

**LIETUVOS RESPUBLIKOS SPECIALIŲJŲ TYRIMŲ TARNYBOS KORUPCIJOS
RIZIKOS ANALIZĖS IŠVADA DĖL NUOSAVYBĖS TEISIŲ Į ŽEMĘ ATKŪRIMO
PROCESŲ KAUNO MIESTE**

TURINYS

1. KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĖS APIMTIS IR METODAI.....	3
2. ĮŽANGA.....	6
3. KORUPCIJOS RIZIKOS NUOSAVYBĖS TEISIŲ Į ŽEMĘ ATKŪRIMO PROCESUOSE KAUNO MIESTE.....	9
3.1. <i>Kauno miesto savivaldybėje nepakankamai reglamentuotos laisvos (neužstatytos) žemės plotų nustatymo procedūros.....</i>	9
3.2. <i>Nustatyti kompensacijų už valstybės išperkamą žemę dydžiai sudarė sąlygas siekti nuosavybės teisių į žemę atkūrimo natūra ar perduodant neatlygintinai nuosavybėn lygiavertį turėtajam naują žemės sklypą individualiai statybai miestuose, pasinaudojant ryšiais valstybės ir savivaldybių institucijose.....</i>	13
3.3. <i>Nepakankamai reglamentuota laisvos žemės sklypų nustatymo procedūra bei nenuosekli Kauno miesto savivaldybės administracijos vykdoma praktika pažymint preliminariai laisvos (neužimtos) žemės sklypus (sprendžiant, ar buvusio savininko (-ų) turėta žemė konkrečioje vietoje yra valstybės išperkama, ar laisva).....</i>	16
3.4. <i>Nacionalinės žemės tarnybos Kauno miesto skyriaus veiksmai dėl priimtų sprendimų keitimo galimai buvo priimti pažeidžiant teisės aktų reikalavimus.....</i>	30
3.5. <i>Kauno miesto savivaldybėje korupcijos rizikas sprendžiant klausimus, susijusius su įgaliotų atstovų pateiktais prašymais, sukelia galimi neformalūs ryšiai tarp įgaliotų atstovų ir savivaldybės politikų.....</i>	32
3.6. <i>Savivaldybės politikų valdoma įmonė teigia aktyviai dalyvaujanti nuosavybės į žemę atkūrimo procedūrose.....</i>	39
3.7. <i>Pažeisdama teisės aktų reikalavimus Kauno miesto savivaldybės administracija leido asmenims sklypų projektus rengti savo lėšomis.....</i>	42
3.8. <i>Teisės aktuose numatytas neribotas laikas rinktis siūlomus žemės sklypus (perduodant neatlygintinai nuosavybėn lygiavertį turėtajam naują žemės sklypą individualiai statybai miestuose).....</i>	44
3.9. <i>Nustatyta šališkumo regimybės atveju Kauno miesto savivaldybės administracijoje formuojant ir pertvarkant žemės sklypus, keičiant jų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį.....</i>	47
4. MOTYVUOTOS IŠVADOS (PASTABOS).....	50

5. REKOMENDACINIO POBŪDŽIO PASIŪLYMAI.....	52
1 priedas. Atliekant korupcijos rizikos analizę įvertinti teisės aktai, dokumentai ir informacija.....	54
2 priedas. Ryšių schema nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesuose Kauno miesto savivaldybėje.....	56

1. KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĖS APIMTIS IR METODAI

Korupcijos rizikos analizės tikslas – antikorupciniu požiūriu įvertinti nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesus Kauno mieste, siekiant nustatyti korupcijos rizikos veiksnius, galinčius sudaryti prielaidų darbuotojams ar kitiems asmenims padaryti korupcinio pobūdžio teisės pažeidimus ir pateikti rekomendacinio pobūdžio pasiūlymus sumažinti nustatytą korupcijos riziką ir (ar) pašalinti korupcijos rizikos veiksnius, skaidrinti valstybės ar savivaldybės veiklos sritį ar procesą, taip pat viešojo sektoriaus subjekto (-ų) veiklą.

Korupcijos rizikos analizės uždaviniai:

- nustatyti teisinio reglamentavimo trūkumus, kurie sudaro prielaidų korupcijai pasireikšti¹;
- išanalizavus praktinį procedūrų vykdymą, nustatyti teisės aktų įgyvendinimo problemas, susijusias su korupcija²;
- pasiūlyti korupcijos riziką ir (ar) jos veiksnius mažinančias priemones³.

