

## Turinys

Įvadas.....	2
1. Nuosavybės sąvoka.....	5
2. Nuosavybės apsaugos garantijos ir jos ribojimo atvejai Lietuvos Respublikos teisėje.....	8
3. Formalus ir faktinis nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams.....	15
4. Nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams pateisinimo sąlygos.....	20
4.1. Nuosavybės paėmimas tik įstatymo nustatyta tvarka.....	20
4.2. Visuomenės poreikis kaip nuosavybės paėmimo pateisinimo sąlyga.....	22
4.3. Teisingo atlyginimo samprata.....	31
5. Nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinimas.....	41
5.1. Žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams procedūros reglamentavimas Lietuvos Respublikos teisės aktuose.....	41
5.2. Atlyginimas už paimamą visuomenės poreikiams žemę.....	50
5.3. Kito nekilnojamojo turto paėmimo visuomenės poreikiams tvarka.....	53
Išvados.....	57
Literatūros sąrašas.....	59
Santrauka.....	67
Summary.....	68

## Įvadas

Dažniausiai nuosavybės teisė siejama su absoliučia teisės kategorija. Lietuvos Respublikos Konstitucijos (toliau – Konstitucija) 23 straipsnio 1 dalyje teigiama – nuosavybė neliečiama;<sup>1</sup> Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos (toliau – Konvencija) pirmojo protokolo 1 straipsnyje pasakyta, kad kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę netrukdomas naudotis savo nuosavybe.<sup>2</sup>

**Temos aktualumas.** Diskusijos apie privačios nuosavybės paskirtį, jos reikšmę visais laikais keldavo nemažai klausimų, žinoma, aktualios jos ir šiuolaikiniame pasaulyje. Ar teisė į privačią nuosavybę yra absoliuti, ar ji turi būti saugoma kaip išskirtinis prioritetas, kokios yra nuosavybės teisės apsaugos garantijos ir kokios tų garantijų ribos? Ar nuosavybės teisė gali būti ribojama? Ir jeigu taip, tai kaip ir kiek valstybė gali reguliuoti nuosavybės teisės įgyvendinimą?

Konstitucija, kiti nacionaliniai teisės aktai, taip pat Lietuvos teisinėje sistemoje galiojantys tarptautiniai teisės aktai garantuoja visapusišką privačios nuosavybės teisės apsaugą, tačiau tie patys teisės aktai užtikrina galimybę valstybei riboti privačios nuosavybės teisės įgyvendinimą tam, kad būtų išsaugota bendra tautos gerovė, nepažeistas viešasis interesas. Lietuvoje, kaip ir daugelyje pasaulio valstybių, pagrindiniuose teisės aktuose, įtvirtinant nuosavybės teisės įstatyminę apsaugą, yra numatyta galimybė nustatyti nuosavybės teisės ribojimo būdus ir netgi įtvirtinti nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams institutą. Nuosavybės teisė yra viena pagrindinių konstitucinių asmens garantijų leidžianti tikėtis netrukdomo savininko teisių įgyvendinimo, o privačios nuosavybės paėmimas paliečia ne tik savininką, bet dažnai sukelia ir prieštaringas diskusijas visuomenėje. Praktiškai įgyvendinant įstatymų nuostatas taip pat susiduriama su kai kuriomis problemomis: nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra yra sudėtinga, per ilga, teisinis reglamentavimas nepakankamas.

Šio magistro darbo **tikslas** – atskleisti nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams instituto esmę ir problematiką, apžvelgti nuosavybės apsaugos garantijų ir nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams reglamentavimo ir įgyvendinimo aspektus, atlikti nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams pateisinimo sąlygų analizę. Viena aktualiausių šios temos problemų – kur yra riba tarp nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams ir

---

<sup>1</sup> Valstybės žinios, 1992, Nr. 32-1014 (su pakeitimais ir papildymais).

<sup>2</sup> Valstybės žinios, 2000, Nr. 96-3016 (su pakeitimais ir papildymais).

valstybės teisės reguliuoti nuosavybės teisės įgyvendinimą ribojant savininko teises. Pripažįstama, kad valstybė turi teisę reguliuoti privačios nuosavybės teisės įgyvendinimą ir tam tikrais atvejais, tam tikru mastu riboti savininko teises, tačiau tas reguliavimas negali būti toks, kad asmeniui būtų pernelyg sunku ar jam visai neliktų galimybės įgyvendinti savo kaip savininko teisių ir taip būtų paneigiama pati nuosavybės teisės esmė. Šis ir kiti minėti nagrinėjamos temos aspektai bus nagrinėjami Lietuvos Respublikos įstatymų ir Konvencijos kontekste, atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos ir Europos Žmogaus Teisių teismų praktikos ypatumus.

Nuosavybės teisės apribojimo požiūriu nuosavybe gali būti laikomas tiek kilnojamasis, tiek nekilnojamasis turtas, tiek tam tikros reikalavimo teisės ar įvairūs turtiniai interesai, tačiau šio magistro darbo **objektas** – nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teisiniai santykiai Lietuvoje nekilnojamojo turto nusavinimo aspektu, nes nekilnojamojo turto paėmimo visuomenės poreikiams problema yra daug aktualesnė ir labiau paplitusi nei kilnojamojo turto, investicijų, nematerialaus pobūdžio teisių paėmimo.

Dažniausiai, kalbant apie nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams užtikrinti, turima galvoje tokio nekilnojamojo turto<sup>3</sup> paėmimą kaip žemės sklypai ir juose esantys pastatai. Tokią poziciją atspindi ir Lietuvos Respublikos įstatymai, būtent Lietuvos Respublikos žemės įstatymas<sup>4</sup>, detaliausiai reglamentuojantis žemės sklypų nusavinimą, taip pat teismų praktika, kurioje daugiausia dėmesio skiriama teisių į nekilnojamąjį turtą suvaržymui, nekilnojamojo turto paėmimo visuomenės poreikiams leistinumo kriterijams, teisingo atlyginimo sampratai ir kitiems probleminiams aspektams.

Tema nagrinėjama taikant analitinį, lyginamąjį, teleologinį, sisteminį, loginį, istorinį metodus. Sisteminiis ir analitiniis metodai taikomi norint apžvelgti ir įvertinti nuosavybės teisės garantijų apimtį ir ribojimų galimybes, analizuoti Lietuvos teisinėje sistemoje galiojančius teisės aktus ir jų taikymo sritį, atskleisti nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams pateisinimo sąlygas. Lyginamasis metodas taikomas aptariant Europos Žmogaus Teisių Teismo (toliau – EŽTT), Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo (toliau – Konstitucinis Teismas) ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką tam tikrais nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams aspektais. Nors šio magistro darbo tema „Nuosavybės

---

<sup>3</sup> Terminai „nekilnojamasis turtas“ ir „nekilnojamasis daiktas“ yra sinonimiški. Lietuvos Respublikos terminų bankas [interaktyvus]. [Žiūrėta 2010-02-01]. Prieiga per internetą: <<http://terminai.vlkk.lt:10001/pls/tb/tb.result>> [Žiūrėta 2011-02-01]. Darbe daugiausia vartojamas „nekilnojamojo turto“ terminas.

<sup>4</sup> Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620 (su pakeitimais ir papildymais).

paėmimo visuomenės poreikiams reglamentavimas ir įgyvendinimas Lietuvoje” tarsi apibrėžia, kad problemos turi būti analizuojamos Lietuvos Respublikos teisės aktų ir nacionalinių teismų suformuotos praktikos kontekste, tačiau, atsižvelgiant į tai, kad Lietuvoje nėra pakankamai daug praktikos šiais klausimais, tai itin svarbios ir reikšmingos tampa jau precedentais tapusios EŽTT bylos. Lyginamasis metodas taip pat taikomas analizuojant pasikeitusius įstatymus, lyginant nebegaliojančių ar dar tik svarstomų priimti įstatymų tekstus su aktualia įstatymo redakcija. Darbe taikomas ir istorinis metodas. Teisės aktų kaita reikalauja pažvelgti ir į ankstesnį reglamentavimą, pasvarstant, kodėl vienas ar kitas teisės aktas buvo pakeistas, kokios priežastys lėmė tam tikrų įstatymo nuostatų pasikeitimą. Šiai temai itin aktualus Žemės įstatymas keitėsi net keletą kartų, paskutiniai reikšmingi jo pakeitimai padaryti 2010 m. liepos 1 d. redakcijoje, o nuolatiniai svarstymai dėl atskirų įstatymo dalių pakeitimo leidžia konstatuoti, kad tema aktuali, sukelianti daug diskusijų, o teisinis reglamentavimas šiuo klausimu nėra tobulas. Teleologinis metodas padeda suprasti įstatymų leidėjo poziciją tam tikrais visuomeninių santykių teisinio reglamentavimo klausimais, taip pat teismų poziciją, kas ypač aktualu norint, kad nuosavybės paėmimas būtų teisėtas, atitiktų įstatyme numatytus reikalavimus, tarnautų visuomenės poreikiams ir būtų proporcingas siekiamam tikslui. Loginis metodas pasitelkiamas apibendrinant aptariamą medžiagą, formuluojant išvadas.

Analizuojant šią temą **pagrindiniai šaltiniai** – Lietuvos Respublikos teritorijoje galiojantys teisės aktai, Lietuvos Respublikos teismų – Konstitucinio ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo jurisprudencija nuosavybės teisės apsaugos srityje, taip pat EŽTT praktika sprendžiant bylas dėl nuosavybės teisės ribojimo. Darbe naudotasi ir lietuvių autorių, tokių kaip D. Jočienė, K. Čilinskas, V. Pakalniškis, E. Švilpaitė, tyrimais nuosavybės apsaugos srityje. Verta pastebėti, kad nuosavybės apsaugos gatantijų bei taikomų apribojimų apimties problema Lietuvoje nėra plačiai nagrinėjama. Kai kurie nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams aspektai paminėti Lietuvos laisvosios rinkos instituto ir Žmogaus teisių centro studijoje „Nuosavybės teisių apsauga ir valstybės ekonominių sankcijų politika“<sup>5</sup> ir, be jau minėtų autorių, dar keliuose straipsniuose teisinėje literatūroje.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Nuosavybės teisių apsauga ir valstybės ekonominių sankcijų politika [interaktyvus]. [Žiūrėta 2011-01-21]. Prieiga per internetą: <[http://www.lrinka.lt/index.php/analitiniai\\_darbai/studija\\_nuosavybes\\_teisiu\\_apsauga\\_ir\\_valstybes\\_ekonominiu\\_sankciju\\_politika/1857;from\\_topic\\_id;151](http://www.lrinka.lt/index.php/analitiniai_darbai/studija_nuosavybes_teisiu_apsauga_ir_valstybes_ekonominiu_sankciju_politika/1857;from_topic_id;151)> [Žiūrėta 2011-01-21].

<sup>6</sup> CIRTAUTIENĖ, S., VASARIENĖ, D. Social purpose of private property. Jurisprudencija. 2009, Nr. 30(22); RAULIČKYTĖ, A. Eminent domain tradicija Lietuvoje. In *Lietuvos teisės tradicijos*. Mokslinės konferencijos medžiaga. Vilnius: Justitia, 1997.

## 1. Nuosavybės sąvoka

Nagrinėjant nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams institutą, tikslinga išskirti keletą elementų: nuosavybę, nuosavybės paėmimą, visuomenės poreikį, teisingą atlyginimą. Analizuojant šiuos keturis elementus ir bus bandoma atskleisti nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams instituto esmę, reglamentavimo ypatumus, problematiką.

Norint išsiaiškinti, kokios yra įstatyminės nuosavybės teisės garantijos, pirmiausia, svarbu nustatyti termino „nuosavybė“ reikšmę ir turto, patenkančio į nuosavybės objekto sąvoką, apimtį.

„Dabartinės lietuvių kalbos žodyne“ žodžio „nuosavybė“ reikšmė: „kam nors priklausantis turtas, arba priklausymas kam nors su teise valdyti, tvarkyti“.<sup>7</sup> Mokslininkai, nagrinėdami nuosavybės sąvoką, kartais yra linkę skirti nuosavybę ekonomine prasme, siedami ją su išimtinai ekonominiais santykiais, ir nuosavybę teisine prasme – kaip nuosavybės teisę. Tačiau nuosavybė yra vientisas reiškiny, atskirti jos atskirus elementus galima nebent tik moksliniais tikslais ir tai nereiškia, kad tie elementai, tai yra ekonominė ir teisinė nuosavybė, gali egzistuoti atskirai vienas nuo kito. Įstatymuose vartojama nuosavybės kategorija negali turėti kitokių, ne teisinių, prasmų. Teisine prasme nuosavybės sąvoka gali būti suprantama kaip daiktinių teisių objektas – turtas arba daiktai plačiąja prasme, arba kaip teisė – teisinis arba normatyvinis santykis tarp asmens ir objekto jo naudojimo prasme, todėl galima daryti išvadą, kad nuosavybė yra vientisas socialinis reiškiny, sudarytas iš teisinių ir ekonominių elementų.<sup>8</sup>

Analizuojant nuosavybės objekto apimtį, taip pat neišvengiama prieštaravimų. Paprastai nuosavybės teisę suprantant kaip daiktinę teisę, jos objektu yra laikomas materialus objektas – daiktas. Esant nesudėtingai civilinei apyvartai, toks požiūris į nuosavybės teisės objektą yra visai priimtinas ir nekeliantis didelių nesklandumų. Tačiau išplėtotoje šiuolaikinėje civilinėje laisvosios rinkos apyvartoje greta materialių daiktų atsirado ir nematerialūs objektai – kreditoriaus reikalavimo teisės, turtiniai įsipareigojimai, asmeninės neturtinės vertybės ir pan., kurie pagal daiktinės teisės doktriną negali būti nuosavybės teisės objektai. Todėl doktrinai ir teismų praktikai tenka ieškoti naujų nuosavybės santykių teisinio reglamentavimo

---

<sup>7</sup> Dabartinės lietuvių kalbos žodynas. Vilnius: Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas, 2000, p. 444.

<sup>8</sup> PAKALNIŠKIS, V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Jurisprudencija*. 2002, Nr. 28(20), p. 75–78.

mechanizmo metodų ir principų, kurie leistų suteikti ir nematerialiems objektams nuosavybės teisės statusą ir garantuotų jiems adekvačią įstatyminę apsaugą ir gynimo sistemą.

Europos Žmogaus Teisių Teismas yra konstatavęs, kad nuosavybės sąvoką apima ne tik materialiąsias vertybes (turtą), bet ir ekonominę vertę turinčias teises ir teisėtus asmeninius interesus (pvz., akcijas, patentus ir licenzijas verstis tam tikra veikla, teisę į pensiją, nuomotojo teisę gauti nuomą, teisę dirbti pagal profesiją, teisėtus pagrįstus lūkesčius, piniginius reikalavimus kylančius iš sutarčių, „gerą vardą“ (reputaciją) ir kt.). Tačiau tokio pobūdžio teisės ar interesai tampa nuosavybe pagal Konvencijos pirmojo protokolo 1 straipsnį tik tada, kai turi tam tikrą materialią piniginę vertę.<sup>9</sup>

Taigi apsaugos standartai, numatyti Konvencijos pirmojo protokolo 1 straipsnyje, taikomi tiek daiktinėms, tiek prievolinėms teisėms. Šiame straipsnyje įtvirtinta norma garantuoja plataus įvairių rūšių turto apsaugą, taikomą tiek kilnojamajam, tiek nekilnojamajam turtui (vertybiniais popieriais ir licencijoms, reikalavimo teisėms, leidimams statyti, socialinėms išmokoms, medžiojimo ir žvejybos teisėms).<sup>10</sup>

Taip plačiai suvokiant nuosavybės teisės objektą, gali kilti tam tikrų neaiškumų nacionalinėje teisės sistemoje. Konvencija yra sudėtinė Lietuvos teisinės sistemos dalis, turinti įstatymo galią ir taikoma tiesiogiai. Tačiau Konvencijos nuostatos neriboja valstybės teisės taikyti tokius įstatymus, kokie jai reikalingi, kad ji galėtų kontroliuoti nuosavybės naudojimą atsižvelgdama į bendrą interesą. Konvencija negarantuoja teisės į nuosavybę, ji garantuoja tik apsaugą nuo vienašališkų valstybės veiksmų turimos nuosavybės atžvilgiu, palikdama valstybėms narėms galimybę riboti nuosavybės teisę, jei tai būtina dėl bendrų interesų. Tačiau kiekviena nuosavybės teisės ribojimo priemonė turi būti teisėta, nustatyta bendrųjų interesų tikslais ir proporcinga siekiamam tikslui.<sup>11</sup>

Nuosavybės teisei būdinga tai, kad savininkas turi plačias teises valdyti, naudoti turtą ir disponuoti juo, darydamas jam tiesioginį ar visapusišką poveikį. Tradiciškai, kai kalbama apie nuosavybę, pirmiausia ji suvokiama per valdymą. Savininkas gali daikto ir nevaldyti, pavyzdžiui, jei daiktas yra išnuomotas, tačiau tai nereiškia, kad jis jo neturi kaip nuosavybės objekto. Tokiu atveju asmuo daiktui tiesioginio poveikio daryti negali, tačiau nepraranda galimybės veikti kaip savininkas, įgyvendindamas savo nuosavybės teisę. XX amžiaus

---

<sup>9</sup> JOČIENĖ, D., ČILINSKAS, K. *Žmogaus teisių apsaugos problemos tarptautinėje ir Lietuvos Respublikos teisėje*. Vilnius: Teisės projektų ir tyrimų centras. 2005, p. 207.

<sup>10</sup> ŠVILPAITĖ, E. Valstybės teisė riboti nuosavybės teisę pagal Europos žmogaus teisių konvencijos pirmąjį protokolą. *Jurisprudencija*. 2003, Nr. 44(36), p. 27.

<sup>11</sup> *Ibidem*, p. 24–26.

pirmojoje pusėje, atsiradus naujai nuosavybės teisės doktrinai, nuo valdymo teorijos pereinama prie savininko teisinės galios visapusiškai naudoti nuosavybės objektą (naudojimo teorijos), t. y. savininko valdymo titulo pakeitimo titulu gauti dalį pajamų (naudą). Ši doktrina valdymo teisės nebelaiko pagrindine savininko teise, todėl jai nesvarbu, kas turi valdymo titulą, svarbiau – kas turi teisę gauti naudą (naudoti).<sup>12</sup>

Šiuolaikinės ekonominių santykių ir nuosavybės teisės vystymosi tendencijos nuosavybės objekto teikiamą naudą vis dažniau interpretuoja nuosavybės asmeninio naudojimo ir visuomeninės naudos gavimo santykio kontekste, įvesdamos pusiausvyrą tarp nuosavybės teikiamos asmeninės naudos ir visuomenės interesų. Būtent dėl to nuosavybės teisės doktrina buvo papildyta socialinėmis nuosavybės teisės funkcijomis, pagal kurias nuosavybės teisė turi tarnauti ne tik savininko, bet ir visuomeninių interesų labui. Taigi visi Lietuvos Respublikoje galiojantys teisės aktai, garantuojantys visapusišką nuosavybės teisės apsaugą, kartu turi užtikrinti valstybei galimybę siekti, kad privačios nuosavybės teisės įgyvendinimas būtų socialiai orientuotas. Tai, kad nuosavybė atlieka tam tikrą socialinį vaidmenį, patvirtina ir faktas, kad privačios nuosavybės teisė gali būti apribota tik tuomet, kai toks apribojimas yra būtinas tenkinant viešąjį poreikį. Šiuo aspektu toliau ir bus bandoma aptarti nuosavybės teisės apsaugos garantijų apimtį, ribojimo galimybes, atskleisti nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams instituto esmę, ypatumus.

---

<sup>12</sup> *Cit. op.* 8, p. 76.

## 2. Nuosavybės apsaugos garantijos ir jos ribojimo atvejai Lietuvos Respublikos teisėje

Nuosavybė – tai fiziniam ar juridiniam asmeniui priklausantis (kilnojamasis ir nekilnojamasis, materialus ir nematerialus) turtas. Teisės normos nustato, kad savininkas savo nuožiūra gali valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti, tai yra elgtis kaip jis nori, tik tai darydamas, negali pažeisti įstatymų ir kitų asmenų teisių bei teisėtų interesų. Savininkas gali leisti ar drausti nuosavybe naudotis kitiems asmenims, perduoti jam nuosavybės teisę priklausantį turtą, perleisti, suvaržyti teises į jį, reikalauti grąžinti turtą, kai jis neteisėtai valdomas.

Nuosavybės teisė yra plačiausia savo turiniu teisė. Didelis dėmesys jai skiriamas svarbiausiame Lietuvos Respublikos dokumente – Konstitucijoje, taip pat ir pagrindiniame civilinius santykius reglamentuojančiame teisės akte – Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – Civilinis kodeksas)<sup>13</sup> ir kituose teisės aktuose.

Pagal Civilinio kodekso 4.37 straipsnį nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti. Civilinio kodekso 4.38 straipsnyje nustatyta, kad nuosavybės teisės objektu gali būti daiktai ir kitas turtas. Daiktais yra laikomi iš gamtos pasisavinti arba gamybos procese sukurti materialaus pasaulio dalykai (Civilinio kodekso 4.1 straipsnis). Neaiškumų gali kilti aiškinant „kito turto“ sąvoką. Ir šeštojoje Civilinio kodekso knygoje, ir šeimos teisės bei paveldėjimo teisės institutuose galima rasti nuostatų, kurios leistų teigti, kad nuosavybės teisės objektu gali būti ne tik daiktai, bet ir kitoks turtas (pavyzdžiui, Civilinio kodekso 6.306 straipsnio 1 dalis). Tai galėtų būti kai kurios prievolinės teisės ar teisės, atsirandančios iš intelektinės veiklos rezultatų. Ankstesniame šio darbo skyriuje jau buvo minėta, kad nuosavybės teisės objekto samprata apima ne tik materialius objektus – daiktus, bet ir turtinius įsipareigojimus, asmenines neturtines vertybes ir pan., o, atsižvelgiant į EŽTT nuomonę, nuosavybės teisės objektu gali būti bet koks turtas, turintis ekonominę vertę. Ypač svarbu, kad daiktas ar kitas turtas priklausytų asmeniui nuosavybės teise, nes sudarant sandorį (perleidžiant nuosavybę), turtą įsigyjanti šalis reikalauja turtą perleidžiančio asmens patvirtinti teisę disponuoti sandorio objektu. Tai įtvirtina ir Civilinio kodekso 4.48 straipsnyje nustatančiame, kad tik pats savininkas arba jo įgaliotas asmuo gali perduoti nuosavybės teisę.

---

<sup>13</sup> Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262 (su pakeitimais ir papildymais).



