



## NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

Sodininkų bendrijos „Žaluma“  
pirmininkui Jonui Narkevičiui  
Algirdo g. 11/A, Vivulskio g. 9-1  
LT-03219 Vilnius  
El. paštas jonas.zaluma@gmail.com

2018-09- 25 Nr. 1SS-1938-(3.5.)

I 2018-08-16 Nr. Prašymą Nr. 45

### DĖL PRAŠYMO NAGRINĖJIMO

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) gavo Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2018-08-23 raštu Nr. 3JA-235(8.41E) „Dėl išpirktos bendro naudojimo žemės“ persiųstą Jūsų 2018-08-16 prašymą Nr. 45, kuriuo yra teigama, jog yra galimybė užbaigtai taikos sutartimi Nacionalinės žemės tarnybos iniciatyva iškeltus teisminių ginčus dėl valstybinės žemės sklypų bendro naudojimo statiniams statyti ir rekreacijai pirkimo–pardavimo sutarčių panaikinimo sodininkų bendrijos „Žaluma“ teritorijoje ir prašoma Žemės ūkio ministerijos „pagalbos įtakojant NŽT vadovus priimant bendrijos atžvilgiu ir tuo pačiu apsaugant SB „Žaluma“, vieną didžiausių ir tinkamai besitvarkančią bendriją nuo visiško sužlugdymo“.

Pažymétina, kad Nacionalinė žemės tarnyba gavusi Jūsų 2018-02-21 prašymą, kuriuo buvo prašoma pateikti atsakymą dėl galimybės užbaigtai taikos sutartimi teisminių ginčus, atsakė 2018-03-09 raštu Nr. 1SS-481-(3.5.) „Dėl prašymo nagrinėjimo“. Minėtame rašte nurodė, jog vadovaujantis galiojančiomis teisės aktų nuostatomis, sodininkų bendrijai „Žaluma“ pageidaujant įsigytį bendro naudojimo valstybinės žemės sklypą, kurį sodininkų bendrija panaudotų bendro naudojimo statiniams ir rekreacijai, būtų galimybė tik sumokejus jo vertę pagal žemės verčių žemėlapius.

Nacionalinės žemės tarnybos 2018-03-09 rašte Nr. 1SS-481-(3.5.) „Dėl prašymo nagrinėjimo“ taip pat nurodyta, kad taikos sutarties sudarymo galimybė galėtų būti svarstoma taikos sutartyje numatant sąlygą, pagal kurią sodininkų bendrija įsipareigočių sumokėti už žemės sklypus kainų skirtumą, kuris susidarė tarp nominalios vertės ir vertės, nustatytos pagal žemės verčių žemėlapius, t. y. kaina turi atitinkti galiojančių teisinį reglamentavimą. Sumokėjus nurodytą kainų skirtumą, žemės sklypų nuosavybės teisė pereitų sodininkų bendrijai „Žaluma“.

Tačiau, Nacionalinė žemės tarnyba gavusi Vilniaus apygardos prokuratūros Viešojo intereso gynimo skyriaus prokuroro 2018-04-04 raštą Nr. 2S-3528 „Dėl taikos sutarčių civilinėse bylose“, kuriuo yra prašoma apsvarstyti galimybę baigtai rašte nurodytas Vilniaus regiono apylinkės teismo Vilniaus rajono rūmuose nagrinėjamas civilines bylas pagal Vilniaus apygardos prokuroro, ginančio viešajį interesą, pateiktus ieškinius, taikos sutartimis šiame rašte išdėstyтомis principinėmis sąlygomis ir išreikšti savo poziciją, sutiko su prokuroro išdėstyta pozicija.

Minėtame rašte prokuroras nurodė, kad Jūs išreiškėte pasiūlymą išspręsti Vilniaus regiono apylinkės teismo Vilniaus rajono rūmuose nagrinėjamas civilines bylas taikos sutartimi, kurių esmė būtų tokia, kad ginčo žemės sklypai (visos jų dalys) taptų sodininkų bendrijos „Žaluma“ nuosavybe, o sodininkų bendrija sumokėtų valstybei skirtumą tarp individualaus turto vertinimo būdu nustatytos ginčo žemės sklypų rinkos kainos ir sumos, kurią sodininkų bendrija „Žaluma“ buvo sumokėjusi valstybei, sudarydama ginčijamas valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis.

Pažymėtina, jog siekiant nustatyti ginčo žemės sklypų vertę, šių žemės sklypų įvertinimas individualaus turto vertinimo būdu atitinkų sąžiningumo principą. Be to, baigus minėtas civilines bylas taikos sutartimis, valstybė gautų tokias pinigų sumas, kurios atitinkų realią ginčo žemės sklypų rinkos vertę nustatytą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo tvarka.

Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas numato, kad individualusis turto vertinimas yra turto, atsižvelgiant į individualias jo savybes tam tikrą dieną, vertinimas atitinkamu turto vertinimo metodu, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

Taigi, svarstant taikos sutarties sudarymo galimybę, galėtų būti svarstoma sąlyga, pagal kurią sodininkų bendrija „Žaluma“ įsipareigotų sumokėti už žemės sklypus kainų skirtumą, kuris susidarė tarp nominalios vertės ir vertės, nustatytos individualaus turto vertinimo būdu, o ne pagal žemės verčių žmėlapius. Sumokėjus taikos sutartyje nurodytą kainų skirtumą, žemės sklypų nuosavybės teisė pereitų sodininkų bendrijai „Žaluma“. Pažymėtina, kad viena iš taikos sutarties sąlygų, sodininkų bendrija „Žaluma“ įsipareigotų naudoti ginčo žemės sklypus tik bendrijos tikslams, bendriems sodininkų bendrijos narių poreikiams tenkinti, neperleidžiant jų kitiems asmenims.

Informuojame, kad Nacionalinei žemės tarnybai pabaigus vykdyti viešajį konkursą dėl individualaus turto vertinimo paslaugų pirkimo ir įsigijus individualaus turto vertinimo paslaugas yra užsakytas ginčo žemės sklypo individualus vertinimas. Gavus ginčo žemės sklypo individualaus vertinimo ataskaitą, bus svarstoma dėl taikos sutarties sudarymo teisminiuose ginčuose dėl valstybinės žemės sklypų bendro naudojimo statiniams statyti ir rekreacijai pirkimo–pardavimo sutarčių panaikinimo sodininkų bendrijos „Žaluma“ teritorijoje. Apie individualaus vertinimo rezultatus Jus informuosime atskiru raštu.

Daugiau informacijos svarstomu klausimu Jums maloniai suteiks Nacionalinės žemės tarnybos Teisės departamento Teisinio atstovavimo skyriaus vyriausioji specialistė Daiva Gliaudelienė, tel. 8 706 85 043, el. p. Daiva.Gliaudeliene@nzt.lt.

Direktorius

Laimonas Čiakas

Daiva Gliaudelienė, tel. 8 706 85 043, el. p. Daiva.Gliaudeliene@nzt.lt

**100** Atkurtai  
Lietuvai