Objektas:

Nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesai Kauno mieste. Vertinamas 2019–2022 m. laikotarpis⁴.

Subjektai:

Kauno miesto savivaldybė, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba)⁵.

Duomenų rinkimo ir vertinimo metodai:

1. Teisės aktų ir dokumentų turinio analizė.
2. Teisės aktų praktinio įgyvendinimo vertinimas.
3. Interviu metodas (darbuotojams pateikti klausimai).

¹ Nustatyti, ar teisės aktai pakankamai aiškiai ir detalai reglamentuoja veiklą nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesuose.

² Išanalizuoti ir nustatyti antikorupciniu požiūriu ydingas procedūras nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesuose, pavyzdžiui, ar atskirtos funkcijos, ar nėra per didelė sprendimų priėmimo diskrecija, ar taikoma vienoda praktika ir pan.

³ Pateikti rekomendacinio pobūdžio pasiūlymų, kurie galėtų padėti mažinti ir valdyti nustatytas korupcijos rizikas, padėtų nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesus padaryti skaidresnius, viešesnius, turinčius aiškius sprendimų priėmimo kriterijus.

⁴ Taip pat buvo vertinami ankstesnio ir (ar) vėlesnio laikotarpio teisės aktai, procesai, aktualūs ar susiję su analizuojamu laikotarpiu priimtas sprendimais dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo Kauno mieste.

⁵ Nuo 2023-01-04 – Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos.

4. Viešai skelbiamos informacijos stebėjimas ir analizavimas (Kauno miesto savivaldybės, Nacionalinės žemės tarnybos, Vyriausiosios tarnybinės etikos komisijos, VĮ Registrų centro, rekvizitai.lt, maps.lt, regia.lt, <https://www.google.lt/maps> ir kitose interneto svetainėse pateikiama informacija, informacija žiniasklaidoje ir pan.).

5. Valstybės registruose ir informacinėse sistemose sukauptos informacijos analizė.

Atliekant korupcijos rizikos analizę išnagrinėta ir (ar) įvertinta:

1. Korupcijos rizikos analizės atlikimo tvarkos aprašo, patvirtinto Specialiųjų tyrimų tarnybos (toliau – STT) direktoriaus 2021 m. lapkričio 9 d. įsakymu Nr. 2-229, 15 punkte nurodyti duomenys.

2. Išvados dėl korupcijos rizikos analizės priede nurodyti teisės aktai, dokumentai ir informacija.

3. Kauno miesto savivaldybės, Nacionalinės žemės tarnybos ir kitose interneto svetainėse skelbiama informacija, susijusi su analizuojamais procesais.

4. Raštu ir elektroniniu paštu⁶ gauta informacija apie darbo praktiką analizuojamuose procesuose, kurią pateikė Kauno miesto savivaldybės administracija ir Nacionalinė žemės tarnyba.

5. Kita informacija, reikalinga korupcijos rizikos analizei atlikti.

Korupcijos rizikos analizės išvados padarytos remiantis nurodytų dokumentų ir duomenų analize, vertinant:

1. Sociologinių tyrimų duomenis⁷.

2. Galimybę vienam darbuotojui priimti sprendimus.

3. Darbuotojų ir padalinių atstumą nuo centrinio padalinio.

4. Darbuotojų savarankiškumo lygį priimant sprendimus ir sprendimų priėmimo diskreciją (teisę spręsti kokį nors klausimą savo nuožiūra).

5. Darbuotojų ir padalinių priežiūros ir kontrolės lygį.

6. Darbuotojų rotacijos lygį.

7. Atliekamos veiklos ir sudaromų sandorių dokumentavimo reikalavimus.

8. Korupcijos rizikos analizės subjektų veiklos išorės ir (ar) vidaus audito informaciją.

9. Teisės aktų priėmimo ir vertinimo sistemą.

10. STT turimą, prieinamą informaciją, susijusią su nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesais.

11. Kitą informaciją, kurios reikia korupcijos rizikos analizei atlikti.

⁶ mindaugas.stukas@stt.lt

⁷ Prieiga internete: <https://www.stt.lt/analitine-antikorupcine-zvalgyba/lietuvos-korupcijos-zemelapis/7437>.

Jeigu korupcijos rizikos analizės metu prašomi dokumentai ar duomenys nebuvo pateikti, laikoma, kad jų nėra.