Civilinės teisės doktrina pabrėžia du nuosavybės teisės aspektus: nuosavybės teisė yra absoliuti, tai yra teisė laisvai, niekieno netrukdomai, savo valia ir interesais valdyti savo turtą, naudotis ir disponuoti juo, kartu nuosavybės teisės įgyvendinimas turi tam tikras ribas, kurias nustato įstatymai ir kitų asmenų teisės ir interesai.<sup>14</sup>

Konstitucijos 23 straipsnio 1 dalyje teigiama, kad nuosavybė neliečiama. Nuosavybės neliečiamumas reiškia savininko, kaip subjektinių teisių į turtą turėtojo, teisę reikalauti, kad kiti asmenys nepažeistų jo teisių, taip pat valstybės pareigą ginti ir saugoti nuosavybę nuo neteisėto kėsینimosi į ją.<sup>15</sup> Konstitucinis Teismas, ne kartą vertinęs konstitucinę nuosavybės neliečiamumo garantiją, pažymi, kad teisinėje kalboje neliečiamumas paprastai suprantamas kaip nepažeidžiama, neatimama žmogaus teisė. Įstatymų leidėjas turi pareigą priimti įstatymus, saugančius savininko nuosavybės teises nuo neteisėto kėsینimosi. Konstitucija garantuoja, kad niekas negali paimti nuosavybės savavališkai ir ne teisės pagrindu.<sup>16</sup>

Antroje Konstitucijos 23 straipsnio dalyje įtvirtinta nuostata, kad nuosavybės teises saugo įstatymai. Šiuo tikslu sukurta išsėta civilinės ir kitų teisės šakų normų sistema. Tačiau jau 1993 m. Konstitucinis Teismas suformulavo išvadą, kad nuosavybės teisių gynimas teisinėmis priemonėmis suponuoja ir atitinkamas tokio gynimo ribas, nes visais visuomeninių santykių reguliavimo atvejais turi apibrėžtas galiojimo ribas. Kita vertus, subjektinės teisės, tai yra savininko teisės valdyti turtą, naudotis ir disponuoti juo, gali būti įstatymais ribojamos dėl turimo turto pobūdžio (ginklai, narkotinės priemonės ir kt.) arba dėl visuomenei būtino intereso (ekologinės problemos ir kt.), arba dėl savininko padarytų veiksmų.<sup>17</sup> Taigi pabrėžiant nuosavybės konstitucinę apsaugą, kartu reikia pažymėti, kad nuosavybės neliečiamumo principas negali būti traktuojamas kaip absoliutus. Minėtajame 1993 m. gruodžio 13 d. Konstitucinio Teismo nutarime nustatyta, kad nei Konstitucija, nei galiojanti kitų įstatymų sistema, nei visuotinai pripažintos tarptautinės teisės normos nepaneigia galimybės įstatymais nustatytais sąlygomis ir tvarka nusavinti turtą arba apriboti jo valdymą, naudojimą ar disponavimą juo. Tačiau ribojimai turi būti nustatyti įstatymu, jie

---

<sup>14</sup> MIZARAS, V., *et al. Civilinė teisė*. Bendroji dalis. Vilnius: Justitia, 2009, p. 105.

<sup>15</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1993 m. gruodžio 13 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos baudžiamojo kodekso 148 straipsnio antrosios dalies ir Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso 93 straipsnio 1 ir 2 punktų atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

<sup>16</sup> Apie konstitucinę nuosavybės neliečiamumo garantiją kalbėta ne viename Konstitucinio Teismo nutarime: 1993 m. gruodžio 13 d., 1996 m. balandžio 18 d., 1998 m. birželio 1 d., 1998 m. birželio 18 d., 1999 m. spalio 6 d., 2001 m. balandžio 2 d., 2002 m. rugsėjo 19 d., 2002 m. lapkričio 25 d., 2003 m. kovo 4 d., 2004 m. liepos 1 d., 2005 m. gegužės 13 d., 2005 m. liepos 8 d., 2005 m. rugpjūčio 23 d., 2006 m. kovo 14 d., 2008 m. gegužės 20 d., 2008 m. spalio 30 d., 2009 m. kovo 27 d., 2009 m. balandžio 10 d., 2009 m. birželio 8 d., 2009 m. birželio 22 d.

<sup>17</sup> *Cit. op.* 15

leidžiami tik tuomet, kai neprieštarauja Konstitucijai. Tai, kad turtas gali būti paimamas, patvirtina ir Konstitucijos 23 straipsnio 3 dalis, kurioje nustatyta, kad „nuosavybė gali būti paimama tik įstatymo numatyta tvarka visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginama“.

Taigi įstatymuose gali būti numatyti tam tikri nuosavybės teisės ribojimai, kurių privalu laikytis tam, kad nebūtų pažeistos Konstitucijos garantuojamos kitų asmenų teisės ir laisvės, kad būtų apsaugoti visuomenės poreikiai, bendri interesai ir visos tautos gerovė. Iš Konstitucijos kylančias nuostatas, kad nuosavybės teisė nėra absoliuti, kad ji ne tik suteikia savininkui įstatymine apsauga, bet ir įpareigoja, aiškinant su kitais Konstitucijos straipsniais (pavyzdžiui, 28, 42, 54 straipsniu), matyti, kad įvairiais ribojimais siekiama užtikrinti visai visuomenei svarbius interesus: vertingų vietovių apsaugą, gamtinės aplinkos, gyvūnijos, augalijos, gamtinių išteklių racionalų naudojimą, kultūros paveldo išsaugojimą ir kitą visuotinai pripažintą gėrį. Pagal Konstituciją natūrali gamtinė aplinka, gyvūnija ir augalija, atskiri gamtos objektai, taip pat ypač vertingos vietovės yra visuotinę reikšmę turinčios nacionalinės vertybės; jų apsauga bei gamtos išteklių racionalaus naudojimo ir gausinimo užtikrinimas – tai viešasis interesas, kurį garantuoti yra valstybės konstitucinė priedermė.<sup>18</sup> Konstitucinis Teismas taip pat yra konstatavęs, kad riboti nuosavybės teisę galima ir dėl tam tikrų atskirų objektų, kurių veikla paprastai turi didesnę reikšmę šalies ūkiui funkcionuoti, visuotinai svarbioms funkcijoms atlikti (pavyzdžiui, pašto, telegrafo, energijos tiekimo ir pan.).<sup>19</sup> Vertindamas šias su nuosavybės teisių ribojimo konstitucingumo aspektais susijusias Konstitucijos aiškinimo nuostatas, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas byloje aiškinęs, ar pagrįstai buvo ribojama ieškovo nuosavybės teisė, pripažino, kad elektros energijos tiekimo objektai ir juos valdančios įmonės tenkina ypatingas visuomenės reikmes, todėl ši ūkinė veikla grindžiama viešuoju interesu, o tai pateisina nekilnojamojo turto, naudojamo elektros energijos perdavimo ir (ar) skirstymo įrenginiams, nuosavybės teisės ribojimus.<sup>20</sup> Apibendrinant galima sakyti, kad valstybė, siekdama užtikrinti viešąjį interesą, gali, o tam tikrais atvejais ir privalo, nustatyti tokį teisinį reguliavimą, kuriuo tam tikra apimtimi yra įsiterpiama į privačios nuosavybės teises, tačiau toks reguliavimas neturi savininkų teisių ir teisėtų interesų riboti daugiau negu yra būtina siekiant visuomeniškai reikšmingo tikslo.

<sup>18</sup> Nuostatos dėl nuosavybės teisių ribojimo ypač vertingose vietovėse ir miško žemėje nagrinėtos 2005 m. gegužės 13 d., 2006 m. kovo 14 d. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimuose.

<sup>19</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1996 m. sausio 24 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 10 straipsnio pirmosios dalies bei 50 straipsnio pirmosios dalies normų ir Lietuvos Respublikos valstybinio turto pirminio privatizavimo įstatymo 2 straipsnio antrosios dalies bei 14 straipsnio šeštosios dalies nuostatų atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

<sup>20</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. liepos 13 d. nutartis civilinėje byloje *A. J. v. AB „VST“*, Nr. 3K-3-315/2007, kat. 30.2; 32.1 (S).

Nuosavybės paėmimo galimos formos yra šios: rekvizicija, ekspropriacija, nacionalizacija, konfiskacija. Šiame darbe bus bandoma atsiriboti nuo kai kurių nuosavybės paėmimo formų, tačiau jas visas trumpai reikėtų aptarti ir argumentuoti, kodėl jos nebus nagrinėjamos plačiau.

Termino „rekvizicija“ apibrėžtį galima rasti Lietuvos Respublikos nepaprastosios padėties įstatyme.<sup>21</sup> Šio įstatymo 2 straipsnio 7 dalyje teigiama, kad „rekvizicija – atlygintinas negražintinas turto paėmimas iš savininko ar turto valdytojo visuomenės poreikiams, atlyginant turto vertę jo savininkui nedelsiant po nepaprastosios padėties atšaukimo“. Apie būtent tokį nuosavybės paėmimą kalbama ir Lietuvos Respublikos karo padėties įstatyme ir Lietuvos Respublikos mobilizacijos ir mobilizacinio rengimo įstatyme.<sup>22</sup> Vadinas, kad nuosavybė būtų paimama remiantis šiais įstatymais, būtinos tam tikros ekstremalios sąlygos, paskelbta nepaprastoji padėtis ir pan. Tačiau, netgi ir esant tokiai situacijai, įstatymas numato atlyginimo galimybę.

Kalbant apie nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams gali būti vartojamas ir „ekspropriacijos“ terminas, kuris taip pat reiškia priverstinį nuosavybės, turto nusavinimą.<sup>23</sup> Tačiau darbe šis terminas bus vartojamas tik tiek, kiek bus cituojami kiti autoriai (pavyzdžiui, D. Jočienė).

Terminas „nacionalizacija“ paprastai suprantamas kaip privačios nuosavybės pavertimas valstybine. Svarbiausias vykdomos nacionalizacijos teisėtumo pagrindas – valstybės paimamo turto vertės atlyginimas savininkui. Dažniausiai įvairių istorijoje pasitaikiusių nacionalizacijų metu turtas iš savininkų buvo paimamas neatlygintinai arba kompensuojant tik simboliškai, o toks privačios nuosavybės paėmimas yra neteisėtas ir prieštaraujantis Konstitucijos normoms, kaip neteisėta buvo pripažinta ir nuo 1940 metų Tarybų Sąjungos vykdyta nekilnojamojo turto nacionalizacija. 1991 m. liepos 25 d. Aukščiausiajai Tarybai – Atkuriamajam Seimui priėmus Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymą<sup>24</sup>, kuris kartu su Lietuvos Respublikos įstatymu „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“<sup>25</sup> nustatė pagrindus atkurti neatlygintinai nacionalizuotą nuosavybės teisę. Beveik prieš dvidešimt metų pradėta žemės reforma vyksta iki šiol.

---

<sup>21</sup> Valstybės žinios, 2002, Nr. 64-2575 (su pakeitimais ir papildymais).

<sup>22</sup> Valstybės žinios, 2000, Nr. 52-1482 (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1996, Nr. 116-2695 (su pakeitimais ir papildymais).

<sup>23</sup> *Cit. op.* 7, p. 149.

<sup>24</sup> Valstybės žinios, 1991, Nr. 24-635.

<sup>25</sup> Valstybės žinios, 1991, Nr. 21-545.

Dar viena galimybė, minėta ir Konstitucinio Teismo 1993 m. gruodžio 13 d. nutarime, paimti nuosavybę dėl padarytų teisei priešingų veikų. Civilinio kodekso 4.67 straipsnyje numatyta, kad valstybei neatlygintinai paimti daiktą, kaip sankciją už teisės pažeidimą, leidžiama tik įstatymų numatytais atvejais ir tvarka, o 4.93 straipsnio 3 dalyje pasakyta, kad nuosavybė iš savininko prieš jo valią neatlygintinai gali būti paimta tik teismo sprendimu ar nuosprendžiu. Vadinas, susiduriama su baudžiamąsias sankcijas numatančiais teisės aktais, kurie nukreipti į konkretų asmenį, padariusį teisės pažeidimą. Už padarytus teisės pažeidimus yra nustatomos įvairios, taip pat ir turtinės, sankcijos: bauda, turto konfiskavimas ir kt. Bauda, kaip ir turto konfiskavimas, yra turto paėmimas iš kaltininko valstybės nuosavybėn dėl jo padaryto teisės pažeidimo. Tai reiškia, kad asmens, padariusio teisės pažeidimą, nuosavybės gynimas susiaurėja pagal sankcijos numatytas ribas. Tokia nuostata gali būti pagrindžiama ir Konstitucija, ir tarptautiniais teisės aktais, kuriuos Lietuva yra ratifikavusi ir kurie yra Lietuvos teisės sistemos sudedamoji dalis. Toks požiūris į nuosavybės teisių ribojimą yra laikomas priimtiniu ir pagal Konvencijos pirmojo protokolo 1 straipsnį. Jame nustatyta, kad valstybė turi teisę leisti tokius įstatymus, kokių jai reikia, kad galėtų kontroliuoti, ar nuosavybė naudojama visuomenės interesais.<sup>26</sup>

Plačiau šiame darbe nebus aptariami tokie nuosavybės praradimo atvejai, kurie susiję su asmens padarytu teisės pažeidimu, teisei priešinga veika. Šiame darbe didžiausias dėmesys bus skiriamas tokiam nuosavybės paėmimui, kuris tarnautų visuomenės poreikiams, atspindėtų viešąjį interesą ir, kaip reikalauja Lietuvos Respublikos įstatymai, tarptautinės sutartys ir Europos Sąjungos teisės aktai, būtų aiškiai ir suprantamai reglamentuotas ir numatytas teisingas atlyginimas už visuomenės poreikiams paimamą turtą. Tačiau vis dėlto vieną įstatymų reglamentuotą nuosavybės paėmimą, kuris susijęs ir su netinkamu savininko teisių įgyvendinimu, ir su visuomenės poreikiu, reikėtų trumpai paminėti. Civilinio kodekso 4.66 straipsnio 1 dalyje yra numatyta galimybė paimti iš asmens netinkamai laikomus jam nuosavybės teise priklausančius daiktus, turinčius visuomenei didelę istorinę, meninę ar kitokią vertę. Jei asmuo nevykdo reikalavimų tinkamai laikyti tokį daiktą, teismo sprendimu šie daiktai pereina valstybės nuosavybėn, o asmeniui atlyginama paimtų daiktų vertė. Tokių daiktų paėmimas iš netinkamai jais besirūpinančio savininko ir jų išsaugojimas siejamas su visuomenės interesu, tautos gerove, siekiu puoselėti istorines, menines, kultūrines vertybes.

---

<sup>26</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1997 m. balandžio 8 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Administracinių teisės pažeidimų kodekso 26 straipsnio pirmosios dalies atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

Plačiau apie kultūros vertybių paėmimą visuomenės poreikiams bus kalbama skyriuje „Visuomenės poreikis kaip nuosavybės paėmimo pateisinimo sąlyga“.

Igyvendindamas nuosavybės teisę, savininkas ne tik naudojasi jam įstatymų suteiktomis garantijomis, bet kartu ir įsipareigoja nepažeisti kitų asmenų teisių, laikytis tam tikrų reikalavimų, o atsiradus būtinybei, apriboti ar visai atsisakyti turimos teisės. Įstatymų leidėjas nustato imperatyvius reikalavimus, kurių turto savininkas negali pažeisti įgyvendindamas savo nuosavybės teises.

„<...> pagal Konstituciją nuosavybės teisės ribojimas nėra negalimas, tačiau visais atvejais turi būti laikomasi šių sąlygų: nuosavybės teisė ribojama tik remiantis įstatymu; ribojimai yra būtini demokratinėje visuomenėje siekiant apsaugoti kitų asmenų teises bei laisves, Konstitucijoje įtvirtintas vertybes ir / arba konstituciškai svarbius tikslus; yra laikomasi proporcingumo principo, pagal kurį įstatymuose numatytos priemonės turi atitikti siekiamus visuomenei būtinus ir konstituciškai pagrįstus tikslus“.<sup>27</sup> Tai reiškia, kad nustatytos teisinės priemonės turi būti būtinos demokratinėje visuomenėje ir tinkamos siekiamiems teisėtiems ir visuotinai svarbiems tikslams pasiekti, tačiau tos priemonės neturi varžyti asmens teisių labiau negu reikia šiems tikslams įgyvendinti. Iš Konstitucijos kylantis proporcingumo principas kiekvienu atveju reikalauja įvertinti, ar privačios nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams yra tinkama ir mažiausiai žmogaus teisę į nuosavybės apsaugą suvaržanti priemonė, ar siekiamų tikslų negalima pasiekti mažiau asmenį suvaržančiomis priemonėmis.

Lietuvoje, taip pat ir kitose užsienio šalyse, įstatymai reglamentuoja turto paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą. Remiantis jau minėtu Konstitucijos 23 straipsniu ir Civilinio kodekso 4.100 straipsniu, paimti daiktą ar kitą turtą, priklausantį asmeniui privačios nuosavybės teise, visuomenės poreikiams leidžiama tik išimtiniais atvejais ir tik įstatymų nustatyta tvarka.

Konstitucijoje ir kituose teisės aktuose nustatyti apsauginio pobūdžio reikalavimai, kurių privalu laikytis, kai atsiranda būtinybė privačią nuosavybę paimti visuomenės poreikiams, leidžia apsaugoti savininko teises, garantuoja visapusišką privačios nuosavybės teisės

---

<sup>27</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2002 m. rugsėjo 19 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos telekomunikacijų įstatymo (2000 m. liepos 11 d. redakcija) 27 straipsnio 2 dalies, Lietuvos Respublikos telekomunikacijų įstatymo 27 straipsnio pakeitimo įstatymo 2 straipsnio 1 dalies, Lietuvos Respublikos telekomunikacijų įstatymo (2002 m. liepos 5 d. redakcija) 57 straipsnio 4 dalies, Lietuvos Respublikos operatyvinės veiklos įstatymo (1997 m. gegužės 22 d. redakcija) 7 straipsnio 3 dalies 4 punkto, Lietuvos Respublikos operatyvinės veiklos įstatymo (2002 m. birželio 20 d. redakcija) 7 straipsnio 3 dalies 6 punkto, Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso 48 straipsnio 1 dalies (1961 m. birželio 26 d. redakcija) ir 75 straipsnio 1 dalies (1975 m. sausio 29 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

apsaugą, taip pat užtikrina galimybę valstybei siekti, kad privačios nuosavybės teisės įgyvendinimas būtų socialiai orientuotas, tai yra, kad būtų galimybė užtikrinti ir patenkinti visuomenės poreikius.

Kalbant apie nuosavybės teisės konstitucinę garantiją ir galimus nuosavybės teisės ribojimo atvejus, neišvengiamai susiduriama su dar viena problema – netiesioginiu (literatūroje dažniausiai įvardijamu – *de facto*) nusavinimu. Šiuo atveju nėra tiesioginio nuosavybės paėmimo ir perdavimo naujam savininkui, tačiau savininko teisės yra apribojamos taip stipriai, kad įgyvendinti nuosavybės teisę pasidaro praktiškai neįmanoma. Kadangi tai yra viena iš aktualiausių nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams problemų, vertėtų šį klausimą aptarti plačiau. Kita magistro darbo dalis ir bus skirta formaliajam ir *de facto* nuosavybės paėmimui išsamiau aptarti.

### 3. Formalus ir faktinis nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams

Viena aktualiausių nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams problemų – ribos tarp nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams ir valstybės teisės reguliuoti nuosavybės teisės įgyvendinimą nustatymas. Ankstesniuose darbo skyriuose jau buvo minėta, kad valstybė turi teisę reguliuoti privačios nuosavybės teisės įgyvendinimą, tačiau kai toks reguliavimas savininko teises suvaržo taip, kad nuosavybės teisę įgyvendinti pasidaro nebeįmanoma, tokiu atveju turi būti konstatuotas faktinis nuosavybės paėmimas su visomis Konstitucijos 23 straipsnio 3 dalies garantijomis *inter alia* teisingo atlyginimo (kompensavimo) sąlyga.

Konstitucinis Teismas ne kartą nurodė, kad bet koku nuosavybės teisės ribojimu negalima paneigti nuosavybės teisės esmės, o 1996 m. balandžio 18 d. nutarime konstatavo, kad jeigu teisė apribojama taip, kad ją įgyvendinti pasidaro neįmanoma, jeigu ji suvaržoma peržengiant protingai suvokiamas ribas arba neužtikrinamas jos teisinis gynimas, tai esama pagrindo teigti, kad pažeidžiama pati teisės esmė, o tai tolygu šios teisės neigimui.<sup>28</sup>

Kalbant apie nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams, dažniausiai jis suprantamas kaip formalus nuosavybės paėmimo procesas, kada savininko nuosavybės teisės įgalios valstybės valdžios institucijos priimto teisės akto pagrindu perleidžiamos naujam valdytojui – valstybei arba kitam fiziniam ar juridiniam asmeniui. Tačiau čia kyla klausimas, ar nusavinimas galimas be formalus teisių paėmimo. Šio klausimo analizė geriausiai atsiskleidžia nagrinėjant EŽTT praktiką. Pirmą kartą šis klausimas Europos žmogaus teisių komisijoje (toliau – Komisija) kilo tikrinant švedų statybos planavimo priemones, kurių pagrindu per dvidešimt trejus metus buvo įvesti esminiai žemės sklypų užstatymo ribojimai. Šiuo atveju formalus nuosavybės perdavimas iš vienu rankų į kitas nebuvo, bet Komisija teigė, kad tokios priemonės gali būti prilyginamos nusavinimui *de facto*.<sup>29</sup>

Su šia problema EŽTT susidūrė sprendamas *Sporrong & Lönnroth v. Sweden* byla. Šioje byloje pareiškėjų nuosavybės teisei turėjo įtakos Stokholmo miestui išduoti leidimai nusavinti pareiškėjų žemės sklypus vykdant miesto centro planavimo darbus. Leidimai paimti žemės sklypus miesto planavimo tikslais galiojo ilgai, tačiau faktiškai nusavinimas

---

<sup>28</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1996 m. balandžio 18 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos komercinių bankų įstatymo 37 straipsnio pirmosios dalies 7 punkto, 39 straipsnio, 40 straipsnio pirmosios bei antrosios dalių, 45 straipsnio ir 46 straipsnio antrosios bei trečiosios dalių atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

<sup>29</sup> JOČIENĖ, D. Nusavinimo (ekspropriacijos) reguliavimas Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijoje. In *Lietuvos teisės tradicijos*. Mokslinės konferencijos medžiaga. Vilnius: Justitia, 1997, p. 101.

nebuvo vykdomas. Pagrindinis šios bylos klausimas – kokie nuosavybės teisės ribojimai, taikyti ilgus metus (Sporrong byloje 23 metai, o Lönnroth – 8 metai), faktiškai sukėlė padarinių, kad pareiškėjai negalėjo naudotis nuosavybe. Šioje byloje matyti, kad pareiškėjai negalėjo netrukdomi naudotis nuosavybe, negalėjo statyti jiems nuosavybės teise priklausančiuose sklypuose pastatų, parduoti nuosavybę normaliomis rinkos sąlygomis ir pan. EŽTT pripažino, kad leidimai nusavinti nepažeidžia savininkų teisės naudotis savo turtu ir juo disponuoti, tačiau gali labai sumenkinti praktinę galimybę įgyvendinti savo teises pavyzdžiui, draudimai statyti neabejotinai riboja savininkų teisę naudotis savo turtu. Byloje *Sporrong & Lönnroth v. Sweden* buvo konstatuotas netrukdomo naudojimosi nuosavybe pažeidimas, tačiau su faktiniu nusavinimu ši situacija EŽTT sprendimu nebuvo sulyginama, nes nuosavybės teisė liko, nors jos įgyvendinimas ir buvo apribotas.<sup>30</sup> EŽTT teigė, kad nusavinimas *de facto*, atsižvelgiant į konkrečią padėtį, gali būti prilyginamas formaliam nuosavybės paėmimui, kaip tai buvo padaryta byloje *Papamichalopoulos and others v. Greece*, kur suinteresuotieji asmenys visai negalėjo disponuoti jiems nuosavybės teise priklausančiais žemės sklypais. Žemės sklypai Graikijos valdžios sprendimu buvo perleisti Nacionaliniam jūreivystės fondui. Dėl jūrų bazės statybos šiose žemėse restitucija tapo negalima, tačiau vyko procedūra, numatanti žemės sklypus suteikti kitoje vietovėje. Žemės plotų pakeitimo procedūra užsitęsė, laisvų žemės sklypų neatsirado, o savininkai visą tą laiką negalėjo naudotis savo turtu, jo parduoti, palikti testamentu, padovanoti ar įkeisti.<sup>31</sup> Ieškovai negalėjo naudotis savo nuosavybe, ja disponuoti, o toks savininkų teisių suvaržymas EŽTT sprendimu jau yra nusavinimas *de facto*, kuris pagal visas nuosavybės paėmimo pateisinimo sąlygas gali būti prilyginamas formaliam nusavinimui. Jeigu pareiškėjai turėtų teisę naudotis savo nuosavybe, nebūtų galima konstatuoti faktinio nusavinimo, taigi konstatuoti *de facto* nusavinimą galima tik detaliam ištyrus situaciją, kiekvienu atveju remiantis išsamia konkrečiau atvejo analize.<sup>32</sup>

Net ir nesant formalaus nuosavybės teisės perėjimo, atitinkamo masto valstybės įsikišimas į asmens nuosavybės teisę, pasak EŽTT, gali būti prilyginamas *de facto* nusavinimui ir kvalifikuojamas kaip nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams. *De facto* ekspropriacija laikoma įvykdyta, kai valstybė, imdamasi reguliavimo priemonių, pasiekia,

---

<sup>30</sup> Europos Žmogaus Teisių Teismo 1982 m. rugsėjo 23 d. sprendimas byloje *Sporrong & Lönnroth v. Sweden*, Nr. 7151/75, (1982) 5 EHRR 35.

