaimyninėse šalyse nuosavybės teisių apsauga yra itin akcentuojama, o ribojant minėtą teisę, pirmiausia yra siekiama vykdyti viešojo ir privataus subjektų konstruktyvų pokalbį, kuris ne visuomet būna efektyvus. Kaip ir Lietuvoje, ypač Latvijoje taip pat kyla teisingo atlygio nustatymo keblumų pirminėje stadijoje, t.y. nuosavybės paėmimą inicijavusios institucijos vertinime. Kaip ir Lietuvoje, Latvijoje nuosavybės vertės gali būti nustatytos kardinaliai skirtingai. Lenkija, besiremianti ekonominiais kriterijais, taip pat dar neturi itin aiškių, visose situacijose pritaikomų kriterijų, kurių taikymas užtikrintų itin aiškų turto vertinimą. Pastebėtina, kad Latvijoje nuosavybės paėmimas yra siejamas su itin išimtinėmis situacijomis, tad teismų

praktika nėra itin gausi. Visgi, darbo autorės nuomone, vykdamant nuosavybės paėmimą Lietuvoje ir nustatant teisingą atlygį pirminėje stadijoje, galėtų būti pritaikoma Latvijos Konstitucinio Teismo 2009 m. spalio 21 d. nutarties nuostata dėl paėmimą inicijavusios institucijos vaidmens. Valstybės institucijos Lietuvoje, pastebėtina, veikia kaip nekilnojamojo turto rinkos dalyvės, kurios stengiasi nuosavybę paimti kuo palankesniais sąlygomis jai pačiai, bet ne turto savininkui. Pastangos turėtų būti dedamos ne į atlygio mažinimą, bet priešingai, į kuo tikslesnių kriterijų parinkimą, siekiant nuosavybės savininkui užtikrinti, jog atlygis už paimamą nuosavybę yra neabejotinai teisingas, t.y. teisingo atlygio kategorija turi būti aiškiai plėtojama jau nuosavybės paėmimą vykdančios institucijos lygmenyje.

IŠVADOS

1. Teismų praktika, kuri formuojama sprendžiant ginčo situacijas, kilusias dėl nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams, neabejotinai juda stipresnės asmens nuosavybės teisių užtikrinimo kryptimi, o ribojant nuosavybės teisę dėl visuomenės poreikio, teismų praktikoje yra kuriamas teisinis aiškumas, apibrėžiant nuosavybės vertinimo, atlyginimo kriterijus bei vertinant nuosavybės paėmimo procedūrų teisėtumą.
2. Visuomenės poreikio sąvoka neturi vienareikšmio apibrėžimo ir yra vystoma tiek teisės doktrinoje, tiek Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje, tiek teismų praktikoje. Visuomenės poreikio kategorija yra dinamiška, kiekvienoje individualioje situacijoje gali būti papildoma, sukonkretinama ar praplečiama. Vienas ir visose situacijose tinkantis visuomenės poreikio sąvokos apibrėžimas yra sunkiai įmanomas. EŽTT deleguoja visuomenės poreikio sąvokos vystymą valstybėms, kaip geriausiai suprantančioms visuomenės sandarą ir galinčioms įvertinti tam tikro projekto reikšmę ir naudą.
3. Lietuvoje, JAV, Latvijoje, Lenkijoje konstitucinė nuosavybės teisės nuostatos konstrukcija yra labai panaši, apimanti nuosavybės neliečiamumą ir paėmimą tik svarbioms visuomenės reikmėms. Visgi, praktikoje nuosavybės teisės supratimas minėtose valstybėse aiškinamas skirtingai: Lietuvoje, Latvijoje ir Lenkijoje vyrauja tradicinis nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams požiūris, kuomet nuosavybės paėmimas vykdomas plėtojant itin svarbius projektus, tokius kaip kelių ar geležinkelio statyba. JAV vykdomas nuosavybės paėmimas yra suprantamas daug plačiau ir gali būti atliekamas tam tikro konkrečiai žinomo privataus komercinio subjekto veiklai vystyti.
4. Paimant nuosavybę visuomenės poreikiams esminė problema, su kuria susiduriama, yra teisingo atlygio nustatymas. Institucija, inicijuojanti nuosavybės paėmimą ir įvertinusi turtą itin žema verte sukuria nuosavybės savininkui teisinį nepasitikėjimą dėl teisingos vertės nustatymo. Institucija dažnai bando veikti kaip įprastos rinkos sąlygomis, t.y. siekdama kuo palankesnes sąlygomis jai pačiai paimti nuosavybę tam tikram projektui vystyti, nepakankamai skirdama dėmesio į kuo tikslesnių vertinimo kriterijų nustatymą.
5. Teisės doktrinoje, Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje, teismų praktikoje yra siekiama apibrėžti teisingo atlygio sąvokos prasmę, tačiau net ir pasitelkus lingvistinį aiškinimą, teisingas atlygis teorijoje gali būti apibrėžiamas bendrai nurodant atlygio