2. IŽANGA

Nuosavybės teisių į žemę atkūrimas Lietuvoje yra sudėtingas procesas, nes jame dalyvauja tiek Nacionalinė žemės tarnyba, tiek ir 60 vietos savivaldos institucijų, šio proceso metu būtina derinti iki žemės nacionalizacijos buvusių savininkų, asmenų, kuriems žemė buvo suteikta naudotis po to, kai žemė buvo nacionalizuota, ir, galiausiai, visos visuomenės interesus.

2021 m. birželio mėnesio duomenimis, nuosavybės teisių į turėtą žemę atkūrimo procesas tiek kaimuose, tiek miestuose, išskyrus Vilniaus miesto ir Trakų rajono savivaldybes, yra beveik pabaigtas⁸.

Atsižvelgiant į viešą informaciją⁹, Specialiųjų tyrimų tarnybos Analitinės antikorupcinės žvalgybos valdybos atliktą tyrimą, antikorupcinius vertinimus¹⁰, kitą turimą informaciją, priimtas sprendimas atlikti korupcijos rizikos analizę nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesuose Kauno mieste, siekiant įvertinti jau įvykusius procesus bei pateikti pasiūlymus, siekiant procesų skaidrumo bei viešumo didinimo.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymų ir jų įgyvendinamųjų teisės aktų, reglamentuojančių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimą, nuostatomis, atkūrimo procedūrose dalyvauja ne tik tie viešojo administravimo subjektai, kuriems Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymu¹¹ (toliau – Atkūrimo įstatymas) suteikti įgaliojimai nagrinėti piliečių prašymus dėl nuosavybės teisių atkūrimo į žemę ir priimti sprendimus (iki 2010 m. liepos 1 d. apskričių viršininkų administracijos, nuo 2010 m. liepos 1 d. – Nacionalinės žemės tarnyba), bet ir savivaldybės. Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo įgyvendinimo tvarkos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1057 „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo įgyvendinimo tvarkos ir sąlygų“¹² (toliau – Tvarka), 106 punkte nurodyta, kad Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio skyriaus vedėjas sprendimą atkurti nuosavybės teises į žemę, iki 1995 m. birželio 1 d. buvusių miestams nustatyta tvarka priskirtose teritorijose, grąžinant natūra laisvą (neužstatytą) žemę turėtoje vietoje, priima pagal savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintus žemės sklypų planus. Laisvos (neužstatytos) žemės plotuose grąžinamų natūra turėtoje vietoje žemės sklypų

⁸ Prieiga internete: <https://www.nzt.lt/go.php/lit/Pilieciu-nuosavybes-teisiu-i-zeme-mika-ar-vandens-telkinius-atkurimas>

⁹ Pavyzdžiui, prieiga internete: <https://www.lrt.lt/naujienos/lrt-tyrimai/5/1817868/lrt-tyrimas-neskaidrioje-zemes-privatizavimo-schemoje-kauno-mero-seima>
<https://www.tv3.lt/naujiena/video/viciunu-gyventojai-apie-visvaldo-matijosaicio-sunaus-supirktus-sklypus-matijosaiciai-isprievartavo-viciunus-n1200033>

¹⁰ Pavyzdžiui, prieiga internete:

[https://e-](https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/57877480068711edbf9c72e552dd5bd?positionInSearchResults=0&searchModelUID=9a923744-5ff0-4582-a089-f17d57cb86ae)

[seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/57877480068711edbf9c72e552dd5bd?positionInSearchResults=0&searchModelUID=9a923744-5ff0-4582-a089-f17d57cb86ae](https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/57877480068711edbf9c72e552dd5bd?positionInSearchResults=0&searchModelUID=9a923744-5ff0-4582-a089-f17d57cb86ae)

¹¹ Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/legalAct/TAR.8A16A03D98D4/asr>

¹² Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/legalAct/TAR.36A298C50AC8/asr>

formavimą ir jų planų rengimą Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis organizuoja ir planus tvirtina savivaldybės administracijos direktorius. Sprendimą atkurti nuosavybės teises į žemę, esančią miestuose, perduodant neatlygintinai nuosavybėn piliečiams naują žemės sklypą individualiai statybai, taip pat daržui, sodui ir kitoms panašioms reikmėms, Tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio skyriaus vedėjas priima pagal savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintus žemės sklypų planus. Pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo¹³ 6 straipsnio 1 dalies 19 punktą teritorijų planavimas, savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir detaliųjų planų sprendinių įgyvendinimas yra savarankiška savivaldybės funkcija.