<sup>31</sup> Europos Žmogaus Teisių Teismo 1993 m. birželio 24 d. sprendimas byloje *Papamichalopoulos and others v. Greece*, Nr. 14556/89, (1993) ECHR 28.

<sup>32</sup> *Ibidem*



kad dėl nustatytų apribojimų savininkas iš esmės negali įgyvendinti savo nuosavybės teisės, tai yra pasiekama riba, kurią peržengus apribojimas tampa nuosavybės teisės atėmimu, jos esmės panaikinimu.<sup>33</sup> Pagrindinė problema, kylanti bandant atriboti formalųjį nusavinimą ir *de facto* nusavinimą – aiškių atribojimo kriterijų nebuvimas. Tačiau šis atribojimas svarbus jau vien tuo, kad nustačius teisės atėmimą sukeliančius nuosavybės teisės apribojimus, asmuo įgyja daugiau teisių, ir visų pirma, teisę reikalauti kompensacijos už nuosavybės teisės atėmimą. EŽTT taip pat nesurado vienareikšmiškos formulės, kurią taikant *de facto* ekspropriaciją būtų galima kvalifikuoti be didelių abejonių. Vienas iš kriterijų, kurių EŽTT yra įvardijęs savo praktikoje, yra galimybės įgyvendinti tam tikras teises turto atžvilgiu išlikimas. Jei asmuo gali įgyvendinti tam tikras teises į savo nuosavybę, tai suvaržymai turėtų būti kvalifikuojami kaip apribojimai, o ne kaip nusavinimas. Norint konstatuoti nusavinimą turi būti įrodyta, kad dėl valstybės nustatytų suvaržymų nuosavybę turintis asmuo prarado bet kokią galimybę daryti poveikį turtui ir juo disponuoti.<sup>34</sup>

Analizuojant faktinį nuosavybės paėmimą svarbu paminėti ir nacionalinių teismų suformuotą praktiką. Vienoje iš naujesnių Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutarčių (2010 m. lapkričio 23 d., Nr. 3K-3-467) taip pat buvo konstatuotas faktinis nuosavybės, konkrečiau – žemės sklypo paėmimas.<sup>35</sup> Šioje byloje ieškovas prašė priteisti kompensaciją už faktiškai visuomenės poreikiams paimtą jam nuosavybės teise priklausantį žemės sklypą. Jis teigė, kad žemės sklypas iš jo neteisėtai paimtas visuomenės poreikiams, tai yra šešeri metai išasfaltuotas ir naudojamas kaip automobilių stovėjimo aikštelė. Ieškovas teigė, kad jo, kaip žemės sklypo savininko, teisės yra pažeistos, nes su juo nebuvo atsiskaityta, žemės sklypą valdo savivaldybė, o žemės sklypo paėmimo procedūra pagal teisės aktų nustatytą tvarką nebuvo atlikta. Pirmos instancijos teismo buvo nustatyta, kad ieškovas 1994 m. rugsėjo 15 d. nuosavybės teise įsigijo gyvenamąjį namą. Vykdamas M. K. Čiurlionio gatvės rekonstrukciją, namas buvo nugriautas, gavus ieškovo sutikimą. Taip pat teismas nustatė, kad Kauno miesto valdyba 1995 m. balandžio 4 d. leido ieškovui išsipirkti 540 kv. m žemės sklypo, esančio prie nurodyto gyvenamojo namo. Ieškovas šį žemės sklypą pagal 1995 m. liepos 24 d. valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį įgijo asmeninės nuosavybės teise. Toliau vykdamas M. K. Čiurlionio gatvės rekonstrukciją, iš ieškovo faktiškai visuomenės poreikiams buvo paimtas

<sup>33</sup> *Cit. op.* 10, psl. 31.

<sup>34</sup> *Ibidem*, 31–32.

<sup>35</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje *G. R. v. Kauno miesto savivaldybė*, Nr. 3K-3-467/2010, kat. 30.11 (S).

ieškovui nuosavybės teise priklausantis 540 kv. m žemės sklypas, nes buvo praplatinta gatvė, ieškovo žemės sklypo aukštis buvo pakeltas, jame įrengta automobilių stovėjimo aikštelė dalį sklypo išasfaltuojant, ant žemės sklypo buvo pastatytas UAB „Autrolis“ troleibusų stulpas, įrengtas šaligatvis, vietoje buvusių dviejų įvažiavimų padarytas vienas, kurio pusė yra ieškovo sklype. Teismas konstatavo, kad ieškovas įrodė, kad buvo pažeistos jo nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą, kad ieškovo sutikimo atlikti jo žemės sklype nurodytus pertvarkymus nėra, kad jis negali žemės sklypu naudotis pagal paskirtį, kad ieškovo teisės yra pažeistos ir kad šias pažeidė atsakovas. Teismas padarė išvadą, kad M. K. Čiurlionio gatvės rekonstrukcija vyko spontaniškai, neturint nei planų, nei leidimų, tam reikiamai nepasirengus, tai yra paėmus ieškovo žemę visuomenės poreikiams be privalomų procedūrų. Teismas, vadovaudamasis protingumo kriterijumi (Civilinio kodekso 1.5 straipsnio 4 dalis), nusprendė, kad tenkinti ieškovo reikalavimą atkurti buvusią padėtį būtų neprotinga, nes tai prieštarautų visuomenės interesams, būtų susiję su didelėmis finansinėmis išlaidomis, ieškovui priklausantis žemės sklypas akivaizdžiai jau yra paimtas visuomenės poreikiams, o jis pats yra pareiškęs alternatyvų savo pažeistų teisių gynimo reikalavimą. Ir pirmosios, ir apeliacinės instancijos teismai konstatavo, kad ieškovui nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas naudojamas visuomenės reikmėms. Ieškovas turėto žemės sklypo nebegali naudoti pagal paskirtį, tad už faktiškai paimtą žemės sklypą ieškovas turi teisę gauti atlyginimą. Kartu atsakovas, kuris faktiškai paėmė sklypą, privalo už jį teisingai atlyginti. Pripažinę nuosavybės faktinį nusavinimą, toliau teismai aiškino kompensacijos už tokį nuosavybės teisės suvaržymą klausimą. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nustatęs, kad įstatymų normos išaiškintos ir pritaikytos tinkamai, o ieškovo reikalavimas patenkintas remiantis byloje nustatytais faktinėmis aplinkybėmis, paliko galioti ir pirmosios instancijos teismo sprendimą, ir apeliacinės instancijos teismo nutartį.<sup>36</sup>

Apibendrinant galima daryti išvadą, kad formalus nuosavybės paėmimas pasireiškia nuosavybės teisės perėmimu iš buvusio savininko, tačiau nuosavybės perėmimas gali apimti ir tokį valstybės kišimąsi į netrukdomą naudojimąsi nuosavybe ar jos teikiama nauda, kuriuo nuosavybės teisė tiesiogiai neperimama iš savininko, tačiau savo padariniais beveik prilygsta formaliam nuosavybės paėmimui. Tai reiškia, kad valstybė taiko tokias savininko teises ribojančias reguliavimo priemones, dėl kurių savininkas iš esmės nebegali įgyvendinti savo nuosavybės teisės. Toks *de facto* nusavinimas yra prilyginamas formaliam nuosavybės

---

<sup>36</sup> *Ibidem*

paėmimui, tokiam paėmimui turi bŭti taikomos visos nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams pateisinimo sąlygos, iš kurių esminė – kompensavimo (teisingo atlyginimo) sąlyga. Valstybė gali kontroliuoti asmens teisę naudotis nuosavybe netgi ribodama savininko teises ir nemokėdama už tai jokios kompensacijos, jei tokia kontrolė yra proporcinga siekiamam tikslui ir ja nebus peržengiamos faktinio nusavinimo ribos, tai yra nebus paneigiama nuosavybės teisės esmė.

#### **4. Nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams pateisinimo sąlygos**

Konstitucijos 23 straipsnio 3 dalyje nustatyta „Nuosavybė gali būti paimama tik įstatymo nustatyta tvarka visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginama. Civilinio kodekso 4.100 straipsnio 1 dalyje teigiama, kad paimti daiktą ar kitą turtą, priklausantį asmeniui privačios nuosavybės teise, visuomenės poreikiams leidžiama tik išimtiniais atvejais ir tik įstatymų nustatyta tvarka. O to paties straipsnio antrojoje dalyje įtvirtintas ir teisingo atlyginimo principas – daikto (turto) savininkui atlyginama pinigais to daikto (turto) rinkos kaina, o šalių susitarimu – perduodamas kitas daiktas (turtas). Remiantis Konstitucija, Civiliniu kodeksu bei kitais nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams reglamentuojančiais teisės aktais, nuosavybė iš savininko gali būti paimama tik vadovaujantis įstatymu, visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginus. Šių įstatymuose numatytų nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams pateisinimo sąlygų analizė ir bus pagrindinis tolesnių šio skyriaus dalių tikslas.

##### **4.1. Nuosavybės paėmimas tik įstatymo nustatyta tvarka**

Kalbant apie nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams, jo reglamentavimą, įgyvendinimo galimybes, galima teigti, kad pirmiausia, turi egzistuoti privati nuosavybė, tai yra konkretus fizinis ar juridinis asmuo turi būti tam tikro turto savininkas. Nuosavybės sąvoka, jos paskirtis ir reikšmė trumpai jau buvo aptarti. Konstitucijos 23 straipsnio 2 dalyje yra nustatyta, kad nuosavybės teises saugo įstatymai, o šio straipsnio 3 dalyje įtvirtinta, kad nuosavybė gali būti paimama tik įstatymo nustatyta tvarka. Tai reiškia, kad įstatymų leidėjas gali reguliuoti savininkų ir kitų nuosavybės teisinių santykių dalyvių subjektines teises tik įstatymu nustatydamas šių teisių turinį. „Seimo teisė reguliuoti nuosavybės santykius nekelia abejonių, nes Seimas yra vienintelis Tautos įgaliotas įstatymų leidėjas. Nuosavybės santykiai gali būti reguliuojami tik įstatymais, o ne kitais Seimo aktais“.<sup>37</sup> 1994 m. sausio 19 d. nutarime Konstitucinis Teismas konstatavo, kad teisė į privatinę nuosavybę yra viena pagrindinių žmogaus teisių, įtvirtintų Konstitucijoje. Atsižvelgiant į šios fundamentalios teisės reikšmingumą, Konstitucijoje nustatyta, kad privatinės nuosavybės teises saugo

---

<sup>37</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1994 m. sausio 19 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos 1993 m. birželio 17 d. Seimo nutarimo „Dėl žemės reformos pagrindinių krypčių“ atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

įstatymai. Įstatyminis reguliavimas turi ypač svarbią reikšmę privatinės nuosavybės teisių apsaugai, nes įstatymų leidybos procese, be Seimo, dalyvauja ir Respublikos Prezidentas.<sup>38</sup> Taigi valstybė turi priedermę leisti atitinkamus įstatymus ir jais remdamasi ginti nuosavybę. Visi kiti nuosavybės teisių reguliavimo srities teisės aktai turi atitikti įstatymus ir jiems neprieštarauti. Šiuo tikslu sukuriama atitinkamų teisės normų sistema, kurios uždavinys – užtikrinti savininkui galimybę savo nuožiūra turtą naudoti, valdyti ir disponuoti juo, ginti ir saugoti nuosavybės teisę nuo pažeidimų. Tačiau nuosavybės teisė nėra absoliuti, o įgyvendindamas savo teises ir naudodamasis įstatymo suteiktomis nuosavybės teisės apsaugos garantijomis, savininkas neturi varžyti kitų žmonių teisių ir laisvių. Vadinasi, nuosavybei ginti kuriama įstatymų sistema turi užtikrinti įvairių ir dinamiškų nuosavybės santykių apsaugą, o kartu ir galimybę efektyviai panaudoti turtą savo ir visuomenės interesais. Konstitucinis Teismas 1993 m. gruodžio 13 d. nutarime pažymėjo, kad nuosavybės teisių gynimas teisinėmis priemonėmis suponuoja ir atitinkamas tokio gynimo ribas, nes teisė visais visuomeninių santykių reguliavimo atvejais turi apibrėžtas galiojimo ribas.<sup>39</sup> Taigi nuosavybės teisė ginama aukščiausią juridinę galią turinčiais teisės aktais – įstatymais, o tokio teisinio reguliavimo tikslas – teisingai suderinti reikšmingus interesus, užtikrinti jų pusiausvyrą ir kartu nustatyti pakankamas nuosavybės teisių gynimo ribas.

Konstitucijos 23 straipsnio 3 dalyje numatytas nuosavybės paėmimas tik įstatymo nustatyta tvarka reiškia, kad įstatymuose turi būti nustatytos institucijos, turinčios teisę priimti sprendimus dėl nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams, paėmimo procedūros, kurios užtikrintų, kad nuosavybė būtų paimama tik visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginant, kad savininkas turėtų realias galimybes ginti savo teises, jeigu jos būtų pažeidžiamos paimant iš jo nuosavybę.

---

<sup>38</sup> *Ibidem.*

<sup>39</sup> *Cit. op. 15.*

## 4.2. Visuomenės poreikis kaip nuosavybės paėmimo pateisinimo sąlyga

Kalbant apie privačios nuosavybės paėmimą, vienas svarbiausių klausimų – kaip reikėtų suprasti tuos visuomenės poreikius, dėl kurių nuosavybė yra paimama. Dėl šios sąvokos aiškinimo kyla nemažai diskusijų, šį klausimą ne kartą yra nagrinėjęs ir Konstitucinis Teismas.<sup>40</sup>

Visuomenės poreikio, kaip nuosavybės paėmimo pateisinimo sąlygos, imperatyvas tiesiogiai įtvirtintas Konstitucijos 23 straipsnio 3 dalyje „Nuosavybė gali būti paimama tik įstatymo nustatyta tvarka visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginama“.

Nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams – tai kiekvienu atveju individualus įstatymų nustatyta tvarka priimamas sprendimas dėl privačia nuosavybės teise priklausančio turto paėmimo.<sup>41</sup> Remiantis gausia Konstitucinio Teismo praktika, visuomenės poreikiai – tai visos visuomenės ar jos dalies interesai, kuriuos valstybė, vykdydama savo funkcijas, yra konstituciškai įpareigota užtikrinti ir tenkinti. Paimant nuosavybę visuomenės poreikiams turi būti siekiama pusiausvyros tarp įvairių visuomenės ir jos narių teisėtų interesų. Visuomenės poreikiai, kuriems pagal Konstitucijos 23 straipsnio 3 dalį paimama nuosavybė – tai visuomet konkretūs ir aiškiai išreikšti visuomenės poreikiai konkrečiam nuosavybės objektui. Pagal Konstituciją paimti nuosavybę (teisingai atlyginant) galima tik tokiems visuomenės poreikiams, kurie objektyviai negalėtų būti patenkinti, jeigu nebūtų paimtas tam tikras konkretus nuosavybės objektas.<sup>42</sup>

Analizuodamas visuomenės poreikių sampratą, 2003 m. kovo 4 d. nutarime Konstitucinis Teismas konstatavo, kad visuomenės poreikiai nėra statiškas reiškinys. Reikmės, kurios vienu visuomenės ir valstybės raidos etapu galėjo būti suprantamos kaip visuomenės poreikiai, kitu visuomenės ir valstybės raidos etapu gali būti vertinamos kaip neatitinkančios Konstitucijoje įtvirtintos visuomenės poreikių sampratos ir atvirkščiai. Šiame nutarime

---

<sup>40</sup> Konstitucinis Teismas sąvoką „visuomenės poreikiai“ nuosavybės paėmimo instituto kontekste nagrinėjo ne viename nutarime: 1998 m. birželio 18 d., 2001 m. balandžio 2 d., 2002 m. rugsėjo 19 d., 2003 m. kovo 4 d., 2005 m. liepos 8 d., 2007 m. lapkričio 23 d., 2008 m. gegužės 20 d. ir kituose nutarimuose.

<sup>41</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1998 m. birželio 18 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. gruodžio 6 d. nutarimu Nr. 909 patvirtintos valstybės išperkamos žemės nominalios kainos nustatymo metodikos atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

<sup>42</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2001 m. balandžio 2 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 5 straipsnio 2, 3, 4 ir 5 dalių, 12 straipsnio 3 punkto, 16 straipsnio 3 dalies ir šio straipsnio 9 dalies 5 punkto atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl šio įstatymo 5 straipsnio 2, 3, 4 bei 5 dalių ir 12 straipsnio 3 punkto atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antroje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio įstatymo 8 straipsniui“.

Konstitucinis Teismas pateikė išsamų nuosavybės teisės objekto (gyvenamojo namo, esančio Kaune, Vytauto pr. 27) pripažinimo reikalingu visuomenės reikmėms, atsižvelgiant į tuometinę istorinę situaciją, išaiškinimą. Minėto pastato išpirkimu buvo siekiama užtikrinti tolesnę dienraščio „Kauno diena“ redakcijos veiklą, todėl reikėjo išsiaiškinti, ar šis tikslas traktuotinas kaip valstybės reikmė, tai yra visuomenės poreikis, tuo konkrečiu laikotarpiu. Atkūrus Lietuvos Respublikos nepriklausomybę, visuomenei, ilgą laiką gyvenusiai okupacinio totalitarinio režimo sąlygomis, informacijos ir būtent žiniasklaidos laisvės įtvirtinimas turėjo ypatingą reikšmę, todėl užtikrinti materialines sąlygas veikti nepriklausomoms visuomenės informavimo priemonėms šiame visuomenės raidos etape buvo objektyvus visuomenės poreikis, nes tai buvo esminė demokratijos įtvirtinimo prielaida.<sup>43</sup> Demokratinės valstybės įstatymais įtvirtinama ir ginama ne tik subjektyvi žmogaus teisė turėti įsitikinimus ir laisvai juos reikšti, bet ir informacijos laisvė kaip objektyvus visuomenės poreikis. Tai reiškia, kad turi būti ginama ne tik informacijos laisvė apskritai, bet ir masinės informacijos priemonių laisvė kaip informacijos laisvės išraiška jos objektyviaja forma.<sup>44</sup> Konstitucinis Teismas 2002 m. spalio 23 d. nutarime konstatavo, kad Konstitucija garantuoja ir saugo visuomenės interesą būti informuotai, kad iš Konstitucijos kyla žiniasklaidos laisvė ir kad įstatymų leidėjas turi pareigą įstatymu nustatyti žiniasklaidos laisvės garantijas.<sup>45</sup> Taigi gyvenamojo namo Kaune, Vytauto pr. 27, išpirkimas tuo metu buvo vertinamas kaip užtikrinantis nepriklausomos žiniasklaidos priemonės veiklą ir dėl to – kaip būdas užtikrinti konkrečią valstybės reikmę, tai yra kaip visuomenės poreikis. Faktas, kad paaimamas turtas perduodamas nevalstybinei įstaigai ar organizacijai, dar nereiškia, kad nėra visuomenės poreikio tokį turtą paimti. Nevalstybinio spaudos leidinio aprūpinimas patalpomis siekiant garantuoti žodžio laisvę gali būti pripažintas visuomenės poreikiu, tačiau

---

<sup>43</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2003 m. kovo 4 d. nutarimas „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 14 straipsnio (1993 m. sausio 12 d. redakcija), Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 2 straipsnio 1 dalies bei šios dalies 5 punkto, 15, 20 ir 21 straipsnių (2002 m. sausio 15 d. redakcija), Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 2, 4, 5 ir 6 punktų, šio straipsnio 2 ir 4 dalių, 16 straipsnio 10 dalies, 20 straipsnio (2002 m. spalio 29 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. sausio 17 d. nutarimo Nr. 27 „Dėl gyvenamųjų namų, būtinų valstybės reikmėms, išpirkimo“ atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai bei Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 14 straipsniui (1993 m. sausio 12 d. redakcija).

<sup>44</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1995 m. balandžio 20 d. nutarimas „Dėl Lietuvos radijo ir televizijos statuto 7 bei 9.3 straipsnių, taip pat dėl radijo ir televizijos programų transliavimo valstybinių įrenginių nuomos privačioms redakcijoms konkursų organizavimo techninės komisijos nuostatų 3 bei 12 punktų atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

<sup>45</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2002 m. spalio 23 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos visuomenės informavimo įstatymo 8 straipsnio ir 14 straipsnio 3 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

svarbu, kad konkrečiu atveju nebūtų pažeista visuomenės intereso ir nuosavybės teisių apsaugos pusiausvyra.<sup>46</sup> Taigi nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams siejamas ne su tuo, kam paimta nuosavybė atiteks, bet su tos nuosavybės paėmimo tikslais – panaudoti turtą visuomenės interesams, socialiai svarbiems tikslams, kuriuos pasiekti galima tik pasinaudojus individualiomis konkrečaus paimamo turto savybėmis. Nagrinėjant Konstitucinio Teismo sąvokos „visuomenės poreikiai“ nuosavybės paėmimo instituto kontekste aiškinimą, būtina paminėti ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos sprendimą dėl to paties pastato, reikalingo dienraščio „Kauno diena“ redakcijos veiklai, išpirkimo.<sup>47</sup> Teisėjų kolegija rėmėsi įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 14 straipsnio 1 dalimi (1993 m. sausio 12 d. įstatymo redakcija) ir padarė išvadą, kad šiame įstatyme nurodomos valstybės reikmės turi būti aiškinamos kaip dalis visuomenės poreikių užtikrinti valstybei priklausančių ar jos kontroliuojamų įstaigų, organizacijų ar institucijų veiklą. Nevalstybinio pobūdžio spaudos leidinio aprūpinimas patalpomis, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teigimu, nelaikomas valstybės reikme pagal minėto įstatymo nuostatą.<sup>48</sup> Toks skirtingas aukščiausių teisinio sprendimo galią turinčių teismų aiškinimas tik įrodo, kad visuomenės poreikiai yra labai platūs ir nėra lengva atsakyti į klausimą, ar tikrai yra visuomenės poreikis, leidžiantis apriboti savininko nuosavybės teisių įgyvendinimą. Kiekvienu atveju nuosavybės paėmimą pagrindžiant visuomenės poreikiu būtina konkrečiai nurodyti ir argumentuotai pagrįsti ne tik esant tokį poreikį, bet ir jo viršenybę privataus asmens interesų atžvilgiu. Taigi Konstitucijos 23 straipsnio 3 dalies formuluotės „visuomenės poreikiai“ negalima aiškinti kaip visais atvejais draudžiančios paimti nuosavybę ir ją perduoti privačion nuosavybėn. Ar nuosavybė yra paimama visuomenės poreikiams, lemia ne tai, koks subjektas (valstybė, savivaldybė, juridinis ar fizinis asmuo) 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, tai yra socialiai svarbiems tikslams, kuriuos pasiekti galima tik pasinaudojus konkrečiu turtu. Ar poreikiai, kuriems paimama nuosavybė, yra visuomenės poreikiai, kiekvieną kartą turi būti sprendžiama

---

<sup>46</sup> *Cit. op.* 43.

<sup>47</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. gruodžio 7 d. nutartis civilinėje byloje *A. Malcas, M. Malcienė v. Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Kauno miesto valdyba, UAB „Kauno diena“ ir kt.*, Nr. 3K-7-1209/2000, kat. 36.