atitikimą rinkos vertei, tačiau teisingo atlygio samprata konkretinama teismų praktikoje, įvedant aiškius teisingą atlygį lemiančius kriterijus, tokius kaip laiko įtakos reikšmė vertei, tinkamų lyginamųjų objektų parinkimas, mokėjimo tvarkos aiškumo užtikrinimas ir pan.

6. Teismai, taikydami nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams reglamentuojančias normas, laviruoja, siekdami konkrečios teisės normos aiškumo. Nagrinėjant bylas, išryškėjo teisinio reguliavimo spragos, tokios kaip galimų nuostolių dėl paimamos nuosavybės atlygintinumas, asmenų informavimo principo tobulinimas, nuosavybės (konkrečiai žemės sklypo) paėmimo metu mažos ir nebenaudotinos dalies palikimas asmeniui.

ŠALTINIŲ SĄRAŠAS

I. Teisės norminiai aktai

Tarptautinės konvencijos, rekomendacijos ir kt.

1. Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencija, iš dalies pakeista protokolu Nr. 11, su papildomais protokolais Nr. 1, 4, 6 ir 7 (1950). *Valstybės žinios*, 96-3016.

Lietuvos Respublikos Konstitucija, kodeksai, įstatymai

2. Lietuvos Respublikos Konstitucija (1992). *Valstybės žinios*, 33-1014.
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (1994). *Valstybės žinios*, 34-620.
4. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (1999). *Valstybės žinios*, 52-1672.
5. Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymas (2011). *Valstybės žinios*, 49-2362.
6. Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo Nr. XI-1307 2, 4, 5, 6, 7, 8, 13 ir 14 straipsnių ir V skyriaus pakeitimo įstatymo projektas (2020). Reg. Nr. 20-9768(4).

Latvijos, Lenkijos, JAV Konstitucija, kodeksai, įstatymai

7. The Constitution of the Republic Latvia (1922). *Latvijas Vēstnesis*, 43.
8. The Constitution of the Republic of Poland (1997). *w Dz.U.*, 78
9. Fifth Amendment of the U.S. Constitution (1791).

Ministrų įsakymai ir kiti poįstatyminiai teisės aktai

10. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 “Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“. *Valstybės žinios*, 50-2502

II. Specialioji literatūra

11. Balodis, K. (2017). Expropriation of Property for Public Purposes: Common Interests of the Public and Protection of Owner’s Rights. *Juridiskā zinātne / Law*, No. 10, p. 112-129 [interaktyvus]. Prieiga per internetą:

- https://www.journaloftheuniversityoflatvialaw.lu.lv/fileadmin/user_upload/lu_portal/projekti/journaloftheuniversityoflatvialaw/No10/K.Balodis.pdf [žiūrėta 2021 m. kovo 10 d.].
12. Baltrimas, J. (2012). Teismo precedentas. Kai kurie taikymo ir aiškinimo aspektai. *Teisės problemos*, 4(78), p. 49-73 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: https://teise.org/wp-content/uploads/2016/09/Baltrimas-2012_4.pdf [žiūrėta 2021 m. sausio 28 d.].
 13. Baranauskas, E. ir kt. (2010). *Daiktinė teisė*. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras.
 14. Bell, A., Parchomovsky, G. (2010). The Hidden Function of Takings Compensation. *Virginia Law Review*, Vol. 96, p. 1673-1725 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1569416 [žiūrėta 2021 m. kovo 4 d.].
 15. Birštonas, R. (red.) (2014). *Privatinės teisės doktrina ir praktika* [interaktyvus]. Mykolo Romerio universitetas. Prieiga per internetą: <https://repository.mruni.eu/handle/007/16933> [žiūrėta 2021 m. vasario 2 d.].
 16. Fegan, M. (2007). Just Compensation Standarts and Eminent Domain Injustices: An Underexamined Connection and Opportunity for Reform. *6 Conn. Pub. Int. L.J.*, p. 269-297 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://cpilj.law.uconn.edu/wp-content/uploads/sites/2515/2018/10/6.2-Just-Compensation-Standards-and-Eminent-Domain-Injustices-An-Underexamined-Connection-and-Opportunity-for-Reform-by-Marisa-Fegan.pdf> [žiūrėta 2021 m. kovo 6 d.].
 17. Eckhoff, Amanda, S. and Merriam, Dwight, H. (2005). Public Use Goes Peripatetic. *Planning & Environmental Law*, Vol. 57, p. 3-9 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://heinonline.org/HOL/P?h=hein.journals/planevirw57&i=3> [žiūrėta 2021 m. kovo 8 d.].
 18. Jarašiūnas, E., Sinkevičius, V., Žilys, J., Vainiutė, M. (red.) (2017). *Lietuvos konstitucinė teisė. Vadovėlis* [interaktyvus]. Mykolo Romerio universitetas. Prieiga per internetą: <https://repository.mruni.eu/handle/007/16215> [žiūrėta 2021 m. vasario 5 d.].
 19. Lazzarotti, Joseph J. (1999). Public Use or Public Abuse. *UMKC Law Review*, Vol. 68, p. 341-416 [interaktyvus]. Prieiga per internetą:

- <https://heinonline.org/HOL/P?h=hein.journals/umkc68&i=59> [žiūrėta 2021 m. kovo 9 d.].
20. Kutyla, M. (2007). Constitutional aspects of protection of ownership right in Poland. *UNECE WPLA Workshop* p. 1-9 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: [\https://www.oicrf.org/documents/40950/43224/Constitutional+aspects+of+protection+of+ownership+right+in+Poland.pdf/36fb6ed6-8d8f-ce32-3389-b9a70ea1215f?t=1510179395053 [žiūrėta 2021 m. kovo 9 d.].
21. Nedzel, Nadia, E. and Block, Walter, E. (2007). Eminent Domain: A Legal and Economic Critique. *7 U. Md. L.J. Race, Religion, Gender&Class*, 140(2007), p. 140-171 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2685398 [žiūrėta 2021 m. kovo 6 d.].
22. Nekrošius, V. (2012). Viešojo intereso gynimas civiliniame procese ir Konstitucinio Teismo doktrina. *Jurisprudencija*, 19(3), p. 1001-1110 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://www3.mruni.eu/ojs/jurisprudence/article/view/74/70> [žiūrėta 2021 m. vasario 5 d.].
23. Pakalniškis V. (2002). Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Jurisprudencija*, 28(20), p. 72-82 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <http://etalpykla.lituanistikadb.lt/fedora/objects/LT-LDB0001:J.04~2002~1367179911220/datastreams/DS.002.0.01.ARTIC/content> [žiūrėta 2021 m. vasario 5 d.].
24. Raslanas S., Sliogerienė, J. (2012). *Nekilnojamojo turto vertinimas. Mokomoji knyga* [interaktyvus]. Vilniaus Gedimino technikos universitetas. Prieiga per internetą: http://dspace.vgtu.lt/bitstream/1/1769/1/1433_Raslanas_Sliogeriene.pdf [žiūrėta 2021 m. kovo 10 d.].
25. Sagatys, G. (red.) (2013). *Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Pirmieji dešimt galiojimo metų* [interaktyvus]. Mykolo Romerio universitetas. Prieiga per internetą: <https://repository.mruni.eu/bitstream/handle/007/16918/9789955195856.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [žiūrėta 2021 m. vasario 2 d.].
26. Serkin, Ch. (2005). The Meaning of Value: Assessing Just Compensation for Regulatory Takings. *Northwestern University Law Review*, 677(2005), p. 677-742 [interaktyvus]. Prieiga per internetą:

https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=693961 [žiūrėta 2021 m. kovo 4 d.].

27. Źróbek, R. and Źróbek, S. (2008). Expropriation as an Exeptional Tool of Acquisition of Land for Public Purposes. *Geomatics and Environmental Engineering*, Vol. 2, p. 85-94 [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <http://yadda.icm.edu.pl/yadda/element/bwmeta1.element.baztech-article-AGHA-0002-0009/c/Zrobek.pdf> [žiūrėta 2021 m. kovo 9 d.].