Tyrimo „Lietuvos korupcijos žemėlapis 2021 m.“¹⁴ duomenimis, labai korumpuoti yra savivaldybių architektūros ir urbanistikos skyriai, kurie paprastai yra atsakingi už žemės sklypų formavimą ir jų planų rengimą, taip mano 30 procentų apklaustų gyventojų, 39 procentai valstybės tarnautojų, 27 procentai įmonių vadovų. Pažymėtina, kad minėti procentai, palyginti su 2020 m. analogiško tyrimo rezultatais, padidėjo.

Analizuojant nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesų praktinį įgyvendinimą Kauno mieste pastebėta (į tai dėmesį atkreipia ir Nacionalinės žemės tarnybos, Kauno miesto savivaldybės administracijos atstovai), kad daug korupcijos rizikų kyla dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesų teisinio reglamentavimo, jo neapibrėžtumo.

Žemės ūkio ministerijos vidaus audito ataskaitoje¹⁵ konstatuojamos šios priežastys dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo problemų: pačių piliečių neveikimas ir savivaldybių administracijų nesuinteresuotumas žemės sklypų projektavimu nuosavybės teisių atkūrimui. Savivaldybės nesuinteresuotos ir neskuba su žemės sklypų projektavimu nuosavybės teisių atkūrimui, todėl Nacionalinė žemės tarnyba neturi informacijos, kiek žemės sklypų ir kokio ploto savivaldybės planuoja suprojektuoti ir iki kurios datos tai numato padaryti.

Korupcijos rizikas minėtuose procesuose gali lemti ir galimos interesų konfliktų rizikos Kauno miesto savivaldybėje, pavyzdžiui, Vyriausioji tarnybinės etikos komisija 2022 m. gruodžio 21d. pradėjo tyrimą dėl Kauno miesto mero Visvaldo Matijošaičio elgesio¹⁶; 2019 m. rugpjūčio 7 d. posėdyje nusprendė, kad Kauno miesto savivaldybės meras Visvaldas Matijošaitis ir tarybos narys

¹³ Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.D0CD0966D67F/asr>

¹⁴ Prieiga internete: <https://www.stt.lt/data/public/uploads/2022/02/stt-ataskaita-2021.ppt>.

¹⁵ 2022 m. vasario 28 d. Nr. 10AT-4(7.25).

¹⁶ Tiriama valstybės politikos elgesio atitikties Viešųjų ir privačių interesų derinimo įstatymo nuostatomis, įpareigojančioms tarnybinėje veikloje vengti interesų konflikto, o jam kilus – nusišalinti. Tyrimą Vyriausioji tarnybinės etikos komisija (VTEK) pradėjo pagal visuomenės informavimo priemonėse pateiktą informaciją ir susipažinusi su papildomai gauta medžiaga. VTEK vertina, ar V. Matijošaitis tinkamai vykdė nusišalinimo pareigą, pasirašydamas Kauno miesto savivaldybės urbanistiniams, architektūriniais ir investiciniams klausimams spręsti komisijos, kurios pirmininkas jis yra, 2020-2022 m. posėdžių protokolus. Šiuose posėdžiuose, be kita ko, buvo svarstomi ir klausimai, galbūt susiję su V. Matijošaičio ir jam artimo asmens turiniais interesais. Šių aplinkybių vertinimą VTEK nusprendė atlikti savo iniciatyva, reaguodama į naujienų portale www.lrt.lt 2022 m. lapkričio 16 d. pasirodžiusią publikaciją „LRT tyrimas. Neskaidrioje žemės privatizavimo scheme – Kauno mero šeima“ ir atsižvelgdama į institucijų VTEK papildomai pateiktą medžiagą. Prieiga internete: <https://vtek.lt/vtek-posedziai/atliekami-tyrimai/>

Dainiaus Matijošaitis pažeidė Viešųjų ir privačių interesų derinimo valstybinėje tarnyboje įstatymo reikalavimus vengti interesų konflikto, o jam kilus – nusišalinti¹⁷.