<sup>48</sup> *Ibidem.*



individualiai, atsižvelgiant į tai, kokių socialiai reikšmingų tikslų tuo metu paimant būtent tą nuosavybę buvo siekiama.<sup>49</sup>

Apžvelgus Konstitucinio Teismo sąvokos „visuomenės poreikiai“ aiškinimą nuosavybės paėmimo instituto kontekste, matyti, kad nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams suprantamas kaip kiekvienu atveju individualus įstatymu nustatyta tvarka priimamas sprendimas dėl privačioje nuosavybėje turimo turto paėmimo, o Konstitucijoje įteisintas nuosavybės paėmimas turi būti siejamas tik su konkrečiais socialiai reikšmingais tikslais. Konstitucinis Teismas taip pat pabrėžia, kad visuomenės poreikiai kartu yra ir valstybės reikmės; sąvokų „valstybės poreikiai“ („valstybės reikmės“) ir „visuomenės reikmės“ negalima priešinti, nes jos ne paneigia, bet papildo viena kitą; sąvokos „valstybės poreikiai“ („valstybės reikmės“), „visuomenės poreikiai“ („visuomenės reikmės“) žymi viešąjį interesą ir yra sietinos su konstitucine tautos gerovės samprata.<sup>50</sup> Taigi valstybei šiuo atveju tenka pareiga nustatyti tokį teisinį reguliavimą ir nuosavybės paėmimo tvarką, kad paimta nuosavybė iš tikrųjų būtų panaudojama valstybės ir visuomenės poreikiams, o savininkui būtų užtikrinta teisė iš anksto žinoti, kokiems konkretiems tikslams nuosavybė paimama.

Civilinis kodeksas neapibrėžia sąvokos „visuomenės poreikiai“, o iš Civilinio kodekso 4.100 straipsnio dalies, kurioje nustatyta, kad paimti daiktą ar kitą turtą, priklausantį asmeniui privačios nuosavybės teise, visuomenės poreikiams leidžiama tik išimtiniais atvejais ir tik įstatymų nustatyta tvarka, galima daryti išvadą, kad tuos išimtinius atvejus, patenkančius į visuomenės poreikio sampratą, turėtų apibrėžti konkretūs įstatymai, reglamentuojantys nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams.

Kaip jau buvo minėta, nuosavybės teisės objektu gali būti ne tik daiktai, bet ir kitas turtas, taigi visuomenės poreikiams taip pat gali būti paimamas bet koks turtas. Tačiau praktikoje dažniausiai susiduriama su žemės sklypo arba žemės sklypo ir ant jo esančio nekilnojamojo turto paėmimu visuomenės poreikiams. Pagrindinis įstatymas, reglamentuojantis žemės sklypo paėmimą visuomenės poreikiams, nenustato kito (ne žemės sklypo) nekilnojamojo turto paėmimo ir tai yra visai suprantama, nes sunku įsivaizduoti tokį visuomenės poreikį, kad būtų reikalingas kitas ne su žemės sklypu susijęs nekilnojamas turtas, pavyzdžiui,

---

<sup>49</sup> *Cit. op.* 43.

<sup>50</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2007 m. lapkričio 23 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymo 10 straipsnio 12 dalies (2002 m. kovo 5 d. redakcija), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. gruodžio 18 d. nutarimu Nr. 1427 „Dėl privatizavimo objektų parengimo privatizuoti tvarkos patvirtinimo“ (2002 m. rugpjūčio 10 d. redakcija) patvirtintos privatizavimo objektų parengimo privatizuoti tvarkos (2002 m. rugpjūčio 10 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai.

namas. Jei toks poreikis ir iškiltų, tai valstybei neatsirastų jokių kliūčių įgyvendinti tokį poreikį, bet dažniausiai (išskyrus tam tikras išimtis, pavyzdžiui, nekilnojamojo turto paėmimą Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijoje ar nekilnojamosios kultūros vertybės paėmimą), tenkinant viešąjį interesą, kad jis tarnautų bendrai tautos gerovei, reikalingas būtent tam tikras žemės sklypas, esantis tam tikroje vietoje, ir toks poreikis nebūtų įgyvendintas paėmus panašų, kitoje teritorijoje esantį žemės sklypą. Tad daugiausia dėmesio ir bus skiriama būtent žemės paėmimui, tuo labiau, kad statiniai ir kitas nekilnojamas turtas, kuris negali būti atskirtas nuo žemės paviršiaus, turi būti paėmamas kartu su žeme.

Visuomenės poreikiai yra apibrėžti Žemės įstatymo 45 straipsnyje, kuriame numatyta, kad žemė visuomenės poreikiams iš privačios žemės savininkų gali būti paėmama arba tam tikslui valstybinės žemės nuomos ir panaudos sutartys prieš terminą nutraukiamos tik išimties atvejais Nacionalinės žemės tarnybos vadovo sprendimu pagal valstybės institucijos ar savivaldybės tarybos prašymą, kai ši žemė pagal specialiuosius ar detaliuosius planus, parengtus Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo<sup>51</sup> nustatyta tvarka, reikalinga:

- 1) krašto ir valstybės sienos apsaugai;
- 2) valstybiniams aerodromams, uostams ir jų įrenginiams;
- 3) viešojo naudojimo geležinkeliams ir keliams, magistraliniams vamzdynams, aukštos įtampos elektros linijoms tiesti, taip pat jiems eksploatuoti reikalingiems valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantiems visuomenės reikmėms skirtiems inžineriniams statiniams;
- 4) socialinei infrastruktūrai plėsti, tai yra valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantiems švietimo ir mokslo, kultūros, sveikatos apsaugos ir priežiūros, aplinkos apsaugos, socialinės apsaugos, viešosios tvarkos užtikrinimo, kūno kultūros ir sporto plėtojimo objektams statyti (įrengti) ir eksploatuoti;
- 5) viešosios paskirties rekreacijai ir poilsiui;
- 6) išžvalgytų naudingųjų iškasenų ištekliams eksploatuoti;
- 7) komunalinių atliekų tvarkymo objektams (sąvartynams) statyti (įrengti) ir eksploatuoti;
- 8) kapinėms ir jų priežiūrai užtikrinti reikalingų objektų statybai ir eksploatacijai;
- 9) gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų (vertybių) apsaugos reikalams;

---

<sup>51</sup> Valstybės žinios, 1995, Nr. 107-2391 (su pakeitimais ir papildymais).

10) valstybei svarbiems ekonominiams projektams, kurių svarbą visuomenės poreikiams savo sprendimu pripažįsta Seimas arba Vyriausybė, įgyvendinti.

Šio straipsnio 2 dalyje taip pat nustatyta, kad priimdama sprendimą dėl žemės paėmimo nurodytiems visuomenės poreikiams tenkinti, sprendimus priimanti institucija privalo motyvuotai pagrįsti, kad konkretus visuomenės poreikis objektyviai egzistuoja ir kad jis negalės būti patenkintas, jeigu nebus paimtas konkretus žemės sklypas.<sup>52</sup>

Lietuvos Respublikos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymo 31 straipsnio 1 dalyje yra nustatyti tokie poreikiai, kuriems patenkinti gali būti paimami nekilnojamieji daiktai, išskyrus žemę, esantys uosto teritorijoje, jeigu tai būtina uosto infrastruktūros objektų statybai ir plėtrai ar uosto funkcionavimui užtikrinti. Privačios nuosavybės nekilnojamieji daiktai, esantys uosto teritorijoje, visuomenės poreikiams gali būti paimami Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu ir teisingai atlyginant už juos.<sup>53</sup>

Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatyme teigiama, kad valstybės nuosavybėn gali būti paimamas ir netinkamai laikomas kultūros paveldo objektas (30 straipsnio 1 dalis). Pagal to paties straipsnio 2 dalį šis objektas gali būti paimamas tik išimtiniais atvejais visuomenės poreikiams užtikrinti ir teisingai atlyginant, jei:

1) kultūros paveldo objektas yra įsteigame arba steigiamame valstybiniame kultūriniame rezervate (rezervate-muziejuje);

2) kultūros paveldo objekto vertingosioms savybėms eksponuoti steigiamas valstybinis muziejus ar valstybinio muziejaus filialas;

3) kultūros paminklas įrašomas į valstybinės reikšmės istorijos, archeologijos ir kultūros objektų sąrašą, kad būtų užtikrintas prieinamumas, lankymas ar pažinimas.

Kultūros paveldo objekto (nekilnojamojo daikto) paėmimo tvarką nustato Civilinis kodeksas, Žemės ir kiti įstatymai. Savininkui atlyginama rinkos kaina, nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu<sup>54</sup> arba šalių susitarimu – perduodant kitą daiktą (turta) (30 straipsnio 3 dalis).

Taigi, remiantis Civilinio kodekso 4.47 straipsnio 1 dalies 9 punktu, kur vienas iš nuosavybės įgijimo pagrindų yra atlygintinai paimant netinkamai laikomas kultūros vertybes ir kitus daiktus (turta) visuomenės poreikiams, ir Civilinio kodekso 4.66 straipsniu, kuriame reglamentuota daiktų, turinčių visuomenei didelę istorinę, meninę ar kitokią vertę paėmimo

---

<sup>52</sup> *Cit. op.* 4

<sup>53</sup> Valstybės žinios, 1996, Nr. 53-1245 (su pakeitimais ir papildymais).

<sup>54</sup> Valstybės žinios, 1999, Nr. 52-1672 (su pakeitimais ir papildymais).

tvarka, galima teigti, kad tokių daiktų išsaugojimas, paėmimas iš netinkamai laikančių ir nuosavybės teise jiems priklausančių asmenų ir perdavimas šių daiktų valstybės nuosavybėn, užtikrina visuomenės interesą ir tarnauja bendrai tautos gerovei.

Iš sisteminės Civilinio kodekso analizės matyti, kad visuomenės poreikiams gali būti paimamas bet koks turtas, esantis nuosavybės teisės objektu, taip pat ir turtinės teisės. Tačiau kokiais atvejais ir koks konkrečiai turtas, išskyrus jau anksčiau aptartus atvejus, gali būti paimamas, Lietuvos Respublikos įstatymai nenumato.

Civilinio kodekso 4.101 ir 4.102 straipsniai reglamentuoja asmenų, kuriems nuosavybės teise priklausančias statinius užstatyti žemės sklypai paimami visuomenės poreikiams (4.101), taip pat ne nuosavybės teise naudojami statiniams statyti žemės sklypai paimami visuomenės poreikiams (4.102), nuosavybės teisių apsaugą. Šiuo atveju paimamas žemės sklypas, o jei juose yra minėtų statinių, už juos turi būti atlyginama pinigais rinkos kaina. Įgyvendinant žemės ir joje esančių pastatų paėmimą visuomenės poreikiams, atsižvelgiama į jau minėto Žemės įstatymo 45, 46, 47 straipsnius bei kitus žemės paėmimą reglamentuojančius teisės aktus.

Sprendimai paimti privačią nuosavybę dažniausiai sukelia daug politinių, ekonominių, socialinių ginčų, nesutarimų, dažnai kyla klausimų, ar tikrai buvo būtina paimti nuosavybę, ar jos nepaimta daugiau nei reikia konkrečiam projektui įgyvendinti, ar nebus taip, kad, tenkinant visos visuomenės poreikius, bus patenkinti tik mažos visuomenės dalies poreikiai, o gal tik kokio vieno privataus asmens poreikiai, ir pagaliau galbūt bet koki valstybės įvykdytą nuosavybės teisės paėmimą galima pateikti kaip įvykdytą visuomenės interesais.

Šiuo metu galiojantis Žemės įstatymas numato gana skirtingų dimensijų žemės paėmimo visuomenės poreikiams pagrindus. Pagrįstai kyla klausimas, ar galima sugretinti tokius skirtingų diskusijų ir argumentų reikalaujančius nuosavybės paėmimo pagrindus kaip gyvenamųjų vietovių socialinė infrastruktūros plėtra ir svarbių ekonominių projektų vykdymas. Juk socialinė infrastruktūros plėtra – tai švietimo ir mokslo, kultūros, sveikatos apsaugos ir priežiūros, viešosios tvarkos užtikrinimo, kūno kultūros ir sporto plėtojimo objektų įrengimas ir eksploatavimas, o svarbūs ekonominiai projektai – kelių, vamzdynų, aukštos įtampos linijų tiesimas ir kitos sunkiosios infrastruktūros įgyvendinimas. Iš tiesų daugelį socialinių paslaugų teikia ir gali teikti įmonės ir gyventojai be valstybės įsikišimo. O keliai, vamzdynai, inžineriniai tinklai – sunkioji infrastruktūra – dėl savo fizinių savybių yra mažiau mobilūs nei kultūros, sporto ar sveikatos objektai, todėl lengvąja infrastruktūra turi rūpintis privatūs asmenys, o ne naudojamosi įstatymo teikiama galimybe paimti žemę prieš

savininko valią motyvuojant visuomenės naudos buvimu. Taip pat reikėtų atkreipti dėmesį į tai, kad gana lengvai valstybės kuruojami sporto, kultūros ir pramogų objektai yra neskaidrumo, politinių spekuliacijų, favoritizmo ir protekcijų židiniai. Dažnai iš neva socialinio projekto virstama paprasčiausiu komerciniu. Todėl suteikti žemės paėmimo galią tokiems poreikiams tenkinti pavojinga, neteisinga ir ekonomiškai nepagrįsta.<sup>55</sup>

Siekdami maksimaliai sutrumpinti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procesą, užtikrinti efektyvų jo realizavimą, sutrumpinti teisminių ginčų nagrinėjimo trukmę, kartu užtikrinti teisingą atlyginimą už asmeniui priklausantį turtą, kuris reikalingas patenkinti viešąjį interesą, įstatymų leidėjas nuolat svarsto ir tobulina įvairius įstatymo projektus. Vienas tokių – Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės poreikiams, įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus, įstatymo projektas.<sup>56</sup> Pagal šį įstatymo projektą žemė visuomenės poreikiams būtų paimama, kai ji reikalinga ypatingos svarbos valstybiniam projektams, kurių svarbą visuomenės poreikiams pripažįsta Seimas ar Vyriausybė, įgyvendinti. Ypatingos valstybinės svarbos projektai – tai Seimo ar Vyriausybės pripažinti valstybei svarbūs ekonominiai ar strateginę reikšmę nacionaliniam saugumui turintys projektai energetikos infrastruktūros, transporto infrastruktūros ar krašto apsaugos srityse. Pripažinus, kad žemės paėmimas reikalingas tam, kad būtų įgyvendintas ypatingos valstybinės svarbos projektas, žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūroms nebūtų taikomos Žemės įstatymo VIII skyriaus nuostatos ir jų įgyvendinamieji teisės aktai, o būtų taikomos specialaus Žemės paėmimo visuomenės poreikiams, įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus, įstatymo nuostatos. Nors ir neabejojama tokio įstatymo svarba, tačiau dėl įvairių priežasčių ir skirtingų nuomonių šis įstatymo projektas kol kas nėra priimtas. Viena iš priežasčių – tokio įstatymo nuostatos gali prieštarauti pagrindiniam šalies įstatymui. Kadangi įstatymo projektu siūloma išskirti ypatingos valstybinės svarbos projektus tik konkrečiose srityse ir nustatyti skirtingą, tai yra supaprastintą, žemės paėmimo tokiems poreikiams reglamentavimą, gali būti apsunkinamas žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros pradėjimo apskundimas, o tai gali turėti įtakos turto savininko interesams. Diskusijos kyla ir sprendžiant, ar tokio įstatymo nuostatos nepažeistų Konstitucijoje įtvirtinto asmenų lygiateisiškumo principo, nes tokiu atveju savininko teisės būtų ginamos nevienodai

---

<sup>55</sup> KADZIAUSKAS, G. Kokie tie visuomenės poreikiai, dėl kurių nusavinama privati žemė? [interaktyvus]. [Žiūrėta 2011-02-08]. Prieiga per internetą: <[http://www.lrinka.lt/index.php?act=main&item\\_id=1584](http://www.lrinka.lt/index.php?act=main&item_id=1584)> [Žiūrėta 2011-02-08].

<sup>56</sup> Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės poreikiams, įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus, įstatymo projektas [interaktyvus]. [Žiūrėta 2011-03-01]. Prieiga per internetą: <[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=381712&p\\_query=&p\\_tr2=>](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=381712&p_query=&p_tr2=>)> [Žiūrėta 2011-03-01].

– priklausomai nuo to, kokiems visuomenės poreikiams paimama nuosavybė. Taip pat įstatymo projekte numatyta, kad ginčas dėl žemės negalėtų trukti ilgiau nei 45 dienas (išskyrus tuos atvejus, kai būtų kreipiamasi į Konstitucinį Teismą), o teismui nusprendus, kad žemė valstybei reikalinga, savininkas toliau galėtų ginčytis tik dėl atlyginimo ir kitų nurodytų klausimų. Taigi priimant tokį įstatymą turi būti pašalinamos visos abejonės, netikslumai, dėl kurių gali kilti prieštaravimai pagrindiniam šalies įstatymui bei tarptautiniams ir Europos Sąjungos teisės aktams.

Lietuvos Respublikoje galiojantys teisės aktai neprieštarauja nei Lietuvos teisinėje sistemoje galiojantiems tarptautiniams dokumentams, nei Europos Sąjungos teisės aktams, o Konvencijos pirmojo protokolo straipsnis, kuriame teigiama, kad kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę netrukdomas naudotis nuosavybe, kad 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, atkartotas ir mūsų Konstitucijoje bei kituose teisės aktuose. Taip pat nagrinėjamai temai yra svarbu, kad EŽTT yra pripažinęs gana plačią šioje srityje valstybių veikimo laisvę. Kompetentinga valdžia ir aukščiausios valstybių vidaus teismų institucijos privalo nuspręsti, kokie turi būti visuomenės poreikiai, dėl kurių gali būti paimama privati nuosavybė. Komisija ir EŽTT išreiškė pagarbą plačiam nacionalinės valdžios visuomenės interesų supratimui. EŽTT *James and others v. The United Kingdom* byloje pareiškė, kad nacionalinė valdžia geriau pažįsta savo visuomenę ir jos reikmes, todėl gali geriau už tarptautinius teisėjus spręsti, kas yra viešojo intereso labui.<sup>57</sup>

Labai svarbu, kad kiekvienu konkrečiu atveju priimant sprendimą dėl nuosavybės paėmimo, tai būtų padaryta tik vadovaujantis įstatymais ir tik tuo atveju, kai paimamas turtas tikrai reikalingas visuomenės poreikiams tenkinti, o jo nepaimant bus pažeisti kitų asmenų interesai.

Grįžtant prie šiam darbui reikšmingiausio teiginio, kad nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams turi lemti viešosios naudos interesai, o turto paėmimo visuomenės poreikiams sąlygos turi būti numatytos įstatymu ir jis gali būti paimamas tik teisingai už jį atlyginant, reikia aptarti, ką šiame procese reiškia „teisingo atlyginimo“ sąvoka.

---

<sup>57</sup> Europos Žmogaus Teisių Teismo 1985 m. birželio 26 d. sprendimas byloje *James and others v. The United Kingdom*, Nr. 8793/79, (1986) 8 EHRR 123, par. 46.

Kitoje darbo dalyje bus aptariama, ką reiškia teisingas atlyginimas už visuomenės poreikiams paimamą turtą, su kokiomis problemomis susiduriama nustatant atlyginimo dydį, kas tai gali padaryti, taip pat kokia šiuo klausimu yra susiformavusi teismų praktika.

### 4.3. Teisingo atlyginimo samprata

Konstitucijoje, Civiliniame kodekse ir kituose nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams reglamentuojančiuose teisės aktuose nustatyta, kad už visuomenės poreikiams paimamą nuosavybę turi būti teisingai atlyginta. Konstitucijos 23 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta teisingo atlyginimo už visuomenės poreikiams paimamą turtą nuostata reiškia ir tai, kad asmuo, kurio nuosavybė paimama visuomenės poreikiams, turi teisę reikalauti, kad 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. Įstatymu nustatytai valstybės ar savivaldybės institucijai, turinčiai teisę priimti sprendimą dėl nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams, tenka pareiga iš anksto (dar prieš priimant sprendimą) informuoti savininką apie ketinimą paimti iš jo nuosavybę visuomenės poreikiams, taip pat apie tai, kaip ir kokia tvarka savininkui bus už ją atlyginama. Institucija, ketinanti priimti sprendimą dėl nuosavybės paėmimo, ir savininkas, iš kurio ketinama paimti nuosavybę, turi siekti susitarimo dėl atlyginimo už paimamą nuosavybę ir dėl to, kokia tvarka bus atlyginama už šią nuosavybę. Kilęs ginčas, ar nuosavybė paimama visuomenės poreikiams, ar už ją teisingai atlyginama, turi būti sprendžiamas teisme.<sup>58</sup>

Civilinio kodekso 4.67 ir 4.93 straipsniuose pabrėžiama, kad nuosavybė visuomenės poreikiams gali būti paimama tik teisingai atlyginant ir tik įstatymų numatytais atvejais ir tvarka. O nuosavybės paėmimo tvarką ir nuosavybės teisių apsaugą reglamentuojančiuose Civilinio kodekso 4.100, 4.101 ir 4.102 straipsniuose nustatyta, kad už paimamą daiktą ar kitą turtą, priklausantį asmeniui privačios nuosavybės teise, savininkui atlyginama pinigais to daikto (turto) rinkos kaina, o šalių susitarimu – perduodamas kitas daiktas (turtas). Taigi Lietuvos Respublikoje galiojančiuose teisės aktuose numatyti du pagrindiniai visuomenės poreikiams paimamo turto kompensavimo būdai: piniginės kompensacijos, atitinkančios

---

<sup>58</sup> *Cit. op.* 44.

nusavinto turto realią (rinkos) vertę, išmokėjimas savininkui ir nuostolių atlyginimas arba lygiaverčio turto suteikimas.

Žemės įstatymo 47 straipsnyje taip pat numatyta, kad paimant privačios žemės sklypą visuomenės poreikiams, žemės savininkui turi būti teisingai atlyginama pinigais rinkos kaina arba šalių susitarimu suteikiamas lygiavertis žemės sklypas tos pačios apskrities teritorijoje, taip pat žemės savininkui ar kitam naudotojui atlyginama paimamoje visuomenės poreikiams žemėje esančių sodinių, miško medynų tūrio, negauto derliaus bei įdėtų lėšų žemės ūkio produkcijos ir miško auginimui vertė.