III. Teismų praktika

Europos Źmogaus Teisių Teismo sprendimai:

28. *James ir kiti v. Didžioji Britanija* [EŹTT], Nr. 8793/79, [1986-02-21].
ECLI:CE:ECHR:1986:0221JUD000879379
29. *Pincová ir Pinc v. Ţekijos Respubliką* [EŹTT], Nr. 36548/97, [2002-11-05].
ECLI:CE:ECHR:2002:1105JUD003654897.
30. *Kozacioęlu v. Turkiją* [EŹTT], Nr. 2334/03, [2009-02-19].
ECLI:CE:ECHR:2002:1105JUD003654897.
31. *Vassalo v. Maltą* [EŹTT], Nr. 71243/01, [2011-10-11].
ECLI:CE:ECHR:2011:1011JUD005786209.
32. *Vistiņš ir Perepjolkins v, Latviją* [EŹTT], Nr. 71243/01, [2012-10-25].
ECLI:CE:ECHR:2014:0325JUD007124301.

Konstitucinio Teismo jurisprudencija:

33. Lietuvos Konstitucinio Teismo 1997 m. balandžio 8 d. nutarimas. *Valstybės žinios*. 31-770.
34. Lietuvos Konstitucinio Teismo 1998 m. birželio 18 d. nutarimas. *Valstybės žinios*. 57-1605.
35. Lietuvos Konstitucinio Teismo 2003 m. kovo 4 d. nutarimas. *Valstybės žinios*. 24-1004.
36. Lietuvos Konstitucinio Teismo 2004 m. gruodžio 13 d. nutarimas. *Valstybės žinios*. 181-6708.
37. Lietuvos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarimas. *Valstybės žinios*. 30-1050.
38. Lietuvos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 28 d. nutarimas. *Valstybės žinios*. 36-1292.

39. Lietuvos Konstitucinio Teismo 2007 m. lapkričio 23 d. nutarimas. *Valstybės žinios*. 123-5043.
40. Lietuvos Konstitucinio Teismo 2008 m. gegužės 20 d. nutarimas. *Valstybės žinios*. 58-2182.

Latvijos, Lenkijos Konstitucinio Teismo jurisprudencija:

41. The Ruling of Latvian Constitutional Court of 16 December 2005. *Latvijas Vēstnesis*. 170.
42. The Ruling of Latvian Constitutional Court of 21 October 2009. *Latvijas Vēstnesis*. 9.
43. The Ruling of Poland Constitutional Tribunal of 19 June 1990, *OTK*. 1990/1/3

Bendrosios kompetencijos teismų praktika:

44. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1996 m. vasario 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-77
45. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. rugsėjo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-959/2002.
46. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-601/2012
47. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-249/2013.
48. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. balandžio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-180-684/2016.
49. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. kovo 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-112-690/2017
50. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. kovo 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-156-248/2017
51. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. rugsėjo 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-328-611/2018
52. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2019 m. spalio 9 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A5311-415/2019.
53. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2019 m. lapkričio 27 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eAS-750-552/2019.
54. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2020 m. sausio 22 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-892-415/2020.

Latvijas, Lenkijas, JAV bendrosios kompetencijos teismų praktika:

55. The Ruling of Supreme Court of Latvia of 24 May 2017. *Latvijas Vēstnesis*. C04298907
56. The Ruling of Bialystok Supreme Administrative Court of 15 February 2000. *OSP*. 2001/4/61
57. The Ruling of Supreme Court of the United States of 27 June 1949. 338 U.S. 1
58. The Ruling of Michigan Supreme Court of 13 March 1981. 410 Mich. 616, 304 N.W.2d 455.
59. The Ruling of Illinois Supreme Court of 19 April 2001. 87809
60. The Ruling of Supreme Court of the United States of 23 June 2005. 545 U.S. 469

IV. Elektroniniai leidiniai

Internetiniai tinklalapiai:

61. *Lietuvių kalbos žodynas* [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <http://www.lkz.lt> [žiūrėta 2021 m. sausio 28 d.].
62. *Oxford Learner's Dictionary* [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <https://www.oxfordlearnersdictionaries.com/> [žiūrėta 2021 m. sausio 28 d.].
63. *NŽT baigė žemės paėmimą projektui „Rail Baltica įgyvendinti“* [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <http://www.nzt.lt/go.php/lit/Nzt-baige-zemes-paemima-projektui-rail-baltica-igyvendinti-> [žiūrėta 2021 m. kovo 7 d.].
64. *„Taisnīgas atlīdzības noteikšana par nekustamajiem īpašumiem, kas nepieciešami un atsavināmi sabiedrības vajadzībām, un par zaudējumiem īpašumiem, kas ir netieši skarti un kam radušies saimnieciskās darbības ierobežojumi vai netiešie zaudējumi transporta infrastruktūras projekta īstenošanas rezultātā“*, [interaktyvus]. Prieiga per internetą: http://petijumi.mk.gov.lv/sites/default/files/file/SAM_Petij_Taisnigu_atlidzibu_iz_pete_gala_zinojums_2015.pdf [žiūrėta 2021 m. kovo 12 d.].

SANTRAUKA

Nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams: teismų praktikos tendencijos

Indrė Šležienė

Magistro darbe analizuojamas nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teisinis institutas, kuris vertinamas per teismų praktikos prizmę. Šiam tikslui pasiekti magistro darbas yra išskirtas į dvi dalis: teorinę ir praktinę. Teorinėje dalyje apibrėžus pagrindines temas sąvokas, pagrindinis dėmesys skiriamas teismų praktikos analizei. Tema atskleidžiama per Lietuvos teismų praktikoje nagrinėtų nuosavybės paėmimo projektus, tokius kaip Vilniaus vakarinio aplinkkelio statyba, Kauno laisvosios ekonominės zonos plėtra ar Europinio standarto geležinkelio linijos (Rail Baltica) vystymas. Darbe taip pat analizuojama Europos žmogaus teisių teismo praktika, vertinama jos reikšmė nacionaliniu lygmeniu, be to, analizuojamos užsienio valstybių JAV, Latvijos ir Lenkijos nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teismų praktikos tendencijos. Nagrinėjant JAV minėtos kategorijos bylas, akcentuojama išskirtinė situacija, kuomet nuosavybė gali būti paimama vystant privataus komercinio subjekto veiklą, vertinant, kieno interesai yra svarbesni - nuosavybės savininko ar komercinio subjekto, kuris siekia savo plečiama veikla kurti naudą didelei daliai visuomenės. Latvija ir Lenkija eidama konservatyvesniu keliu, nuosavybės paėmimą vykdo išimtiniais atvejais, vykdydamos nacionaliniu lygmeniu itin svarbius projektus.

Darbe taip pat didelis dėmesys skiriamas teisingo atlygio už paimamą nuosavybę vertinimui. Itin ryškūs nuosavybės vertės nustatymo skirtumai bei ne visuomet tinkamų turto vertinimo kriterijų pasirinkimas veda į teisinių ginčų situaciją, kuomet teismai vertindami kiekvieną individualų atvejį plečia teisingo atlygio sąvoką.

SUMMARY

Expropriation of property for public needs: trends in case-law

Indrė Šležienė

The master thesis analyzes legal institute of expropriation through case law. To achieve this goal the thesis is divided into two parts: theoretical and practical. In the theoretical part, after describing main concepts, the major focus was put into the study of the case law. The theme was unraveled through the projects of expropriation analyzed in Lithuanian case law: such as the construction of Vilnius western bypass, development of Kaunas free economic zone, or European standard railway line (Rail Baltica) development. Also, the case law of European Court of Human Rights was analysed evaluating its importance to the national level. In addition, the tendencies of case law in foreign countries such as United States of America, Latvia and Poland are analysed. During the analysis of the mentioned type of cases in United States of America, it was established that there is an unusual situation when the property can be taken when developing the will of private commercial entity deciding which interest was more important: the owner's or the commercial entity's, which is aiming through its commercial activity to create the benefits for significant part of the Society. Meanwhile, Latvia and Poland, while taking a more conservative road, expropriate the property only as the exception when it is needed for big national level projects. Furthermore, the significant part of attention was focused on fair payment for the taken property. Exceptionally significant differences in evaluation of the property and not always the best choice of the criteria of the evaluation lead to legal disputes situation when courts evaluating every single situation expand the concept of fair payment.