Pažymėtina, kad nuo 2023 m. sausio 4 d. įsigaliojo Žemės įstatymo¹⁸, Aplinkos ministerijos nuostatų pakeitimai¹⁹, pagal kuriuos Aplinkos ministerija formuoja valstybės politiką žemės tvarkymo: žemės reformos, žemėtvarkos, nekilnojamojo turto kadastro, žemės naudojimo valstybinės kontrolės srityse, organizuoja, koordinuoja ir kontroliuoja šios politikos įgyvendinimą²⁰. Valstybės politiką žemės tvarkymo ir administravimo, žemės reformos, žemėtvarkos planavimo srityje įgyvendina Nacionalinė žemės tarnyba²¹.

¹⁷ V. Matijošaitis ir D. Matijošaitis savivaldybės taryboje nenusišalino priimant sprendimą koreguoti specialųjį Kauno miesto savivaldybės Nemuno ir Nevėžio santakos kraštovaizdžio draustinio planą, t. y. šios teritorijos – kurioje turi privačių interesų – tvarkymo sąlygas. VTEK nustatė, kad šio draustinio buferinėje zonoje (dalį Žemutinių Kaniūkų gyvenvietės apimanti teritorija, esanti tarp Lampėdžio ežero ir Raudondvario plento) nekilnojamoju turtu besiverčianti UAB „Vici investments“ valdo keliolika sklypų, užimančių apie 2 ha plotą. V. Matijošaitis yra šios bendrovės akcininkas, o jo sūnus bei D. Matijošaičio brolis yra jos direktorius. Politikai dalyvavo pristatant minėtąjį savivaldybės tarybos sprendimo projektą, jį aptariant ir balsavo už jo priėmimą. VTEK neturi duomenų, kad nuo aptariamo klausimo svarstymo bei sprendimo priėmimo procedūrų V. Matijošaitis ir D. Matijošaitis būtų nusišalinę. Prieiga internete: <https://www.elta.lt/lt/pranesimai-spaudai/siandien-posedyje-vyriausioji-tarnybinės-etikos-komisija-nusprendė-papildyta-pirmais-4-sprendimais-188265>

¹⁸ Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/33d53292042311edb32c9f9d8ba206f8>

¹⁹ Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/6fc1e0d0569b11edbc04912defe897d1>

²⁰ Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nuostatų 7.5 p.

²¹ Žemės įstatymo 32 str. 3 d. 1 p.

3. KORUPCIJOS RIZIKOS NUOSAVYBĖS TEISIŲ Į ŽEMĘ ATKŪRIMO PROCESUOSE KAUNO MIESTE

Specialiųjų tyrimų tarnybos Analitinės antikorupcinės žvalgybos valdyba atliko patikrinimą, kurio metu nustatė, kad Kauno mieste žemės sklypus, suformuotus įgyvendinant nuosavybės teisių į išlikusį nekilojamąjį turtą atkūrimo procesą, įsigyja asmenys, galimai turintys ryšių su Kauno miesto savivaldybėje bei Nacionalinėje žemės tarnyboje dirbusiais asmenimis²². Tyrimas atskleidė, kad pagal įsigytų žemės sklypų kiekį 5 susijusių asmenų grupės tiesiogiai ar per valdomus juridinius asmenis gali būti siejamos su 185 žemės sklypais, įsigytais 2016 – 2022 m. (kai kuriais atvejais vėliau parduotais), kurie buvo suformuoti nuosavybės teisėms atkurti ir grąžinti buvusiems savininkams ar jų įpėdiniais.

Atlikus korupcijos rizikos analizę nustatyti korupcijos rizikos veiksniai, susiję su teisinio reglamentavimo trūkumais ir Kauno miesto savivaldybės veikla. Ryšių schema nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesuose Kauno miesto savivaldybėje pavaizduota 2 priede.

3.1. Kauno miesto savivaldybėje nepakankamai reglamentuotos laisvos (neužstatytos) žemės plotų nustatymo procedūros (kritinė antikorupcinė pastaba).

Atkūrimo įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 3 punkte nustatyta, kad tais atvejais, kai iki nacionalizacijos asmenų turėta žemė šiuo metu yra užimta, nuosavybės teisių į žemę, iki 1995 m. birželio 1 d. buvusių miestams nustatyta tvarka priskirtose teritorijose, atkūrimas grąžinant natūra laisvą (neužstatytą) žemę negalimas, atkūrimas vykdomas kitais būdais.

Laisvos (neužstatytos) žemės nustatymas yra savivaldybių administracijų kompetencija. Svarbu, kad laisvos (neužstatytos) žemės nustatymo procedūros būtų aiškios ir skaidrios.