Remiantis minėto Žemės įstatymo nuostatomis, žemės paėmimas grindžiamas dvišaliu sandoriu, kurį laisva valia sudaro valstybės institucija ir privačios žemės savininkas. Jeigu žemės savininkas ar kitas žemės naudotojas nesutaria su prašymą pateikusia institucija dėl atlyginimo už paimamą visuomenės poreikiams žemę būdo ir dydžio, sprendimas paimti žemę visuomenės poreikiams priimamas pagal patvirtintą žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektą. Jame nustatoma paimamo žemės sklypo vertė ir su žemės paėmimu susiję nuostoliai, apskaičiuoti Žemės įstatymo 47 straipsnyje nustatyta tvarka, nurodomas atlyginimo būdas – kompensacija pinigais. Taip pat Žemės įstatymo 47 straipsnyje įtvirtinta nuostata, kad tuo atveju, kai sprendimas paimti žemę visuomenės poreikiams priimtas ne sutarties pagrindu, laikoma, kad tarp žemės paėmimo suinteresuotos institucijos ir žemės savininko ar kito naudotojo yra ginčas, kuris sprendžiamas teisme įstatymų nustatyta tvarka. Civilinio kodekso 4.100 straipsnio 3 dalyje ir Žemės įstatymo 46 straipsnyje reglamentuojama, kad ginčai dėl nuosavybės paėmimo, paimamo turto vertės ir dėl nuosavybės paėmimo savininkui atsiradusių nuostolių sprendžiami teisme. Čia reikia pastebėti, kad kreipimosi į teismą procedūra paimant turtą visuomenės poreikiams šiek tiek skiriasi nuo bendros tvarkos. Šiuo atveju asmuo ir valstybė, priešingai nei esant civiliniams teisiniams santykiams, nėra lygiateisiai, tad silpnesniąja šalimi čia yra pripažįstamas turto savininkas. Todėl sprendimą dėl visuomenės poreikiams paimamo turto priėmusi institucija, kilus ginčui, pati privalo kreiptis į teismą ir teismo nagrinėjimo metu privalo pagrįsti būtinumą paimti turtą, siūlomo atlyginimo priemones ir kompensacijos dydį. Siekiant teisingo žemės paėmimo visuomenės poreikiams silpnesnioji šalis neturėtų būti apsunkinama papildomomis pareigomis kreiptis į teismą ir įrodinėti, kad įstatymų įgalios institucijos sprendimas dėl žemės paėmimo, atlyginimo būdo ar dydžio nepagrįstas, bet atvirkščiai, kilus ginčui, žemės paėmimo suinteresuota institucija turėtų kreiptis į teismą ir įrodyti, kad



konkreto turto paėmimas konkreėiam visuomenės poreikiui yra pagrįstas, o siūlomas atlyginimas yra teisingas.<sup>59</sup>

Paimant turtą visuomenės poreikiams, o tiksliau – sandorio šalims (savininkui ir valstybei) nesusitarus dėl turto perleidimo sutarties, galioja bendra taisyklė – kol teismas nėra išsprendęs ginčo dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams teisėtumo ir atlyginimo dydžio, žemė negali būti paimama visuomenės poreikiams, tačiau Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 47 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad teismas, išsprendęs klausimą dėl sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams teisėtumo ir nustatęs, kad sprendimas priimtas teisėtai, bet neišsprendęs ginčo dėl atlyginimo dydžio, pagal žemės paėmimu suinteresuoto asmens prašymą ir atsižvelgdamas į paimto visuomenės poreikiams žemės sklypo neatidėliotino panaudojimo šiems poreikiams svarbą, pasibaigus teismo sprendimo dėl sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams teisėtumo apskundimo terminui, gali leisti žemės paėmimu suinteresuotai institucijai iki ginčo dėl atlyginimo dydžio išsprendimo pervesti sprendime paimti žemę visuomenės poreikiams nurodytą pinigų sumą į žemės savininko ar kito naudotojo vardu atidarytą sąskaitą arba, jeigu tokia sąskaita nežinoma ir žemės paėmimu suinteresuotas asmuo negali atidaryti kitos sąskaitos paimamo žemės sklypo savininko ar kito naudotojo vardu, į notaro, banko ar kitos kredito įstaigos depozitinę sąskaitą, įregistruoti paimtą visuomenės poreikiams žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre valstybės vardu ir pradėti šį žemės sklypą naudoti sprendime paimti žemę visuomenės poreikiams nurodytiems tikslams. Analizuojant šį klausimą, svarbus yra Konstitucinio Teismo 2008 m. gegužės 20 d. nutarimas, kuriame konstatuota, kad „pagal Konstituciją negali būti toleruojamos tokios teisinės situacijos, kai įstatymo nustatytai institucijai, turinčiai teisę priimti sprendimą dėl nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams, teisės aktų nustatyta tvarka priėmus sprendimą dėl nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams ir atlyginimo už paimamą iš savininko nuosavybę dydžio ir tokį atlyginimą sumokėjęs toks visuomenės poreikis nepamatuoti ilgai negali būti tenkinamas dėl užsitęsusių ginčų, *inter alia* ginčų teismuose dėl atlyginimo už paimamą iš savininko nuosavybę dydžio, ir dėl to negali būti užtikrinti gyvybiškai svarbūs arba kiti ypač reikšmingi visuomenės interesai. Iš Konstitucijos įstatymų leidejui kyla pareiga nustatyti *inter alia* teisingo atlyginimo už paimamą visuomenės poreikiams nuosavybę pagrindus, būdus, nustatyti, kad, esant kompetentingos institucijos sprendimui dėl nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams, atlyginimo už paimamą iš savininko

---

<sup>59</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. rugsėjo 23 d. nutartis civilinėje byloje *Klaipėdos miesto savivaldybė v. Danutė Lissauskienė*, Nr. 3K-3-959/2002, kat. 25.4; 25.7.

nuosavybę dydžio ir ši atlyginimą sumokėjus, teismas, nustatęs, kad nedelsiant nepatenkinus šio visuomenės poreikio bus pakenkta gyvybiškai svarbiems ar kitiems ypač reikšmingiems visuomenės interesams, gali leisti pradėti naudoti nuosavybę visuomenės poreikiams tenkinti dar iš esmės neišsprendus ginčo dėl atlyginimo už paimamą nuosavybę dydžio“.<sup>60</sup>

Tačiau kad ir koks išsamus būtų teisingo atlyginimo už visuomenės poreikiams paimamą turtą reglamentavimas, vis dėlto praktikoje šis klausimas gana problemiškas. Informatyvi ir reikšminga kompensavimo už nuosavybės paėmimą aspektu yra Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. rugsėjo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-959 *Klaipėdos miesto savivaldybė v. Danutė Lisauskienė*, kurioje teismas aiškino kompensacijos dydžio nustatymo klausimą, kai sprendimo dėl turto nusavinimo priėmimo, faktinio nusavinimo ir kompensacijos išmokėjimo daikto savininkui momentai nesutampa. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas šioje byloje teigė, kad nei 1964 m., nei dabar galiojantis Civilinis kodeksas tiesiogiai nenustato taisyklių, kuriomis vadovaujantis reikėtų nustatyti daikto rinkos vertę, kai sprendimo dėl daikto paėmimo, faktinio nusavinimo ir kompensacijos išmokėjimo daikto savininkui momentai nesutampa. Tačiau sisteminė Civilinio kodekso ir kitų teisės aktų, reguliuojančių atskiro turto paėmimo visuomenės poreikiams ir atlyginimo už jį tvarką bei sąlygas, analizė leidžia daryti išvadą, kad įstatymo leidėjas nusavinamo turto vertės nustatymą sieja su faktiniu šio turto nusavinimo momentu, o nustatant pinigines kompensacijos dydį turi būti atsižvelgiama į savininko galimybes įsigyti lygiavertį turtą.<sup>61</sup> Iš bylos medžiagos matyti, kad sprendimas paimti nuosavybę buvo priimtas 1998 m. gegužės 28 d., tais pačiais metais buvo sudaryta turto vertinimo ataskaita, kurioje kasatorės turtas buvo įvertintas 218 000 litų. Tačiau savininkei buvo pasiūlyta tik 154 000 litų kompensacija.

---

<sup>60</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2008 m. gegužės 20 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1991 m. gruodžio 9 d. nutarimu Nr. 540 „Dėl neprivatizuotinių žemės ūkio įmonių ir organizacijų sąrašo tvirtinimo“ (1992 m. vasario 27 d. redakcija) patvirtinto neprivatizuotinių žemės ūkio įmonių ir organizacijų sąrašo nuostatos atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnio 1 daliai, Konstituciniam teisinės valstybės principui, Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių ir išlikusių nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ (1991 m. birželio 18 d. redakcija) 1 straipsnio nuostatai, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1991 m. gruodžio 9 d. nutarimu Nr. 540 „Dėl neprivatizuotinių žemės ūkio įmonių ir organizacijų sąrašo tvirtinimo“ (1999 m. gegužės 14 d. redakcija) patvirtinto neprivatizuotinių žemės ūkio įmonių ir organizacijų sąrašo, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. gegužės 14 d. nutarimo Nr. 579 „Dėl žemės sklypo suteikimo ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties pakeitimo“ ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. kovo 8 d. nutarimo Nr. 266 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. rugpjūčio 13 d. nutarimo Nr. 1026 „Dėl žemės, suteiktos mokslo bei mokymo įstaigoms ir perduotos valstybiniais specializuotiems sėklininkystės ir veislininkystės ūkiams, specialiosios paskirties veislininkystės bendrovėms, naudotojų ir jų naudojamų žemės sklypų dydžio nustatymo“ dalinio pakeitimo“ atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnio 1, 3 dalims, Konstituciniam teisinės valstybės principui, Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių ir išlikusių nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo preambulės (1997 m. liepos 1 d. redakcija) nuostatai“.

<sup>61</sup> *Cit. op. 59.*

Dėl kompensacijos dydžio su savininke nebuvo susitarta, tačiau, kilus ginčui, į teismą savivaldybė kreipėsi tik 2000 m. rugsėjo mėnesį. Tik 2001 m. kovo mėnesį (t. y. beveik po 3 metų) buvo parengtas pirkti iš savininkės patalpas už 218 000 Lt sprendimo projektas, bet per tą laiką nekilnojamojo turto kainos jau buvo pasikeitusios. Be to, 2001 m. birželio 21 d., tai yra bylos nagrinėjimo metu, savivaldybė priėmė sprendimą paimti visuomenės poreikiams ginčo patalpas, kurios 2001 m. rugsėjo 14 d. išduoto leidimo pagrindu buvo nugriautos. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas šioje byloje nustatė, kad teisingo atlyginimo dydis turi būti siejamas su faktinio nusavinimo momentu, tai yra su faktiniu turto – patalpų – paėmimu ir nugriovimu. Teismas taip pat nusprendė, kad nusavinamo turto vertės padidėjimo rizika laikotarpiu nuo sprendimo dėl nusavinimo priėmimo iki faktinio šio turto paėmimo visuomenės poreikiams šiuo atveju tenka būtent savivaldybei, o kadangi savivaldybė nepateikė įrodymų, dėl ko turi būti atlyginta pagal 2001 m. gegužės mėnesio ataskaitą, pirmosios instancijos teismas pagrįstai nurodė, kad kompensacijos dydis turi būti toks, kad savininkas galėtų įsigyti lygiavertes patalpas, ir pagrįstai vadovavosi bylos nagrinėjimo metu nekilnojamojo turto ekspertų pateiktų kitų komercinės paskirties patalpų toje vietovėje įkainių vidurkiu, buvusiu ir faktinio nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams (pastato nugriovimo) metu. Toks nusavinamo turto kainos nustatymas atitinka proporcingumo, teisingumo ir teisėtų lūkesčių principus.<sup>62</sup> Sistemine Civilinio kodekso ir kitų teisės aktų, reguliuojančių atskiro turto paėmimo visuomenės poreikiams ir atlyginimo už jį tvarką bei sąlygas, analizė leidžia daryti išvadą, kad įstatymo leidėjas nusavinamo turto vertės nustatymą sieja su faktiniu šio turto nusavinimo momentu. Civilinio kodekso 4.100 straipsnio 4 dalyje teigiama, kad nuosavybės teisė į visuomenės poreikiams paimamą kilnojamąjį daiktą (turta) valstybei pereina nuo atsiskaitymo su daikto (turto) savininku momentu. Nuosavybės teisė į visuomenės poreikiams paimamą nekilnojamąjį daiktą valstybei pereina nuo nekilnojamojo daikto įregistravimo viešame registre momento, tačiau įregistruoti tokį daiktą kaip valstybės nuosavybę viešame registre galima tik nuo atsiskaitymo su nekilnojamojo daikto savininku momentu. Analogiška nuostata įtvirtinta ir Žemės įstatymo 47 straipsnio 6 dalyje, kurioje nustatyta, kad prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams pateikusiai institucijai atsiskaičius su paimamos žemės savininku ar kitu naudotoju pagal sutartį dėl atlyginimo būdo ir dydžio už žemę, Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio padalinio vadovas paimamą visuomenės poreikiams žemės sklypą įregistruoja Nekilnojamojo turto

---

<sup>62</sup> *Cit. op. 59.*

registre kaip valstybinę žemę. Taigi remiantis Lietuvos Respublikos įstatymais, teismų praktika, matyti, kad visuomenės poreikiams paimamo turto vertė turi būti siejama su šio turto paėmimo momentu, o nustatant piniginės kompensacijos dydį turi būti atsižvelgiama į savininko galimybes įsigyti lygiavertį turtą. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, kad nustatant atlyginimo už nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams dydį reikia vadovautis ne tik specialiosiomis Civilinio kodekso bei kitų įstatymų nuostatomis, tačiau būtina atsižvelgti į konkrečios bylos faktines aplinkybes, bendruosius sąžiningumo, teisingumo, protingumo (Civilinio kodekso 1.5 straipsnis) ir civilinių santykių teisinio reglamentavimo principus (Civilinio kodekso 1.2 straipsnis), tai yra įvertinti, ar atlyginimo dydis neprieštaruoja proporcingumo principui, ar toks atlyginimas nereiškia šalių piktnaudžiavimo savo teisėmis ir pan. Teismas taip pat turi atsižvelgti į tai, kad paimant turtą visuomenės poreikiams silpnesnioji šalis yra šio turto savininkas, todėl sprendimą dėl turto nusavinimo priėmęs asmuo, kilus ginčui, turi nedelsdamas kreiptis į teismą ir teismo nagrinėjimo metu privalo pagrįsti būtinumą nusavinti turtą, pagrįsti siūlomo atlyginimo priemones ir kompensacijos dydį. Kilus abejonei dėl atlyginimo dydžio ir sąlygų, jos turėtų būti aiškinamos silpnesniosios ginčo šalies naudai, nebent būtų nustatyta, kad silpnesnioji šalis piktnaudžiavo savo teisėmis. Visuomenės poreikiams paimamo turto vertės padidėjimo rizika laikotarpiu nuo sprendimo dėl nusavinimo priėmimo iki faktinio šio turto paėmimo turi tekti sprendimą paimti turtą visuomenės poreikiams priėmusiai institucijai.<sup>63</sup>

Galima teigti, kad paimant turtą visuomenės poreikiams ir sprendžiant teisingo atlyginimo klausimus, neišvengiamai tampa aktualus turto teisingos vertės nustatymas. Vertinimo metodų taikymas, vertinimo aprėptis ir procedūros, turto vertintojo vaidmuo šiame procese Lietuvoje yra aktualūs jautrių diskusijų klausimai.

Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatyta, kad turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais. Turto vertė nustatoma laikantis apdairumo ir atsargumo siekiant nepažeisti turto savininko teisių, taip pat turto pakeitimo kitu turtu ir alternatyvaus turto panaudojimo principų. Įstatymo 3 dalyje nustatyta, kad turto vertės nustatymo pagrindas yra galimos pajamos ir pelnas turtą naudojant ar juo disponuojant arba asmeninių poreikių tenkinimas. Turto vertė gali būti nustatoma pagal: 1) pirkimo–pardavimo sandorius; 2) turto sukūrimo (atkūrimo), įsigijimo sąnaudas; 3) pajamas, gaunamas naudojant turtą.

---

<sup>63</sup> *Cit. op. 59.*

Iš įstatymo nuostatų matyti, kad asmuo, vertinantis turtą, pirmiausia nustato rinkos vertę, o ne kainą už konkretų paimamą turtą. Rinkos kaina apskaičiuojama pagal to paties įstatymo 7 straipsnyje numatytus turto vertinimo metodus. Priklausomai nuo to, koks turtas yra vertinamas gali būti taikomi tokie turto vertinimo metodai arba jų deriniai: lyginamosios vertės, atkuriamosios vertės, naudojimo pajamų vertės, ypatingosios vertės ir kiti Lietuvos Respublikos Vyriausybės aprobuoti ir tarptautinėje praktikoje pripažinti metodai. Pavyzdžiui, Žemės įstatyme numatyta, kad paimamo žemės sklypo rinkos vertė, šiame žemės sklype esančių sodinių, miško medynų tūrio, negauto derliaus bei įdėtų lėšų žemės ūkio produkcijos ir miško auginimui vertė ir suteikiamo lygiaverčio žemės sklypo vertė apskaičiuojama pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatytą lyginamosios vertės metodą, išskyrus paimamo ir vietoj jo suteikiamo lygiaverčio žemės ūkio paskirties žemės sklypo vertes, kurioms apskaičiuoti taikomas naudojimo pajamų vertės metodas. Paimamo žemės sklypo vertė apskaičiuojama pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį, nustatytus iki sprendimo paimiti žemę visuomenės poreikiams. Jeigu visuomenės poreikiams paimamas statiniais užstatomas ar užstatytas žemės sklypas, tai už jau pastatytus ar statomus žemės sklype asmenims nuosavybės teise priklausančius statinius turi būti atlyginama pinigais rinkos kaina, kuri apskaičiuojama pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatytą lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) metodą, kurio esmė yra palyginimas, tai yra turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas, kartu atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto ir jo analogo skirtumus.

Kyla klausimas, ar toks turto vertės nustatymo reglamentavimas yra pakankamas, ar įstatymuose įtvirtintos teisės normos tikrai leidžia tikėtis teisingo atlyginimo už valstybės poreikiams paimamą turtą?

Žvelgiant į Civilinio kodekso 4 knygos nuostatas, suskirstančias daiktus į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius, pakeičiamuosius ir nepakeičiamuosius, suvartojamuosius ir nesunaudojamuosius, daliuosius ir nedaliuosius, individualiais ir rūšies požymiais apibūdintus, pagrindinius ir antraeilius, matyti, kad toks skirstymas turi turėti reikšmę turto paėmimo visuomenės poreikiams vertinimo procedūroms. Klaidus ir problematiškas nagrinėjamai problemai gali būti daiktų skirstymas pagal vertę. Civilinio kodekso 4.11 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad daiktai pagal vertę skirstomi į įprastinę vertę turinčius daiktus, į ypatingą vertę turinčius daiktus ir į asmeniniais tikslais pagrįstą vertę turinčius daiktus. Įprastinė daikto vertė priklauso nuo naudos, kurią paprastai galima gauti iš daikto. Ypatingoji daikto vertė priklauso nuo naudos, kurią asmuo gauna pats valdydamas daiktą, juo

naudodamasis ar disponuodamas. Asmeniniais tikslais pagrįsta daikto vertė priklauso nuo savybių, kurias asmuo priskiria daiktui dėl savo išskirtinių ryšių su tuo daiktu, nepaisydamas naudos, kurią paprastai galima gauti iš to daikto (Civilinio kodekso 4.11 straipsnio 2, 3, 4 dalys). Čia nebelieka sąvokų „daikto rinkos vertė“, „atkuriamoji vertė“, „naudojimo vertė“, nekalbama ir apie kitas turtą ir verslą vertinant įprastas vertes. Vertės kriterijus šiuo atveju – naudingumas, tai yra daikto vertės matu pripažįstamas naudingumas. Nežiūrint naudos, kurią galima gauti iš nuosavybės teise priklausančio daikto, daiktai gali būti vertingi konkrečiam asmeniui dėl išskirtinių savybių ar ryšių, kuriuos jis priskiria tam daiktui. Pavyzdžiui, visuomenės poreikiams paimama žemė gali turėti ne tik tam tikrą rinkos vertę išreikštą pinigais, bet ji gali būti brangi asmeniui dėl tam tikrų išskirtinių savybių. Tokiu atveju asmuo sunkiai išgyvens tokios žemės paėmimą visuomenės poreikiams ir joks atlyginimas jam nebus teisingas, nes žemę jis vertina ne tik pagal galimą iš jos gauti naudą. Čia taip pat netiks ir alternatyvi galimybė numatyta Žemės įstatyme – šalių susitarimu suteikiamas lygiavertis žemės sklypas tos pačios apskrities teritorijoje, nes asmeniui brangus yra tik konkretus, konkrečioje vietoje esantis sklypas. Keblumų kyla ne vien vertinant asmeniniais tikslais pagrįsto daikto vertę, bet ir susiduriant su tokiomis problemomis kaip nuosavybės praradimo nuostoliai, savininko gyvenimo būdo, sąlygų pasikeitimas. 47 Žemės įstatymo straipsnyje konkrečiai įvardyta kompensavimo už visuomenės poreikiams paimamą žemės sklypą apimtis, tai yra žemės savininkui ar kitam naudotojui atlyginama žemėje esančių sodinių, miško medynų tūrio, negauto derliaus bei įdėtų lėšų žemės ūkio produkcijos ir miško auginimui vertė. Remiantis šia nuostata matyti, kad kompensuojant už visuomenės poreikiams paimamą turtą remiamasi vertės kriterijumi, tad apskaičiuojant ir suteikiant savininkui kompensaciją, eliminuojama bet kokia ypatinga savininkui nuosavybės vertė, kurios neatspindi rinkos vertė ir kiti nuostoliai, su kuriais susiduria žemės sklypų savininkai. Nagrinėjant teisingo atlyginimo už visuomenės poreikiams paimamą turtą sampratą, reikėtų aptarti dar vieną diskutuotiną klausimą – nekilnojamojo turto išpirkimą iš piliečių, kuriems atkuriamos nuosavybės teisės. Konstitucinis Teismas konstatavo, kad vykdant restituciją, žemės ar kito nekilnojamojo turto išpirkimas valstybės reikmėms iš piliečių, kuriems atstatomos nuosavybės teisės, yra kiek kitokio pobūdžio teisės aktas. Šiems asmenims priklausiusį turtą faktiškai valdo valstybė. Kol atitinkamos valstybės institucijos nėra priėmusios sprendimo dėl nuosavybės teisių atstatymo, tokie asmenys realiai neturi subjektinių nuosavybės teisių į turėtąjį turtą, todėl negali tiesiogiai pasinaudoti konstitucine nuosavybės teisių garantija. Tačiau Konstitucijos 23 straipsnio funkcijos samprata suponuoja

tai, kad ir atstatant okupacinės valdžios neteisėtai visuotinai paneigtas piliečių nuosavybės teises turi būti laikomasi teisingo atlyginimo už valstybės išperkamą turtą principo.<sup>64</sup> Konstitucinis Teismas savo nutarimuose ne kartą yra pažymėjęs, kad nuostata, kad jei negalima grąžinti turto natūra, turi būti skiriama kompensacija, neprieštarauja nuosavybės neliečiamumo ir nuosavybės teisių gynimo principams, nes teisinga kompensacija taip pat užtikrina nuosavybės teisių atkūrimą.<sup>65</sup> Atkurti nuosavybės teisių, pažeistų neteisėtai nusavinus privačią nuosavybę, remiantis tuo metu galiojusiais įstatymais buvo neįmanoma. Tam reikėjo įstatymu nustatyti specialų teisinį reguliavimą, atsižvelgiant į tai, kad okupacijos metais susiformavo kiti žmonių turtiniai, socialiniai ir ekonominiai santykiai, atsirado kitos objektyvios aplinkybės, dėl kurių visiškai atkurti nuosavybės teisių (grįžti į pirminę padėtį), grąžinti viso išlikusio nekilnojamojo turto natūra buvo neįmanoma. Todėl įstatymų leidėjas pasirinko ne *restitutio in integrum*, bet ribotą restituciją. Tokį įstatymų leidėjo pasirinkimą, be minėtų veiksnių, lėmė nuosavybės teisių atkūrimo mastas ir ribotos materialinės bei finansinės valstybės galimybės.<sup>66</sup> Nuosavybės teisių atkūrimo procese šiuo atveju turi būti siekiama pusiausvyros tarp asmenų, kuriems atkuriamos nuosavybės teisės, ir visos visuomenės interesų, todėl sprendžiant, ar kompensacija už natūra negrąžinamą išlikusį nekilnojamąjį turtą yra teisinga, atsižvelgtina ne tik į to turto dabartinę rinkos vertę, bet ir jo vertę tuo metu, kai jis buvo neteisėtai nacionalizuotas ar kitais neteisėtais būdais nusavintas, taip pat į šio turto kokybės ir vertės pokyčius. Valstybė negali nustatyti tokių kompensavimo būdų ir dydžių, kurie visuomenei ir valstybei būtų finansiškai nepakeliami, uždėtų visuomenei neproporcingai didelę finansinę naštą, galėtų sukelti socialinę įtampą ir priešpriešą. Priešingu atveju būtų pažeistas konstitucinis darnios ir teisingos visuomenės imperatyvas.<sup>67</sup> Taigi teisingas atlyginimas už turto išpirkimą valstybės reikmėms iš piliečių, kuriems atstatomos nuosavybės teisės neturi būti sutapatinamas su teisingu atlyginimu už visuomenės poreikiams paimamą nuosavybę, nes dar nesamų, o tik siekiamų atstatyti subjektinių turtinių teisių gynybai negali būti taikomos civilinės teisės normos, reguliuojančios nuosavybės santykius ir ginančios nuosavybės teises, tai yra iki nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo buvę savininkai neįgyja subjektinių nuosavybės teisių į šį turtą. Kai specialaus įstatymo pagrindu nuosavybės teisės yra atstatomos, jų

---

<sup>64</sup> *Cit. op.* 41

<sup>65</sup> Nuostata aiškinta 1994 m. gegužės 27 d., 1995 m. gruodžio 22 d., 1998 m. birželio 18 d. ir kituose Konstitucinio Teismo nutarimuose.

<sup>66</sup> *Cit. op.* 43

<sup>67</sup> *Ibidem.*

gynybai visa apimtimi taikomos Konstitucijos 23 straipsnio normos.<sup>68</sup> O nuosavybę paimant visuomenės poreikiams, savininkas turi teisę reikalauti, kad nustatytas atlyginimas būtų lygiavertis paimamai nuosavybei, tai yra toks, kad būtų galima įsigyti tokios pat vertės turtą. Analogiška yra ir EŽTT nuomonė, išreikšta *Lithgow and others v. The United Kingdom* byloje. Šioje byloje teismas pabrėžė, kad nacionalizuojant ar kitaip paimant nuosavybę nusavinimo priežastys ir aplinkybės gali akivaizdžiai nesutapti, todėl priklausomai nuo to, ar tai bus nacionalizacija, ar kitokio pobūdžio nusavinimas, gali gerokai skirtis ir kompensacijos standartas. Kadangi nacionalizacijos atveju ir turto įvertinimo procesas yra daug sudėtingesnis, jis reikalauja kitokio „teisingo balanso“ tarp viešų ir privačių interesų traktavimo.<sup>69</sup> EŽTT suformuluoja išvadą, kad priklausomai nuo turto nusavinimo aplinkybių (nacionalizacija ar kitokio pobūdžio nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams) visiška kompensacija už visuomenės poreikiams paimamą nuosavybę nėra privaloma.

Apibendrinant teisingo atlyginimo už visuomenės poreikiams paimamą nuosavybę sampratą Lietuvoje, matyti, kad reikalavimas teisingai atlyginti už visuomenės poreikiams paimamą turtą yra tiesiogiai įtvirtintas Konstitucijos 23 straipsnyje, detalizuojamas Civiliniame kodekse, Žemės įstatyme ir kituose nuosavybės paėmimą reglamentuojančiuose įstatymuose. Konkretaus visuomenės poreikiams paimamo turto vertė nustatoma remiantis Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nuostatomis. Lietuvos Respublikos teisės aktuose yra nustatyti du pagrindiniai nusavinamo turto kompensavimo būdai: lygiaverčio turto suteikimas arba piniginės kompensacijos, atitinkančios nusavinto turto realią (rinkos) vertę, išmokėjimas savininkui ir nuostolių kompensavimas. Remiantis Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika, pinigais kompensuojant visuomenės poreikiams paimamą turtą, privalu atsižvelgti į savininko galimybes įsigyti lygiavertį turtą, o kompensacijos dydis turi būti nustatomas pagal turto vertę faktinio nusavinimo momentu. Nukrypimai nuo tokio turto vertinimo galimi tik išimtiniais atvejais, vienas tokių – atlyginimas už negražinamą nacionalizuotą nuosavybę ir tokio turto išpirkimas valstybės reikmėms. Tokiu atveju yra atsižvelgiama ne tik į to turto dabartinę rinkos vertę, bet ir į jo vertę neteisėtos nacionalizacijos ar kitokio neteisėto nusavinimo metu. Toks reglamentavimas neprieštarauja nei Konstitucijai, nei Lietuvos teisinėje erdvėje galiojantiems tarptautiniams teisės aktams.

---

<sup>68</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1995 m. birželio 20 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 2 straipsnio atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

<sup>69</sup> Europos Žmogaus Teisių Teismo 1986 m. liepos 8 d. sprendimas byloje *Lithgow and others v. The United Kingdom*, Nr. 9006/80, (1986) 8 EHRR 329, par. 121.



## **5. Nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinimas**

Aptarus nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams pateisinimo sąlygas, reikėtų aptarti ir pačią nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą. Kaip jau buvo minėta ankstesniuose darbo skyriuose, paimti visuomenės poreikiams galima ir kilnojamąjį, ir nekilnojamąjį turtą, tačiau praktikoje, išskyrus tam tikras išimtis, kurios taip pat bus aptartos šioje darbo dalyje, dažniausiai susiduriama su nekilnojamojo turto, konkrečiau – žemės sklypo paėmimu visuomenės poreikiams. Konkretizuoti ir išskirti kito nekilnojamojo turto paėmimo nėra prasmės, nes valstybei neiškiltų sunkumų patenkinti vieną ar kitą visuomenės poreikį sukuriant ar kitaip įgyjant teises į nekilnojamąjį turtą, kitaip tariant, jei visuomenės poreikiams reikėtų tam tikro pastato ar kito statinio, tai valstybė galėtų jį įgyti statybos būdu. Kur kas sudėtingiau, kai reikia įgyvendinti svarbius projektus ir tam reikalinga konkrečioje vietoje esanti žemė, kuri yra ne valstybės, o privačių savininkų nuosavybė. Žinoma, tai yra išimtiniai atvejai, griežtai įstatyme nurodytiems visuomenės poreikiams tenkinti, motyvuotai pagrįsti, kad konkretus visuomenės poreikis objektyviai egzistuoja ir kad jis negalės būti patenkintas, jeigu nebus paimtas konkretus žemės sklypas. Todėl šioje dalyje daugiausia dėmesio ir bus skiriama būtent žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros analizei.

### **5.1. Žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros reglamentavimas Lietuvos Respublikos teisės aktuose**

Žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą reglamentuoja Civilinio kodekso 4.100–4.102 straipsniai, Žemės įstatymas ir kiti teisės aktai. Remiantis Žemės įstatymo (2010 m. liepos 1 d. redakcija) 46 straipsniu, žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinimo procedūra prasideda valstybės institucijos ar savivaldybės tarybos prašymu paimti žemę visuomenės poreikiams, kuris pateikiamas Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniiui pagal žemės sklypo buvimo vietą. Tuo pačiu metu raštu pranešama žemės savininkui apie tokio prašymo pateikimą nurodant konkrečius tikslus, kuriems numatoma panaudoti paimamą visuomenės poreikiams žemę. Šioje vietoje reikėtų pastebėti, kad iki 2010 m. liepos 1 d. (iki įsigaliojant naujai Žemės įstatymo redakcijai) sprendimus paimti

žemę visuomenės poreikiams priiminėjo apskričių viršininkai. Panaikinus apskričių viršininkų administracijas, visi su žemės tvarkymu susiję reikalai perduoti Nacionalinei žemės tarnybai ir jos vietiniams skyriams. Tokie pakeitimai argumentuoti tuo, kad perdavus žemės tvarkymo klausimus vienai institucijai turėtų sumažėti biurokratizmas, trumpėti pačios procedūros trukmė, o žemės paėmimu suinteresuotos institucijos būtų arčiau pačios žemės ir jos savininkų. Kol kas sunku pasakyti, ar šitaip pakeitus Žemės įstatymo nuostatas bus gauti norimi rezultatai, ar iš tiesų perdavus žemės paėmimo visuomenės poreikiams reikalų tvarkymą Nacionalinei žemės tarnybai ir jos vietiniams skyriams sutrumpės ir taps paprastesnė žemės paėmimo procedūra.

Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniui išnagrinėjus valstybės institucijos ar savivaldybės tarybos prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams, priimamas Nacionalinės žemės tarnybos vadovo motyvuotas sprendimas pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą arba prašymo netenkinti ir žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros nepradėti. Apie šį sprendimą per 5 darbo dienas nuo jo priėmimo raštu pranešama žemės sklypo, kurį numatoma paimti visuomenės poreikiams, savininkui, institucijai, suinteresuotai žemės sklypo paėmimu, ir Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui. Šis Nekilnojamojo turto registre padaro žymą, kad pradėta žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams procedūra. Nacionalinės žemės tarnybos vadovo sprendimas gali būti skundžiamas teismui.

Prieš įsigaliojant naujai (2010 m. liepos 1 d.) Žemės įstatymo redakcijai, Žemės įstatyme buvo nustatyta, kad apskrities viršininkas, išnagrinėjęs valstybės ar savivaldybės institucijos ar įstaigos prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams, prieš priimdamas sprendimą pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą, turi išnagrinėti galimybę su žemės sklypo, numatomo paimti visuomenės poreikiams, savininku sudaryti valstybinės žemės mainų į privačią žemę sutartį, tai yra tikslingumo sudaryti valstybinės ir privačios žemės mainų sutartį nagrinėjimas buvo privaloma prašymo paimti žemę visuomenės poreikiams nagrinėjimo stadija. Atsižvelgdamas į mainų sutarties sudarymo galimybes, apskrities viršininkas priimdavo sprendimą pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą ar tokios procedūros nepradėti.<sup>70</sup> Vienas iš kriterijų, kodėl buvo atsisakyta valstybinės ir privačios žemės mainų galimybės – visuomenės poreikiams reikalingų projektų įgyvendinimo vilkinimas. Galimybės mainyti valstybinę žemę į privačią žemę nagrinėjimas

---

<sup>70</sup> Valstybės žinios, 2004, Nr. 28-868.

prieš priimant sprendimą pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą, trukdavo po pusę metų ir ilgiau. Apskričių viršininkai tokį ilgą mainų sandorio sudarymo galimybės nagrinėjimą motyvuodavo tuo, kad apskričių teritorijose jau nėra likusių patrauklių laisvos valstybinės žemės sklypų, nėra tinkamo būdo informuoti žemės savininkus apie visus apskrities teritorijoje esančius laisvos valstybinės žemės sklypus, kartu nurodant jų vertę ir kitus kadastro duomenis, Nekilnojamojo turto registre nėra įregistruotų lygiavečių laisvos valstybinės žemės sklypų, kuriuos būtų galima pasiūlyti mainais. Taip pat teigiama, kad, galiojant 2004 m. vasario 21 d. Žemės įstatymo redakcijai, tokių mainų sutarčių sudaryta nebuvo (2007 m. sausio 1 d. nuostata dėl valstybinės ir privačios žemės mainų neteko galios), o pagrindinis žemės savininkų motyvas – mainais nesiūloni patrauklūs valstybinės žemės sklypai.<sup>71</sup> Tačiau teismų praktikoje yra pasitaikę atvejų, kai žemės sklypų savininkai skundė apskrities viršininko sprendimą pradėti žemės paėmimą visuomenės poreikiams procedūrą nepasiūlius savininkams sudaryti valstybinės žemės mainų į privačią žemę sutarties. Šiuo atveju apskrities viršininkas nesprendė žemės mainų klausimo motyvuodamas tuo, kad apskrityje nėra įregistruotų laisvos valstybinės žemės sklypų. Bylą nagrinėjantis teismas pripažino, kad laisvos valstybinio fondo žemės buvo, taigi žemės savininkams turėjo būti siūloma sudaryti mainų sutartį. Apskrities viršininko administracija tinkamai neįvykdė procedūros, numatytos Žemės įstatyme – išnagrinėti galimybę sudaryti su paimamos žemės sklypo savininkais žemės mainų sutartis. Lietuvos Vyriausiasis Administracinis Teismas šioje byloje konstatavo, kad „esant laisvos valstybinio fondo žemės ir nesiaiškinant su pareiškėjais jų pageidavimų dėl mainų sutarčių sudarymo, buvo pažeistos jų kaip žemės savininkų teisės ir konstitucinė nuostata, kad už įstatymo nustatyta tvarka visuomenės poreikiams paimamą nuosavybę turi būti teisingai atlyginama. Teisingas atlyginimas apima ne tik teisingą paimamo turto įvertinimą, bet ir atlyginimo būdo parinkimą. Šiuo atveju atlyginimo būdo parinkimas, nesiaiškinant žemės savininkų pageidavimo, negali būti laikomas teisingu atlyginimu už paimamą žemę“.<sup>72</sup> Įstatymo nustatyta tvarka neišsiaiškinus galimybės sudaryti žemės mainų sutartį, negalėjo būti priimtas sprendimas pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą, todėl aptartasis pažeidimas buvo pakankamas pagrindas naikinti Kauno apskrities viršininko įsakymą pradėti

<sup>71</sup> 2009 m. rugsėjo 21 d. Žemės įstatymo 7, 9, 14, 19, 22, 23, 30, 34, 46, 49, 50, 51, 52 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo projekto aiškinamasis raštas, Nr. XP-1906 (4) [interaktyvus]. [Žiūrėta 2011-03-29]. Prieiga per internetą: < [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_1?p\\_id=353046&p\\_query=&p\\_tr2=>](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_1?p_id=353046&p_query=&p_tr2=>) [Žiūrėta 2011-03-29].

<sup>72</sup> Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2006 m. rugsėjo 29 d. nutartis administracinėje byloje *K. J., A. M., J. V. ir kt. v. Kauno apskrities viršininko administracija*, Nr. A-248-1489-06, kat. 4.

žemės sklypų paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą.<sup>73</sup> Matyti, kad toks valstybinės ir privačios žemės mainų reglamentavimas nebuvo efektyvus, trukdė įgyvendinti svarbius projektus, skatino vilkinti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą, galbūt todėl naujojoje Žemės įstatymo redakcijoje jo ir buvo atsisakyta. Kiekvieno svarstymo tobulinti ir keisti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros reglamentavimą tikslas – maksimaliai sutrumpinti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procesą, užtikrinti efektyvų jo realizavimą ir sutrumpinti teisminių ginčų nagrinėjimo trukmę, kartu užtikrinti teisingą atlyginimą už asmeniui priklausantį turtą. Siekiant šių tikslų derinami ir priimami įvairūs įstatymo projektai, kurių vienas jau buvo trumpai aptartas magistro darbo skyriuje „Visuomenės poreikis kaip nuosavybės paėmimo pateisinimo sąlyga“. Jeigu Žemės paėmimo visuomenės poreikiams, įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus, įstatymo projektas įgautų įstatymo galią, tai valstybei svarbiems ekonominiams ir strateginę reikšmę nacionaliniam saugumui turintiems projektams, kurių svarbą visuomenės poreikiams Vyriausybės teikimu pripažįsta Seimas, įgyvendinti galiotų atskiras teisinis reglamentavimas ir tokių projektų įgyvendinimui nebūtų taikomos Žemės įstatymo normos. Tačiau toks skirtingas reglamentavimas gali turėti ir tam tikrų neigiamų aspektų (žr. p. 29–30).

Nacionalinės žemės tarnybos vadovui priėmus sprendimą pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą, rengiamas žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektas. Jeigu reikia, projekto rengimo metu atliekamas privačios ir valstybinės žemės sklypo padalijimas atskiriant paimamą visuomenės poreikiams žemės sklypo dalį. Svarbi yra Žemės įstatymo 46 straipsnio 4 dalis, kurioje nustatyta, kad po to, kai yra priimtas sprendimas pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą ir apie šį sprendimą žemės savininkui pranešta raštu, žemės savininkas neturi teisės jos perleisti, įkeisti ar kitaip suvaržyti daiktinių teisių į šį žemės sklypą, taip pat pertvarkyti (padalyti, atidalyti, sujungti, atlikti perdalijimą) šį žemės sklypą. Svarbi ši nuostata todėl, kad dažnai žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra užtrunka, o žemės savininko teisės yra pakankamai apribotos. Praktikoje yra pasitaikę atvejų, kai procedūra iškeldinti gyventojus išperkant jų nekilnojamąjį turtą užtruko ilgiau nei dešimtmetį. Garsiai spaudoje nuskambėjęs ir visuomenėje atgarsio susilaukęs Klaipėdos laisvosios ekonominės zonos atvejis, kai įgyvendinant svarbų projektą buvo gana stipriai suvaržytos gyventojų, kurių žemės sklypai pateko į minėtos laisvosios ekonominės zonos teritoriją, teisės. Įvairioms institucijoms buvo

---

<sup>73</sup> Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2006 m. rugsėjo 29 d. nutartis administracinėje byloje *K. J., A. M., J. V. ir kt. v. Kauno apskrities viršinininko administracija*, Nr. A-248-1489-06, kat. 4.

skundžiamasi, kad valstybė nesprenžia gyventojų išskeldinimo iš Klaipėdos laisvosios ekonominės zonos teritorijos klausimų, kad gyventojams sudėtinga valdyti savo turtą ir juo disponuoti, gyvenimas tokioje teritorijoje yra pavojingas sveikatai, o siūloma kompensacija už turto nusavinimą yra menkavertė.<sup>74</sup> Susiduriant su tokiomis ir panašiomis kliūtimis, labai svarbu, kad įstatymo nuostatos, reglamentuojančios nuosavybės paėmimą, būtų aiškios, nedviprasmiškos, žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra nebūtų nepagrįstai vilkinama, o asmens teisių ribojimas atitiktų siekiamus tikslus.

Nacionalinės žemės tarnybos vadovas sprendimą paimti žemės sklypą visuomenės poreikiams priima pagal patvirtintą žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektą ir sutartį dėl atlyginimo būdo ir dydžio, sudarytą tarp privačios žemės savininko, kito žemės naudotojo ir prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams pateikusios institucijos. Sprendime paimti žemę visuomenės poreikiams nurodoma paimamo žemės sklypo vertė ir su žemės paėmimu susiję nuostoliai ir atlyginimo būdas. Šis sprendimas per 5 darbo dienas nuo jo priėmimo išsiunčiamas institucijai, suinteresuotai žemės sklypo paėmimu, ir registruotu laišku, įteikiamu pasirašytinai, žemės sklypo savininkui, taip pat Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui. Šis Nekilnojamojo turto registre padaro žymą, kad priimtas sprendimas paimti žemę visuomenės poreikiams.

Nuostolius, patirtus dėl žemės sklypo ir ant jo statomų ar jau pastatytų statinių, žemės sklype esančių sodinių paėmimo visuomenės poreikiams, taip pat kitus nuostolius privačios žemės savininkams ir kitiems žemės naudotojams atlygina prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams pateikusi institucija tarpusavio sutartyje nustatytais sąlygomis ir terminais. Nuostoliai apskaičiuojami remiantis Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka. Įstatymas numato galimybę privačios žemės savininkui ar kitam žemės naudotojui pateikti teisės aktuose nustatytus reikalavimus atitinkančią ataskaitą, kurioje nuostolių, patirtų dėl žemės sklypo ir ant jo statomų ar jau pastatytų statinių, dėl žemės sklype esančių sodinių paėmimo visuomenės poreikiams, ir kitų nuostolių dydis viršija žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekte esančioje vertinimo ataskaitoje nurodytą tokių nuostolių dydį. Tokiais atvejais sutartyje gali būti nurodomi žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekte esančioje vertinimo ataskaitoje ir žemės savininko ar kito naudotojo pateiktoje vertinimo ataskaitoje nurodyti atlyginamų nuostolių dydžiai, o sutartyje nurodomas

---

<sup>74</sup> SVIRBUTAVIČIŪTĖ, A. Klaipėdos LEZ – o įkaltai teisybės ieškos Strasbūre [interaktyvus]. [Žiūrėta 2011-03-29]. Prieiga per internetą: <<http://www.lrytas.lt/-12087908851208101756-klai-p%C4%97-dos-lez-%C4%AFkai-tai-tei-sy-b%C4%97s-ie%C5%A1-kos-stras-b%C5%AB-re.htm>> [Žiūrėta 2011-03-29].

atlyginimo būdas turi būti kompensacija pinigais. Jei žemės savininko vertinimo ataskaitoje nurodytas atlyginamų nuostolių dydis yra daugiau kaip 20 procentų didesnis negu žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekte esančioje vertinimo ataskaitoje nurodytas atlyginamų nuostolių dydis, žemės paėmimu suinteresuota institucija sutartyje nurodytais terminais į žemės savininko ar kito naudotojo sąskaitą perveda žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekte esančioje vertinimo ataskaitoje nurodytą atlyginamų nuostolių dydį, o žemės savininko ar kito naudotojo pateiktoje vertinimo ataskaitoje nurodytą atlyginamų nuostolių dydžio dalį, viršijančią žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekte esančioje vertinimo ataskaitoje nurodytą atlyginamų nuostolių dydį, – į notaro, banko ar kitos kredito įstaigos depozitinę sąskaitą. Atlyginimo dalimi, pervesta į notaro, banko ar kitos kredito įstaigos depozitinę sąskaitą, žemės savininkas ar kitas naudotojas įgyja teisę disponuoti tik praėjus 3 mėnesiams nuo sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams gavimo dienos, jeigu žemės paėmimu suinteresuota institucija nepateikia teismui prašymo dėl atlyginimo dydžio nustatymo. Jeigu nuostolių dydis yra ne daugiau kaip 20 procentų didesnis, žemės paėmimu suinteresuota institucija visą žemės savininko ar kito naudotojo vertinimo ataskaitoje nurodytą atlyginamų nuostolių dydį sutartyje nurodytais terminais perveda į žemės savininko ar kito naudotojo sąskaitą. Žemės paėmimu suinteresuota institucija pagal sutartyje dėl atlyginimo būdo ir dydžio nurodytą žemės savininko ar kito naudotojo pateiktą vertinimo ataskaitą sumokėjusi didesnę nuostolių atlyginimą negu nurodytas žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekte esančioje vertinimo ataskaitoje, turi teisę įstatymų nustatyta tvarka kreiptis į teismą dėl neteisingu su žemės paėmimu visuomenės poreikiams susijusių nuostolių vertinimu padarytos žalos atlyginimo. Jeigu žemės savininkas ar kitas žemės naudotojas nesusitaria su prašymą pateikusia institucija dėl atlyginimo už paimamą visuomenės poreikiams žemę būdo ir dydžio, sprendimas paimti žemę visuomenės poreikiams priimamas pagal patvirtintą žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektą. Jame nustatoma paimamo žemės sklypo vertė ir su žemės paėmimu susiję nuostoliai, apskaičiuoti Žemės įstatymo 47 straipsnio nustatyta tvarka, nurodomas atlyginimo būdas – kompensacija pinigais.