Kauno miesto savivaldybės administracijoje laisvos (neužstatytos) žemės nustatymo funkcijas apibrėžia savivaldybės administracijos struktūrinių padalinių nuostatai, pareigybių aprašymai:

Subjektas	Nustatytos funkcijos	Galiojimas	Nuoroda į teisės aktą
Miesto planavimo ir architektūros skyrius	Nustato savivaldybės teritorijoje esančios preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės plotus;	Nuo 2018 m. kovo 1 d. iki 2020 m. sausio 9 d.	Miesto planavimo ir architektūros skyriaus nuostatų 12.6.7 punktas (2018 m. vasario 26 d. įsakymas Nr. A-640);
	Organizuoja ir kontroliuoja Savivaldybės teritorijoje esančios preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės plotų kadastrinius matavimus;	Nuo 2020 m. sausio 10 d.	Miesto planavimo ir architektūros skyriaus nuostatų 12.5.8, 12.6.6 punktai (2020 m.

²² 2011-06-20 – 2014-01-16.

	Nustato Savivaldybės teritorijoje esančios preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės plotus;		sausio 7 d. įsakymas Nr. A-56);
Miesto planavimo ir architektūros skyriaus vedėjas (vyriausiasis architektas)	Organizuoti ir kontroliuoti Kauno mieste esančios preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės schemų rengimą	Nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. birželio 30 d.	Miesto planavimo ir architektūros skyriaus vedėjo (vyriausiojo architekto) pareigybės aprašymo 7.2.3 punktas (2015 m. gruodžio 14 d. įsakymas Nr. A-3584);
	Organizuoja Kauno mieste esančios preliminariais laisvos (neužstatytos) žemės schemų rengimą	Nuo 2020 m. liepos 1 d.	Miesto planavimo ir architektūros skyriaus vedėjo (vyriausiojo architekto) pareigybės aprašymo 23 punktas (2020 m. birželio 25 d. įsakymas Nr. A-2060);
Miesto planavimo ir architektūros skyriaus Teritorijų planavimo organizavimo poskyrio specialistas	Organizuoja ir koordinuoja Kauno miesto savivaldybės teritorijoje esančios preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės plotų kadastrinius matavimus;	Nuo 2020 m. vasario 24 d.	Miesto planavimo ir architektūros skyriaus Teritorijų planavimo organizavimo poskyrio specialisto pareigybės aprašymo 5.6 punktas (2020 m. vasario 20 d. įsakymas Nr. A-618);
Miesto planavimo ir architektūros skyriaus Urbanistikos poskyrio vedėjas	Nustato savivaldybės teritorijoje esančios preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės plotus;	Nuo 2020 m. liepos 1 d.	Miesto planavimo ir architektūros skyriaus Urbanistikos poskyrio vedėjo pareigybės aprašymo 16 punktas (2020 m. birželio 30 d. įsakymo Nr. A-2216);
Miesto planavimo ir architektūros skyriaus Urbanistikos poskyrio vyriausiasis specialistas	Nustato savivaldybės teritorijoje esančios preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės plotus;	Nuo 2018 m. kovo 1 d.	Miesto planavimo ir architektūros skyriaus Urbanistikos poskyrio vyriausiojo specialisto pareigybės aprašymo 7.1.3 punktas (2018 m. vasario 26 d. įsakymas Nr. A-645); 11 punktas (2020 m. birželio 25 d. įsakymas Nr. A-2093); 11 punktas (2021 m. rugsėjo 29 d. įsakymas Nr. A-3468); 13 punktas (2021 m. spalio 15 d. įsakymas Nr. A-3673);

Pagal nurodytus Kauno miesto savivaldybės administracijos struktūrinių padalinių nuostatus, pareigybių aprašymus, savivaldybės teritorijoje esančios preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės plotus nustato Miesto planavimo ir architektūros skyriaus Urbanistikos poskyrio vedėjas ir Miesto planavimo ir architektūros skyriaus Urbanistikos poskyrio vyriausiasis specialistas.

Miesto planavimo ir architektūros skyriaus vedėjui (vyriausiajam architektui) pavesta organizuoti Kauno mieste esančios preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės schemų rengimą. Pagal minėtus dokumentus bei darbo praktiką, raštus Nacionalinės žemės tarnybos Kauno skyriui dėl preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės pasirašydavo Miesto planavimo ir architektūros skyriaus vedėjas ar jo pareigas laikinai einantis asmuo.