Siekiant paspartinti ir supaprastinti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą, svarstomos įvairios galimybės, pavyzdžiui, pagal 2010 m. gruodžio 30 d. Žemės įstatymo 45, 46, 47 ir 48 straipsnių pakeitimo įstatymo projektą nebelieka galimybės savininkui ar kitam žemės naudotojui pateikti įstatymų normas atitinkančią atlyginamų nuostolių vertinimo ataskaitą. Tokią ataskaitą pateikia žemės paėmimu suinteresuota institucija ir ne vėliau kaip

per 5 darbo dienas nuo jos parengimo išsiunčia žemės savininkui. Žemės savininkas ir kitas naudotojas per 30 kalendorinių dienų nuo pasiūlymo gavimo dienos privalo raštu informuoti žemės paėmimu visuomenės poreikiams suinteresuotą instituciją apie sutikimą arba nesutikimą sudaryti sutartį. Jeigu žemės savininkas ir kitas žemės naudotojas sutinka su sutarties sąlygomis, žemės paėmimu visuomenės poreikiams suinteresuota institucija ir žemės savininkas bei kiti naudotojai (jeigu jų yra) sudaro sutartį dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams ir atlyginimo už ją. Jeigu žemės savininkas ir kitas naudotojas per nurodytą terminą nepateikia atsakymo dėl pasiūlymo, laikoma, kad jis nesutinka su sutarties sąlygomis. Tokiu atveju žemės paėmimu suinteresuota institucija per 60 kalendorinių dienų (aktualioje Žemės įstatymo redakcijoje nurodytas 3 mėnesių terminas kreiptis į teismą dėl sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams teisėtumo, atlyginimo už paimamą visuomenės poreikiams žemę dydžio nustatymo bei daiktinių teisių panaikinimo ir atsiskaitymo su tokių daiktinių teisių turėtojais) nuo sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams gavimo dienos privalo kreiptis į teismą dėl leidimo paimti žemės sklypą pagal priimtą sprendimą paimti žemę visuomenės poreikiams. Prieš kreipdamasi į teismą žemės paėmimu suinteresuota institucija perveda sprendime paimti žemę visuomenės poreikiams nurodytą atlyginimo sumą į notaro, banko ar kitos kredito įstaigos depozitinę sąskaitą. Teismas, gavęs žemės paėmimu visuomenės poreikiams suinteresuotos institucijos pareiškimą, nustato ne trumpesnę kaip 14, bet ne ilgesnę kaip 30 dienų terminą žemės savininkui ir (ar) kitam naudotojui, atsisakiusiam sudaryti sutartį dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams ir atlyginimo už ją, pateikti rašytiniam atsiliepimui į institucijos pareiškimą. Teismas ne vėliau kaip per 7 dienas nuo žemės savininko ir kito naudotojo, atsisakiusio sudaryti sutartį dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams ir atlyginimo už ją, paaiškinimų pateikimo arba termino, nustatyto tokiems paaiškinimams pateikti, pabaigos, priimdamas nutartį išsprendžia klausimą, ar leidžiama įregistruoti paimtą visuomenės poreikiams žemės sklypą ir jame esančius statinius ir įrenginius Nekilnojamojo turto registre valstybės vardu ir pradėti šį žemės sklypą naudoti sprendime paimti žemę visuomenės poreikiams nurodytiems tikslams.<sup>75</sup>

Šiuo atveju terminų įvedimas būtų gana tikslingas, galbūt tai padėtų užkirsti kelią žemės sklypų paėmimo visuomenės poreikiams procedūros vilkinimui, pati žemės paėmimo

---

<sup>75</sup> 2010 m. gruodžio 30 d. Žemės įstatymo 45, 46, 47 ir 48 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas, Nr. XIP-1891(2) [interaktyvus]. [Žiūrėta 2011-03-21]. Prieiga per internetą: <[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=390149&p\\_query=&p\\_tr2=>](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=390149&p_query=&p_tr2=>) [Žiūrėta 2011-03-21].

procedūra taptų trumpesnė, o savininkui suteiktų aiškumo ir apibrėžtumo planuojant nuosavybės perleidimo procesą. Įsigaliojus minėtam Žemės įstatymo 45, 46, 47 ir 48 straipsnių pakeitimo projektui, atsirastų ir konkretus 45 kalendorinių dienų terminas, per kurį administraciniame teisme turėtų būti išnagrinėtas skundas dėl Nacionalinės žemės tarnybos vadovo sprendimo pradėti žemės paėmimo procedūrą ar jos nepradėti. Tikėtina, kad aiškumo ir skaidrumo galėtų įvesti ir ta nuostata, kuria paimamo žemės sklypo ir su jo paėmimu susijusių nuostolių vertinimas yra patikėtas tik valstybės paskirtam nepriklausomam turto vertintojui. Aktualioje Žemės įstatymo redakcijoje reglamentuotas abiejų šalių – ir valstybės institucijos, ir žemės savininko vertinimas gali sudaryti prielaidas susitarti ir piktnaudžiauti, nes žemės savininko pateiktą vertinimą (jei jis neviršija 20 procentų žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekte esančioje vertinimo ataskaitoje nurodytų nuostolių atlyginimo dydžio) žemės paėmimu suinteresuota institucija gali pripažinti kaip pagrįstą ir savininkui šią sumą atlyginti. Tokia situacija, kai žemės sklypo savininko užsakymu atliktas turto vertinimas nebuvo objektyvus, sudarytų prielaidas žemės savininkui nepagrįstai praturtėti, o žemės paėmimu suinteresuotos institucijos kreipimasis į teismą dėl atlyginimo už paimamą visuomenės poreikiams žemės sklypą dydžio nustatymo sudarytų prielaidas neracionaliai ir neefektyviai naudoti viešąsias lėšas.

Ginčai dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams nagrinėjami teisme. Kartais nėra aišku, į kurią teismą (administracinį ar bendrosios kompetencijos) reikia kreiptis ginčijant veiksmus ar sprendimus susijusius su žemės paėmimu visuomenės poreikiams. Specialioji teisėjų kolegija yra konstatavusi, kad sprendžiant rūšinio teisingumo klausimą, svarbu įvertinti kilusio teisinio ginčo pobūdį. Nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams yra vienas iš civilinės teisės normų nustatytų nuosavybės teisės įgijimo ir praradimo pagrindų (Civilinio kodekso 4.47 straipsnio 9 punktas, 4.67 straipsnis). Kauno rajono apylinkės teismas kreipėsi į Specialiąją teisėjų kolegiją nurodydamas, kad ieškovai ginčija ne sprendimą paimti jiems priklausančius žemės sklypus visuomenės poreikiams, o aktus, kuriais išspręsti procedūriniai klausimai, taigi, ieškovų reikalavimai, teismo manymu, keliami viešojo administravimo srityje. Specialioji teisėjų kolegija teigė, kad ieškovai žemės paėmimo visuomenės poreikiams proceso metu kėlė civilinio teisinio pobūdžio klausimus dėl konkretaus visuomenės poreikio egzistavimo. Taigi ginčas kilo iš nuosavybės teisinių santykių, tad jo nagrinėjimas priskirtinas bendrosios kompetencijos teismui. Nors ieškinyje buvo remiamasi ir administracinio teisinio pobūdžio argumentais dėl Lietuvos Respublikos viešojo administravimo, Lietuvos Respublikos apskrities valdymo, Lietuvos Respublikos



valstybės tarnybos, Lietuvos Respublikos interesų derinimo valstybinėje tarnyboje įstatymų pažeidimu, tačiau ieškovai iš esmės siekė apginti savo civilines – nuosavybės – teises. Atsižvelgiant į tokį keliamo ginčo pobūdį, byla turi būti nagrinėjama bendrosios kompetencijos teisme, kurio kompetencija yra platesnė (CPK 26 straipsnio 2 dalis).<sup>76</sup>

Tačiau tais atvejais, kai ginčijamas ne konkretaus visuomenės poreikio egzistavimas, o viešojo administravimo subjekto veiksmai ar sprendimai viešojo administravimo srityje (žr. 43 – 44 psl.), byla bus teisinga administraciniams teismams. Verta pastebėti, kad Žemės įstatymo 45, 46, 47 ir 48 straipsnių pakeitimo įstatymo projekte numatyta, kad nacionalinės žemės tarnybos vadovo sprendimas pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą ar jos nepradėti gali būti skundžiamas administraciniam teismui, o ginčai dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekto arba paimamo visuomenės poreikiams žemės sklypo plano rengimo ir tvirtinimo, taip pat dėl atlyginimo už paimamą visuomenės poreikiams žemę dydžio nustatymo nagrinėjami bendrosios kompetencijos apygardos teisme. Administraciniam teismui priėmus sprendimą, kad konkretus visuomenės poreikis objektyviai egzistuoja ir kad jis negalės būti patenkintas, jeigu nebus paimtas konkretus žemės sklypas ar jo dalis, konkretaus visuomenės poreikio egzistavimas negalės būti ginčijamas vėlesniais žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros etapais. Siekiant maksimaliai sutrumpinti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procesą ir užtikrinti ypatingos valstybinės svarbos projektų įgyvendinimą, Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo projekte numatyta, kad žemės savininkui ir (ar) kitam naudotojui nepasirašius žemės paėmimo visuomenės poreikiams akto, projektą įgyvendinanti institucija per 60 dienų Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo<sup>77</sup> nustatyta tvarka privalo kreiptis į apygardos administracinį teismą pagal visuomenės poreikiams paimamo žemės sklypo buvimo vietą dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams akto teisėtumo patvirtinimo. Apygardos administracinis teismas, priėmęs nutartį dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams akto teisėtumo, toliau nagrinėja ginčą dėl kitų klausimų, tarp jų ir dėl atlyginimo už visuomenės poreikiams paimamą žemę.

---

<sup>76</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Specialiosios teisėjų kolegijos ginčams dėl teisingumo spręsti 2010-10-19 nutartis, kat. 94.5 (S).

<sup>77</sup> Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios, 1999, Nr. 13-308.

## 5.2. Atlyginimas už paimamą visuomenės poreikiams žemę

Žemės įstatymo 47 straipsnyje nustatyta alternatyvi kompensacija už visuomenės poreikiams paimamą žemės sklypą – atlyginimas pinigais rinkos kaina arba šalių susitarimu suteikiamas lygiavertis žemės sklypas tos pačios apskrities teritorijoje, taip pat žemės savininkui ar kitam naudotojui atlyginama paimamoje žemėje esančių sodinių, miško medynų tūrio, negauto derliaus bei įdėtų lėšų žemės ūkio produkcijos ir miško auginimui vertė. Tame pačiame minėto įstatymo straipsnyje reglamentuojama, kad, paimant privačios žemės sklypą visuomenės poreikiams, žemės savininkui turi būti teisingai atlyginama. Plačiau apie pagrindinius už visuomenės poreikiams paimamą žemę atlyginimo principus ir tai, kaip yra suprantamas teisingas atlyginimas už nusavinamą turta, buvo rašyta magistro darbo skyriuje „Teisingo atlyginimo samprata“. Tame pačiame magistro darbo skyriuje taip pat aptartas ir kitas svarbus aspektas – kilus ginčui tarp žemės paėmimu suinteresuotos institucijos ir žemės savininko ar kito naudotojo, institucija, pateikusi prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams, per 3 mėnesius nuo sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams gavimo dienos turi kreiptis į teismą dėl sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams teisėtumo, atlyginimo už paimamą visuomenės poreikiams žemę dydžio nustatymo ir daiktinių teisių, nustatytų į paimamą visuomenės poreikiams žemės sklypą, panaikinimo ir atsiskaitymo su tokių daiktinių teisių turėtojais. Žemės paėmimu suinteresuota institucija taip pat per 3 mėnesius turi teisę kreiptis į teismą ir dėl atlyginimo už paimamą visuomenės poreikiams žemės sklypą dydžio nustatymo, jeigu sutartyje nurodytas žemės savininko ar kito naudotojo pateiktoje vertinimo ataskaitoje nurodytas nuostolių atlyginimo dydis daugiau kaip 20 procentų viršija žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekte esančioje vertinimo ataskaitoje nurodytą nuostolių atlyginimo dydį. Jei teismas nustato kitą paimamo žemės sklypo, statinių ir sodinių vertę ir patirtų nuostolių dydį nei nurodyta sprendime paimti žemę visuomenės poreikiams, už paimtą visuomenės poreikiams žemę, su daiktinių teisių, nustatytų į paimtą visuomenės poreikiams žemės sklypą, turėtojais taip pat atsiskaitoma teismo sprendime nurodytomis sąlygomis. Tai, kad į teismą kreipiasi ne turto savininkas, o žemės paėmimu suinteresuota institucija yra pagrįsta ir teisinga. Jeigu tokios galimybės įstatymai nereglamentuotų, tai kai kurių turto savininkų kreipimosi į teismą galimybė būtų pakankamai komplikauta finansine prasme.

Teismas, išsprendęs klausimą dėl sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams teisėtumo ir nustatęs, kad sprendimas priimtas teisėtai, bet neišsprendęs ginčo dėl atlyginimo dydžio, pagal žemės paėmimu suinteresuoto asmens prašymą ir atsižvelgdamas į paimto visuomenės poreikiams žemės sklypo neatidėliotino panaudojimo šiems poreikiams svarbą, gali leisti žemės paėmimu suinteresuotai institucijai iki ginčo dėl atlyginimo dydžio išsprendimo pervesti sprendime paimti žemę visuomenės poreikiams nurodytą pinigų sumą į žemės savininko ar kito naudotojo vardu atidarytą sąskaitą arba į notaro, banko ar kitos kredito įstaigos depozitinę sąskaitą, įregistruoti paimtą visuomenės poreikiams žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre valstybės vardu ir pradėti šį žemės sklypą naudoti sprendime paimti žemę visuomenės poreikiams nurodytiems tikslams. Detaliau ši situacija nagrinėta magistro darbo skyriuje „Teisingo atlyginimo samprata“. Bendra taisyklė – visuomenės poreikiams paimamą žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre kaip valstybinę žemę galima įregistruoti tik po to, kai prašymą pateikusi institucija atsiskaito su paimamos žemės savininku ar kitu naudotoju. Jeigu ginčas dėl sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams teisėtumo ir atlyginimo dydžio nagrinėjamas teisme, Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio padalinio vadovas paimamą visuomenės poreikiams žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre kaip valstybinę žemę gali įregistruoti tik po to, kai prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams pateikusi institucija teismo sprendime nurodytomis sąlygomis atsiskaito su paimamo visuomenės poreikiams žemės sklypo savininku ar kitu naudotoju, išskyrus atvejus, kai teismas savo sprendimu leidžia paimtą visuomenės poreikiams žemės sklypą įregistruoti Nekilnojamojo turto registre kaip valstybinę žemę iki ginčo dėl atlyginimo dydžio už paimamą visuomenės poreikiams žemę išsprendimo. Nuosavybės teisė į visuomenės poreikiams paimamą žemę pereina valstybei nuo žemės sklypo įregistravimo Nekilnojamojo turto registre momento.

Kita alternatyvi galimybė, nustatyta Žemės įstatymo 47 straipsnyje, – teisingai atlyginti už visuomenės poreikiams paimamą žemės sklypą – šalių susitarimu suteikti lygiavertį žemės sklypą toje pačioje apskrities teritorijoje. Be to, kaip ir tuo atveju, kai savininkui atlyginama pinigais rinkos kaina, suteikiant lygiavertį žemės sklypą, žemės savininkui ar kitam naudotojui atlyginama paimamoje visuomenės poreikiams žemėje esančių sodinių, miško medynų tūrio, negauto derliaus bei įdėtų lėšų žemės ūkio produkcijos ir miško auginimui vertė. Jei visuomenės poreikiams paimame žemės sklype buvo pastatytų ar statomų statinių, tai už juos taip pat turi būti atlyginama pinigais rinkos kaina, kuri apskaičiuojama pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatytą lyginamosios vertės metodą.

Sprendimas suteikti lygiavertį žemės sklypą priimamas kartu su sprendimu paimti žemę visuomenės poreikiams. Tačiau lygiaverčio valstybinės žemės sklypo kaip atlyginimo už paimamą visuomenės poreikiams turtą būdas reikalauja tam tikrų papildomų procedūrų: laisvos valstybinės žemės sklypai, kuriais gali būti atlyginta, turi būti nurodyti Žemėtvarkos skyriaus parengtame žemės paėmimo visuomenės poreikiams teritorijos ribų plane; turi būti išsiaiškinti žemės savininko pageidavimai dėl norimo gauti lygiaverčio žemės sklypo vietos.<sup>78</sup> Be to, nei Žemės įstatymas, nei jį įgyvendinantys poįstatyminiai teisės aktai nereglamentuoja lygiaverčio žemės sklypo siūlymo eiliškumo paimamo turto savininkams tais atvejais, kai paimamų žemės sklypų skaičius yra didesnis už laisvų valstybinių žemės sklypų skaičių. Siekiant žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros koncentruotumo, aiškumo ir tikslumo, tikslinga paminėti siūlomą Žemės įstatymo 47 straipsnio pataisą, kurioje numatomas alternatyvus atlyginimo būdas – kito žemės sklypo, kuris ribojasi su paimamu visuomenės poreikiams žemės sklypu, suteikimas. Toks žemės sklypas, remiantis 2010 m. gruodžio 30 d. Žemės įstatymo 45, 46, 47 ir 48 straipsnių pakeitimo įstatymo projektu, galėtų būti siūlomas tik žemės savininkui ir tik tuo atveju, jeigu laisvos valstybinės žemės plotas, kuriame numatoma formuoti žemės sklypą, yra įtrauktas į žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekto teritoriją. Jeigu suformuoto žemės sklypo vertė būtų mažesnė už vertinimo ataskaitoje nustatytą paimamo visuomenės poreikiams žemės sklypo rinkos vertę, žemės sklypų vertės skirtumas būtų atlyginamas pinigais. Tikėtina, kad toks reglamentavimas sutrumpintų žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą, padėtų žemės paėmimu suinteresuotai institucijai sutaupyti lėšų.

Taigi sprendimas pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą yra Nacionalinės žemės tarnybos vadovo kompetencija, o su paimamos žemės savininku atsiskaito žemės paėmimu suinteresuota institucija. Žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra gali būti vykdoma tik laikantis Žemės įstatymo 46, 47 straipsnio nuostatų, kurių laikymasis turi užtikrinti, kad žemė visuomenės poreikiams bus paimta gana operatyviai, su savininku bus atsiskaityta teisingai ir nebus pažeistas viešas interesas taupiai ir skaidriai naudoti žemės paėmimu suinteresuotos institucijos lėšas.

---

<sup>78</sup> Prašymų paimti žemę visuomenės poreikiams pateikimo ir nagrinėjimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugpjūčio 25 d. nutarimu Nr. 924 [interaktyvus]. [Žiūrėta 2011-03-21]. Prieiga per internetą: < [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=393669](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=393669) > [Žiūrėta 2011-03-21].

### 5.3. Kito nekilnojamojo turto paėmimo visuomenės poreikiams tvarka

Praktikoje dažniausiai susiduriama su žemės sklypo paėmimu visuomenės poreikiams, tačiau, kalbant apie nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams, reikėtų aptarti dar keletą atvejų, kai visuomenės poreikiams paimamas kitas nuosavybės teise priklausantis daiktas. Vienas tokių atvejų reglamentuotas Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymo 31 straipsnio 1 dalyje, kur nustatyti tokie visuomenės poreikiai, kuriems patenkinti gali būti paimami nekilnojamieji daiktai, išskyrus žemę, esantys uosto teritorijoje, jeigu tai būtina uosto infrastruktūros objektų statybai ir plėtrai ar uosto funkcionavimui užtikrinti.<sup>79</sup> Privačios nuosavybės, nekilnojamųjų daiktų, esančių Klaipėdos valstybiniame jūrų uoste, paėmimą visuomenės poreikiams reglamentuoja Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymo 31 straipsnis ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas „Dėl Atlyginimo už visuomenės poreikiams paimamus privačios nuosavybės nekilnojamuosius daiktus, esančius Klaipėdos valstybiniame jūrų uoste, tvarkos aprašo patvirtinimo“<sup>80</sup>. Pagal šį nutarimą sprendimus dėl privačios nuosavybės objektų, esančių Klaipėdos valstybiniame jūrų uoste, paėmimo visuomenės poreikiams priima Lietuvos Respublikos Vyriausybė ir Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija. Nutarimo 4 punktas nustato, kad už visuomenės poreikiams paimamą privatų turtą jo savininkui atlyginama to turto rinkos kaina šios tvarkos 8 punkte numatytais terminais, o šalių susitarimu – perduodamas daiktas. Visuomenės poreikiams paimamo privačios nuosavybės nekilnojamojo daikto vertė nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu. Privačios nuosavybės nekilnojamojo daikto savininko ir šio daikto naudotojo patiriami nuostoliai, susiję su privačios nuosavybės nekilnojamojo daikto ir turtinių teisių į šį daiktą netekimu, apskaičiuojami pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytą lyginamosios vertės metodą. Privačios nuosavybės nekilnojamojo daikto, paimamo visuomenės poreikiams, vertinimo išlaidas apmoka valstybės institucija ar valstybės įmonė, kuriai Susisiekimo ministerijos teikimu pagal atskirą Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą bus perduodamas šis privačios nuosavybės nekilnojamas daiktas.<sup>81</sup>

---

<sup>79</sup> *Cit. op. 53.*

<sup>80</sup> Valstybės žinios, 2001, Nr. 93-3287 (su pakeitimais ir papildymais).

<sup>81</sup> *Ibidem*

Žemė, esanti Klaipėdos valstybinio jūrų uosto teritorijoje, nuosavybės teise priklauso valstybei, o valdoma Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos, tai lemia ir asmenų, kuriems nuosavybės teise priklauso daiktai esantys minėtoje teritorijoje, savininko teisių įgyvendinimo specifiką – šių nekilnojamųjų daiktų savininkams būdingi kai kurie nuosavybės disponavimo suvaržymai, vykdoma veikla turi atitikti uosto poreikiams būtina veiklą ir pan. Kaip jau anksčiau buvo minėta, nuosavybės teisė gali būti ribojama, tačiau tai turi būti daroma remiantis įstatymu ir proporcingai siekiamam tikslui – nuosavybės teisė negali būti ribojama taip, kad būtų paneigiama pati nuosavybės teisės esmė. Taigi ir šiuo atveju negalima sakyti, kad situacija, kai savininko teisės ribojamos dėl tam tikros vietovės ar daikto specifikos, suvaržo jo teises nekliudomai disponuoti priklausančia nuosavybės teise. Lietuvos apeliacinis teismas vienoje iš naujausių bylų konstatavo, kad perkant pastatą, esantį Klaipėdos jūrų uosto teritorijoje, asmeniui buvo žinomi kai kurie nuosavybės disponavimo suvaržymai, o detalusis planas, kuriame dar gerokai iki nekilnojamojo daikto pirkimo buvo numatyta pastatą griauti, yra viešas dokumentas, todėl ieškovas turėjo apie jį žinoti, tuo labiau, pasidomėti, išsilydama nuosavybės pastatą. Iš byloje esančių aplinkybių taip pat matyti, kad Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija neprieštaravo, kad ieškovas pastatą nuosavybės perleistų kitam asmeniui, taip pat nebuvo duomenų, kad direkcija būtų trukdžiusi ieškovui vykdyti veiklą. Vadinas, nuosavybės teisės ribojimai buvo pagrįsti, įstatyme reglamentuoti, proporcingumo principas išlaikytas. Vienintelis dalykas dėl ko galėtų būti ginčijamasi – teisingas atlyginimas, tačiau nagrinėjamoje byloje nekilo ginčas nei dėl turto paėmimo visuomenės poreikiams, nei dėl kompensacijos dydžio ar būdo.<sup>82</sup>

Minėtinas dar vienas atvejis, išsamiau aptartas magistro darbo skyriuje „Visuomenės poreikis kaip nuosavybės paėmimo pateisinimo sąlyga“: netinkamai laikomų kultūros vertybių paėmimas visuomenės poreikiams. Toks kultūros vertybių paėmimas reglamentuotas Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatyme. Toks objektas gali būti paimamas tik išimtiniais atvejais visuomenės poreikiams užtikrinti ir teisingai atlyginant rinkos kainą, kuri nustatoma vadovaujantis Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu arba šalių susitarimu – perduodant kitą daiktą (turtą). Atvejai, kada toks turtas gali būti paimamas jau aptarti minėtame magistro darbo skyriuje (žr. 26 psl.), tad trumpai reikėtų aptarti tik pačią paėmimo tvarką ir kuo ji skiriasi nuo kito nekilnojamojo daikto paėmimo tvarkos. Kultūros

---

<sup>82</sup> Lietuvos apeliacinio teismo 2011 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Gloksinija“ v. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija, Nr. 2A-159/2011, kat. 30.2, 30.11, 44.5.2.5 (S).

paveldo objekto (nekilnojamojo daikto) paėmimo tvarką reglamentuoja Civilinis kodeksas, Źemės ir kiti įstatymai. Civilinio kodekso 4.66 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad jeigu asmuo netinkamai laiko jam nuosavybės teise priklausančius daiktus, turinčius visuomenei didelę istorinę, meninę ar kitokią vertę, tai valstybės institucija, kurios vienas iš uždavinių yra tokios rūšies daiktų apsauga, įspėja savininką, kad jis nustotų netinkamai laikyti daiktus. Jeigu savininkas šio reikalavimo neįvykdo, tai pagal atitinkamos institucijos ieškinį teismas gali šiuos daiktus iš savininko paimti. Paimti daiktai pereina valstybės nuosavybėn. Asmeniui atlyginama paimtų daiktų vertė, kurios dydis nustatomas buvusio savininko susitarimu su atitinkama institucija, o esant ginčui jį nustato teismas. Vadinasi, esminis skirtumas nuo kitų nuosavybės teise priklausančių objektų paėmimo visuomenės poreikiams – savininko įspėjimas nustoti netinkamai laikyti daiktą, kuris turi didelę istorinę, meninę ar kitokią vertę. Šiuo atveju, skirtingai nuo kito turto (žemės, pastatų, esančių tam tikroje teritorijoje, kitų statinių), kurio paėmimui visuomenės poreikiams niekaip negali daryti įtakos asmuo, kuriam nuosavybės teise priklauso toks turtas, netinkamai laikomų vertybių paėmimas priklauso tik nuo paties savininko. Civilinio kodekso 4.66 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad esant neatidėliotinam reikalui, ieškinys dėl nurodytų daiktų paėmimo gali būti pareiškiamas be išankstinio įspėjimo. Toks savininko teisių suvaržymas ir netinkamai laikomų kultūros vertybių paėmimas yra būtinas siekiant išsaugoti tas vertybes, o kai kuriais atvejais netgi išvengti jų praradimo, nes daiktų, turinčių visuomenei didelę istorinę, meninę ar kitokią vertę išsaugojimas yra viešas interesas.

Apibendrinant galima daryti išvadą, kad nekilnojamojo turto – žemės sklypo – paėmimas visuomenės poreikiams yra dažniausiai praktikoje pasitaikantis atvejis. Tam, kad privačios nuosavybės paėmimas būtų pagrįstas ir teisėtas, reikalingas aiškus ir suprantamas teisinis reglamentavimas. Valstybė turi nustatyti tokią nuosavybės paėmimo tvarką, kuri užtikrintų, kad savininko teisės nebūtų pažeistos, kad savininkas iš anksto žinotų, kokiems konkrečioms visuomenės poreikiams nuosavybė paimama, nuosavybės teisės ribojimu savininko teisės nebūtų nepagrįstai suvaržytos, o už nusavintą turtą būtų teisingai atlyginta. Besikeičiantys įstatymai, dažnai Seime registruojami Źemės įstatymo nuostatų pakeitimo projektai, leidžia teigti, kad nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams reglamentavimas yra nepakankamas. Nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra per ilgą, ganėtinai sudėtingą, terminai neapibrėžti. Nuostatos dėl nuosavybės paėmimo, taip pat ir žemės paėmimo, išplaukia iš Konstitucijos 23 straipsnio, tad juo labiau įstatymuose įtvirtintos teisės

normos dėl nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams turi būti aiškios ir nedviprasmiškos.



## Išvados

1. Nuosavybės teisių apsaugą garantuoja Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos pirmojo protokolo pirmasis straipsnis, Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnis ir kiti Lietuvos Respublikoje galiojantys teisės aktai.

2. Nuosavybės teisė nėra absoliuti kategorija; nuosavybės teisės įgyvendinimas turi ir tam tikras ribas, kurias nustato įstatymai bei kitų asmenų teisės ir interesai. Valstybė, siekdama užtikrinti viešąjį interesą, gali, o tam tikrais atvejais ir privalo, nustatyti tokį teisinį reguliavimą, kuriuo tam tikra apimtimi yra išterpiama į privačios nuosavybės teisės, tačiau toks reguliavimas neturi savininkų teisių ir teisėtų interesų riboti daugiau negu yra būtina siekiant visuomeniškai reikšmingo tikslo.

3. Nuosavybės paėmimas gali pasireikšti ir formaliu nuosavybės paėmimu, ir pagal faktą jam prilygintu, tai yra faktiniu. Net ir nesant formalaus nuosavybės teisės perėjimo (kai savininko nuosavybės teisės įgaliotos valstybinės institucijos priimto teisės akto pagrindu perleidžiamos kitam asmeniui), atitinkamo masto valstybės įsikišimas į asmens nuosavybės teisę gali būti prilyginamas faktiniam nusavinimui ir kvalifikuojamas kaip nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams. Faktinis nuosavybės paėmimas laikomas įvykdytu, kai valstybė, imdamasi reguliavimo priemonių, pasiekia, kad dėl nustatytų apribojimų savininkas iš esmės nebegali įgyvendinti savo nuosavybės teisės, tai yra pasiekama riba, kurią peržengus paneigiama nuosavybės esmė, o tai faktiškai prilygsta nuosavybės teisės atėmimui. Ir tokiam faktiniam nuosavybės paėmimui visuomenės poreikiams taip pat turi būti taikomos visos Konstitucijos 23 straipsnyje numatytos nuosavybės teisės apsaugos garantijos, įskaitant ir kompensavimo (teisingo atlyginimo) garantiją.

4. Siekiant, kad nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams būtų teisėtas, jis turi atitikti tam tikras sąlygas: nuosavybė gali būti paimama visuomenės poreikiams, tik įstatymo nustatyta tvarka visuomenės ir teisingai atlyginant. Įstatymuose turi būti nustatytos institucijos, turinčios teisę priimti sprendimus dėl nuosavybės paėmimo, paėmimo procedūros, kurios užtikrintų, kad nuosavybė būtų paimama tik visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginant, kad savininkas turėtų realias galimybes ginti savo teises, jeigu jos būtų pažeidžiamos paimant iš jo nuosavybę.

5. Visuomenės poreikiai – tai visos visuomenės ar jos dalies interesai, kuriuos valstybė, vykdydama savo funkcijas, yra konstituciškai įpareigota užtikrinti ir tenkinti. Paimti nuosavybę galima tik tokiems visuomenės poreikiams, kurie objektyviai negalėtų būti patenkinti, jeigu nebūtų paimtas tam tikras konkretus nuosavybės objektas. Kadangi visuomenės poreikių samprata yra labai plati, išplaukianti iš ekonominių, socialinių, kultūrinių žmonių interesų, nėra lengva atsakyti, ar tikrai yra visuomenės poreikis, leidžiantis apriboti savininko teisių įgyvendinimą. Kiekvienu atveju, nuosavybės paėmimą grindžiant visuomenės poreikiu, būtina konkrečiai nurodyti ir argumentuotai pagrįsti ne tik esant tokį poreikį, bet ir jo viršenybę privataus asmens interesų atžvilgiu.

6. Konstitucijoje tiesiogiai įtvirtintas teisingo atlyginimo už visuomenės poreikiams paimamą nuosavybę principas reiškia, kad asmuo, kurio nuosavybė paimama, turi teisę reikalauti, kad nustatytas atlyginimas būtų lygiavertis paimamai nuosavybei. Lietuvos Respublikos teisės aktuose yra numatyti du pagrindiniai nusavinamo turto kompensavimo būdai: lygiaverčio turto suteikimas arba piniginės kompensacijos, atitinkančios nusavinto turto realią (rinkos) vertę, išmokėjimas savininkui ir nuostolių kompensavimas. Konkretaus visuomenės poreikiams paimamo turto vertė nustatoma remiantis Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nuostatomis. Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką, pinigais kompensuojant visuomenės poreikiams paimamą turtą, privalu atsižvelgti į savininko galimybes įsigyti lygiavertį turtą, o kompensacijos dydis turi būti nustatomas pagal turto vertę faktinio nusavinimo momentu.

7. Kalbant apie nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinimą, daugiausia dėmesio skiriama nekilnojamojo turto (žemės sklypo) paėmimo visuomenės poreikiams procedūrai. Visuomenėje daug diskusijų sukelianti ir prieštaringai vertinama procedūra skatina įstatymų leidėją nuolat svarstyti ir tobulinti teisės aktų nuostatas. 2010 m. liepos 1 d. priimtos naujos Žemės įstatymo redakcijos, dažnai Seime registruojamų Žemės įstatymo straipsnių pakeitimo projektų tikslas – maksimaliai sutrumpinti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procesą. Trumpesnį ir efektyvesnį nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams praktinį realizavimą užtikrintų detalesnis procese dalyvaujančių institucijų pareigų nustatymas, aiškesnis atlyginimo būdo ir dydžio už visuomenės poreikiams paimamą nekilnojamąjį turtą reglamentavimas, taip pat ginčų dėl nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams teismo nagrinėjimo pagrindų ir trukmės suregulavimas.

## Literatūros sąrašas

### Teisės aktai:

1. Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos protokolas Nr. 1, iš dalies pakeistas protokolu Nr. 11 (Valstybės žinios, 2000, Nr. 96-3016);
2. Lietuvos Respublikos Konstitucija (Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014);
3. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 74-2262);
4. Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1999, Nr. 13-308);
5. Lietuvos Respublikos nepaprastosios padėties įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2002, Nr. 64-2575);
6. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868);
7. Lietuvos Respublikos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 53-1245);
8. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1995, Nr.107-2391);
9. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1999, Nr. 52-1672);
10. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas (Valstybės žinios, 1991, Nr. 24-635);
11. Lietuvos Respublikos įstatymas Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų Valstybės žinios, 1991, Nr. 21-545);
12. Prašymų paimti žemę visuomenės poreikiams pateikimo ir nagrinėjimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugpjūčio 25 d. nutarimu Nr. 924 (Valstybės žinios, 2005, Nr. 104-3839);
13. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. spalio 31 d. nutarimas Dėl atlyginimo už visuomenės poreikiams paimamus privačios nuosavybės nekilnojamuosius daiktus, esančius Klaipėdos valstybiniame jūrų uoste, tvarkos aprašo patvirtinimo (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 2001, Nr. 93-3287; 2003, Nr. 52-2327).

### **Specialioji literatūra:**

1. ČILINSKAS, K., JOČIENĖ, D. Žmogaus teisių apsaugos problemos tarptautinėje ir Lietuvos Respublikos teisėje. Vilnius: Teisės projektų ir tyrimų centras, 2005;
2. Dabartinės lietuvių kalbos žodynas. Vilnius: Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas, 2000;
3. JOČIENĖ, D. Nusavinimo (ekspropriacijos) reguliavimas Europos žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijoje. In *Lietuvos teisės tradicijos*. Mokslinės konferencijos medžiaga. Vilnius: Justitia, 1997;
4. MIZARAS, V., et al. Civilinė teisė. Bendroji dalis. Vilnius: Justitia, 2009;
5. PAKALNIŠKIS, V. Nuosavybės teisės doktrina ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Jurisprudencija*. 2002, Nr.28(20);
6. ŠVILPAITĖ, E. Valstybės teisė riboti nuosavybės teisę pagal Europos žmogaus teisių konvencijos pirmąjį protokolą. *Jurisprudencija*. 2003, Nr.44(36);

### **Praktinė medžiaga:**

1. Europos žmogaus teisių teismo 1993 m. birželio 24 d. sprendimas byloje *Papamichalopoulos and others v. Greece*, Nr. 14556/89, (1993) ECHR 28;
2. Europos žmogaus teisių teismo 1986 m. liepos 8 d. sprendimas byloje *Lithgow and others v. The United Kingdom*, Nr. 9006/80, (1986) 8 EHRR 329;
3. Europos žmogaus teisių teismo 1985 m. birželio 26 d. sprendimas byloje *James and others v. The United Kingdom*, Nr. 8793/79, (1986) 8 EHRR 123;
4. Europos žmogaus teisių teismo 1982 m. rugsėjo 23 d. Sprendimas byloje *Sporrong & Lönnroth v. Sweden*, Nr. 7151/75, (1982) 5 EHRR 35;
5. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2008 m. gegužės 20 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1991 m. gruodžio 9 d. nutarimu Nr. 540 „Dėl neprivatizuotinių žemės ūkio įmonių ir organizacijų sąrašo tvirtinimo“ (1992 m. vasario 27 d. redakcija) patvirtinto neprivatizuotinių žemės ūkio įmonių ir organizacijų sąrašo nuostatos atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnio 1 daliai, Konstituciniam teisinės valstybės principui, Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo

- tvarkos ir sąlygų“ (1991 m. birželio 18 d. redakcija) 1 straipsnio nuostatai, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1991 m. gruodžio 9 d. nutarimu Nr. 540 „Dėl neprivatizuotinių žemės ūkio įmonių ir organizacijų sąrašo tvirtinimo“ (1999 m. gegužės 14 d. redakcija) patvirtinto neprivatizuotinių žemės ūkio įmonių ir organizacijų sąrašo, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. gegužės 14 d. nutarimo Nr. 579 „Dėl žemės sklypo suteikimo ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties pakeitimo“ ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. kovo 8 d. nutarimo Nr. 266 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. rugpjūčio 13 d. nutarimo Nr. 1026 „Dėl žemės, suteiktos mokslo bei mokymo įstaigoms ir perduotos valstybiniam specializuotiems sėklininkystės ir veislininkystės ūkiams, specialiosios paskirties veislininkystės bendrovėms, naudotojų ir jų naudojamų žemės sklypų dydžio nustatymo“ dalinio pakeitimo“ atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnio 1, 3 dalims, Konstituciniam teisinės valstybės principui, Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo preambulės (1997 m. liepos 1 d. redakcija) nuostatai“ (Valstybės žinios, Nr. 58-2182);
6. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2007 m. lapkričio 23 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymo 10 straipsnio 12 dalies (2002 m. kovo 5 d. redakcija), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. gruodžio 18 d. nutarimu Nr. 1427 „Dėl privatizavimo objektų parengimo privatizuoti tvarkos patvirtinimo“ (2002 m. rugpjūčio 10 d. redakcija) patvirtintos privatizavimo objektų parengimo privatizuoti tvarkos (2002 m. rugpjūčio 10 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, Nr. 123-5043);
  7. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2003 m. kovo 4 d. nutarimas „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 14 straipsnio (1993 m. sausio 12 d. redakcija), Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 2 straipsnio 1 dalies bei šios dalies 5 punkto, 15, 20 ir 21 straipsnių (2002 m. sausio 15 d. redakcija), Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 2, 4, 5 ir 6 punktų, šio straipsnio 2 ir 4 dalių, 16 straipsnio 10 dalies, 20 straipsnio (2002 m. spalio 29 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m.

- sausio 17 d. nutarimo Nr. 27 „Dėl gyvenamųjų namų, būtinų valstybės reikmėms, išpirkimo“ atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai bei Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 14 straipsniui (1993 m. sausio 12 d. redakcija) (Valstybės žinios, Nr. 24-1004);
8. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2002 m. rugsėjo 19 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos telekomunikacijų įstatymo (2000 m. liepos 11 d. redakcija) 27 straipsnio 2 dalies, Lietuvos Respublikos telekomunikacijų įstatymo 27 straipsnio pakeitimo įstatymo 2 straipsnio 1 dalies, Lietuvos Respublikos telekomunikacijų įstatymo (2002 m. liepos 5 d. redakcija) 57 straipsnio 4 dalies, Lietuvos Respublikos operatyvinės veiklos įstatymo (1997 m. gegužės 22 d. redakcija) 7 straipsnio 3 dalies 4 punkto, Lietuvos Respublikos operatyvinės veiklos įstatymo (2002 m. birželio 20 d. redakcija) 7 straipsnio 3 dalies 6 punkto, Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso 48 straipsnio 1 dalies (1961 m. birželio 26 d. redakcija) ir 75 straipsnio 1 dalies (1975 m. sausio 29 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, Nr. 93-4000);
  9. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2002 m. spalio 23 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos visuomenės informavimo įstatymo 8 straipsnio ir 14 straipsnio 3 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, Nr. 104-4675);
  10. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2001 m. balandžio 2 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 5 straipsnio 2, 3, 4 ir 5 dalių, 12 straipsnio 3 punkto, 16 straipsnio 3 dalies ir šio straipsnio 9 dalies 5 punkto atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl šio įstatymo 5 straipsnio 2, 3, 4 bei 5 dalių ir 12 straipsnio 3 punkto atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antroje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio įstatymo 8 straipsniui“ (Valstybės žinios, Nr. 29-938);
  11. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1998 m. birželio 18 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. gruodžio 6 d. nutarimu Nr. 909 patvirtintos valstybės išperkamos žemės nominalios kainos nustatymo metodikos atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, Nr. 57-1605);

12. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1997 m. balandžio 8 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Administracinių teisės pažeidimų kodekso 26 straipsnio pirmosios dalies atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, Nr. 31-770);
13. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1996 m. sausio 24 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 10 straipsnio pirmosios dalies bei 50 straipsnio pirmosios dalies normų ir Lietuvos Respublikos valstybinio turto pirminio privatizavimo įstatymo 2 straipsnio antrosios dalies bei 14 straipsnio šeštosios dalies nuostatų atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, Nr. 9-228);
14. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1996 m. balandžio 18 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos komercinių bankų įstatymo 37 straipsnio pirmosios dalies 7 punkto, 39 straipsnio, 40 straipsnio pirmosios bei antrosios dalių, 45 straipsnio ir 46 straipsnio antrosios bei trečiosios dalių atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, Nr. 36-915);
15. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1995 m. balandžio 20 d. nutarimas „Dėl Lietuvos radijo ir televizijos statuto 7 bei 9.3 straipsnių, taip pat dėl radijo ir televizijos programų transliavimo valstybinių įrenginių nuomos privačioms redakcijoms konkursų organizavimo techninės komisijos nuostatų 3 bei 12 punktų atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, Nr. 34-847);
16. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1995 m. birželio 20 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 2 straipsnio atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, Nr. 52-1284);
17. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1994 m. sausio 19 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos 1993 m. birželio 17 d. Seimo nutarimo „Dėl žemės reformos pagrindinių kryptų“ atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, Nr. 7-116);
18. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1993 m. gruodžio 13 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos baudžiamojo kodekso 148 straipsnio antrosios dalies ir Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso 93 straipsnio 1 ir 2 punktų atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ (Valstybės žinios, Nr. 70-1320);

19. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje *G.R. v. Kauno miesto savivaldybė*, Nr. 3K-3-467/2010, kat. 30.11 (S);
20. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Specialiosios teisėjų kolegijos ginčams dėl teisingumo spręsti 2010-10-19 nutartis, kat. 94.5 (S);
21. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. liepos 13 d. nutartis civilinėje byloje *A. J v. AB „VST“*, Nr. 3K-3-315/2007, kat. 30.2; 32.1 (S);
22. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. rugsėjo 23 d. nutartis civilinėje byloje *Klaipėdos miesto savivaldybė v. Danutė Lisauskienė*, Nr. 3K-3-959/2002, kat. 25.4; 25.7;
23. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2000 m. gruodžio 7 d. nutartis civilinėje byloje *A. Malcas, M. Malcienė v. Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Kauno miesto valdyba, UAB „Kauno diena“ ir kt.*, Nr. 3K-7-1209/2000, kat. 36;
24. Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2006 m. rugsėjo 29 d. nutartis administracinėje byloje *K. J., A. M., J. V. ir kt. v. Kauno apskrities viršininko administracija*, Nr. A-248-1489-06, kat. 4;
25. Lietuvos apeliacinio teismo 2011 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Gloksinija“ v. Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija*, Nr. 2A-159/2011, kat. 30.2, 30.11, 44.5.2.5 (S);

### **Interneto šaltiniai:**

1. Lietuvos laisvosios rinkos instituto ir Žmogaus teisių centro studija „Nuosavybės teisių apsauga ir valstybės ekonominių sankcijų politika“ [interaktyvus]. [Žiūrėta 2011-01-21]. Prieiga per internetą: <[http://www.lrinka.lt/index.php/analitiniai\\_darbai/studija\\_nuosavybes\\_teisiu\\_apsauga\\_ir\\_valstybes\\_ekonominiu\\_sankciju\\_politika/1857;from\\_topic\\_id;151](http://www.lrinka.lt/index.php/analitiniai_darbai/studija_nuosavybes_teisiu_apsauga_ir_valstybes_ekonominiu_sankciju_politika/1857;from_topic_id;151)> [Žiūrėta 2011-01-21];
2. Lietuvos Respublikos terminų bankas [interaktyvus]. [Žiūrėta 2010-02-01]. Prieiga per internetą: <<http://terminai.vlkk.lt:10001/pls/tb/tb.result>> [Žiūrėta 2011-02-01].
3. Prašymų paimti žemę visuomenės poreikiams pateikimo ir nagrinėjimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugpjūčio 25 d. nutarimu Nr. 924 [interaktyvus]. [Žiūrėta 2011-03-21]. Prieiga per internetą:



- <[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=393669](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=393669)> [Žiūrėta 2011-03-21];
4. Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės poreikiams, įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus, įstatymo projektas [interaktyvus]. [Žiūrėta 2011-03-01]. Prieiga per internetą: <[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=381712&p\\_query=&p\\_tr2=>](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=381712&p_query=&p_tr2=>) [Žiūrėta 2011-03-01];
  5. 2010 m. gruodžio 30 d. Žemės įstatymo 45, 46, 47 ir 48 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas, Nr. XIP – 1891(2). [interaktyvus]. [Žiūrėta 2011-03-21]. Prieiga per internetą: <[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=390149&p\\_query=&p\\_tr2=>](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=390149&p_query=&p_tr2=>) [Žiūrėta 2011-03-21];
  6. 2009 m. rugsėjo 21 d. Žemės įstatymo 7, 9, 14, 19, 22, 23, 30, 34, 46, 49, 50, 51, 52 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo projekto aiškinamasis raštas, Nr. XP-1906 (4) [interaktyvus]. [Žiūrėta 2011-02-29]. Prieiga per internetą: <[http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_l?p\\_id=353046&p\\_query=&p\\_tr2=>](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=353046&p_query=&p_tr2=>) [Žiūrėta 2011-02-29];
  7. KADZIAUSKAS, G. Kokie tie visuomenės poreikiai, dėl kurių nusavinama privati žemė? [interaktyvus] [Žiūrėta 2011-02-08]. Prieiga per internetą: <[http://www.lrinka.lt/index.php?act=main&item\\_id=1584](http://www.lrinka.lt/index.php?act=main&item_id=1584)> [Žiūrėta 2011-02-08];
  8. SVIRBUTAVIČIŪTĖ, A. Klaipėdos LEZ – o įkaltai teisybės ieškos Strasbūre [interaktyvus]. [Žiūrėta 2011-03-29]. Prieiga per internetą: <<http://www.lrytas.lt/-12087908851208101756-klai-p%C4%97-dos-lez-%C4%AFkai-tai-tei-syb%C4%97s-ie%C5%A1-kos-stras-b%C5%AB-re.htm>> [Žiūrėta 2011-03-29];

### **Travaux preparatoires:**

1. 2010 m. gruodžio 30 d. Žemės įstatymo 45, 46, 47 ir 48 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas, Nr. XIP-1891(3);
2. 2009 m. rugsėjo 21 d. Žemės įstatymo 7, 9, 14, 19, 22, 23, 30, 34, 46, 49, 50, 51, 52 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymo projekto aiškinamasis raštas, Nr. XP-1906 (4);

3. Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės poreikiams, įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus, įstatymo projektas, Nr. XIP-2302 (3).

## Santrauka

Magistro darbe nagrinėjama nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams samprata ir problematika. Darbe „Nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams reglamentavimas ir įgyvendinimas Lietuvoje“ problemos analizuojamos Lietuvos Respublikos teisės aktų ir nacionalinių teismų suformuotos praktikos kontekste, tačiau atsižvelgiama ir į tai, kad Lietuvoje nėra pakankamai daug praktikos šiais klausimais, todėl remiamasi ir reikšmingomis, precedentais tapusiomis Europos Žmogaus Teisių Teismo bylomis.

Darbe kalbama apie formaliojo ir faktinio nuosavybės paėmimo atribojimą, analizuojama, kur yra riba tarp nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams ir valstybės teisės reguliuoti nuosavybės teisės įgyvendinimą. Darbe pateikta nuosavybės paėmimo visuomenės poreikiams pateisinimo sąlygų analizė: nuosavybė gali būti paimama tik įstatymo nustatyta tvarka visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginant. Remiantis Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimais, išsamiai nagrinėtos visuomenės poreikio ir teisingo atlyginimo sampratos.

Pasirinkus nuosavybės paėmimą visuomenės poreikiams nagrinėti nekilnojamojo turto aspektu, daugiausia dėmesio skirta žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrai aptarti. Aptariant žemės paėmimą visuomenės poreikiams, analizuojami ne tik galiojantys teisės aktai, bet ir svarstomos įstatymų pataisos, įvairūs projektai, atsižvelgiama į prieš tai galiojusius teisės aktus.

## Summary

This master thesis analyzes the concept and problems of property taking for public needs. The thesis „The legal regulation and implementation of the expropriation of property for public needs in Lithuania“ analyzes the problems regarding the LR legislation and the practice of national courts, however taking into consideration that there is no practice enough in this field in Lithuania, therefore it is based on meaningful cases of the Court of European Human Rights.

The thesis deals with the formal and actual delimitation of property taking, analyzes the boundaries between the property taking for public needs and state's right to control the implementation of property right. The analysis of justification conditions of property taking for public needs is submitted in the thesis: the property may be taken for public needs only under the statutory procedure with relevant compensation. In accordance with the explanations of Constitutional Court of the Republic of Lithuania, the Supreme Court of Lithuania, the concepts of public need as well as relevant compensation have been analyzed in detail.

Having chosen the analysis of property taking for public needs regarding the aspect of real estate, the most attention was paid for the discussion of the procedure of land taking for public needs. When discussing the land taking for public needs, not only valid legal acts are analyzed but also the amendments of law as well as various projects considering the previous legal acts.