Kauno miesto savivaldybės administracija informavo²³, kad žemės sklypų formavimo ir jų planų rengimo procesuose vadovaujasi Lietuvos Respublikos įstatymais ir kitais teisės aktais, reglamentuojančiais žemės sklypų formavimo ir planavimo procesus, atskirų šiuos procesus reglamentuojančių savivaldybės teisės aktų, nėra patvirtinta. Pažymėtina, kad preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės nustatymas siejasi ir su kitų savivaldybės administracijos struktūrinių padalinių veikla (tai gali turėti įtakos esamai ar planuojamai miesto infrastruktūrai, gatvėms, įvažoms, miesto želdynams, konteinerių vietoms, dviračių takams ir kt.), tačiau oficialus preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės nustatymo klausimų derinimas su kitais savivaldybės administracijos skyriais (struktūriniais padaliniais) neregamentuotas.

Susitikimo²⁴ metu paaiškinta, kad informacija apie preliminariai laisvus (neužstatytus) žemės sklypus teikiama Komisijai urbanistiniams, architektūriniais ir investiciniams klausimams spręsti susipažinti tais atvejais, kai planuojami formuoti ar suplanuoti žemės sklypai gali turėti įtakos esamai ar planuojamai miesto infrastruktūrai, gatvėms, įvažoms, miesto želdynams, konteinerių vietoms, dviračių takams ir kt., nes šios komisijos posėdžiuose dalyvauja ir savivaldybės administracijos direktorius, ir šiuos klausimus kuruojančių padalinių vadovai (Miesto tvarkymo, Transporto ir eismo organizavimo, Aplinkos apsaugos, Kultūros paveldo, Miesto planavimo ir architektūros ir kt.), todėl prieš savivaldybės administracijos direktoriui priimant sprendimą dėl preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės sklypo formavimo ar parengto plano tvirtinimo, svarbi miesto tvarkymo ir planavimo specialistų nuomonė. Minėtų klausimų aptarimas Komisijoje nėra protokoluojamas ar kitaip oficialiai fiksuojamas, komisijos narių nuomonė ir pastabos yra išklausomos, o galutinį sprendimą priima savivaldybės administracijos direktorius.

Teisinis reglamentavimas ir darbo praktika, kai raštus Nacionalinės žemės tarnybos Kauno miesto skyriui dėl preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės pasirašydavo Miesto planavimo ir architektūros skyriaus vedėjas ar jo pareigas laikinai einantis asmuo, nesuderinęs su kitais Kauno miesto savivaldybės administracijos struktūriniais padaliniais (darbuotojais), atsakingais už miesto infrastruktūros objektus, rekreacijos objektus ir pan., yra ydingi antikorpuciniu požiūriu, nes klausimo, aktualaus ir kitų savivaldybės administracijos padalinių veiklai, sprendimas paliktas vieno

²³ 2022-12-12 raštu Nr. (33.195E) R-3274

²⁴ 2023-01-10 susitikimas su Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyriaus vedėju.

savivaldybės administracijos skyriaus kompetencijai. Kadangi galutinį sprendimą priima savivaldybės administracijos direktorius tvirtindamas žemės sklypo planą, pirminį sprendimą dėl preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės, manome, taip pat turi priimti savivaldybės administracijos direktorius.

Iš esmės vienasmenių sprendimų dėl preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės priėmimo procedūra, nesant patvirtintos jų derinimo su kitais savivaldybės administracijos struktūriniais padaliniais (darbuotojais) tvarkos, vertintina kaip korupcijos rizikos veiksnys.

Praktika, kai preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės nustatymo klausimai neoficialiai svarstomi Komisijos urbanistiniams, architektūriniais ir investiciniams klausimams spręsti²⁵, antikorupcinio požiūriu vertintina kaip rizikinga, nes minėtos komisijos veikloje tiek Specialiųjų tyrimų tarnyba²⁶, tiek Lietuvos Respublikos Seimo Antikorupcijos komisija²⁷ nustatė egzistuojančių korupcijos rizikos veiksnių dėl šios komisijos sudarymo, funkcijų, sprendimų priėmimo, sprendimų privalomumo²⁸, interesų konfliktų valdymo ir kt. Paminėtina ir tai, kad, šios komisijos darbo reglamente²⁹ nėra aiškiai išskirta komisijos funkcija, susijusi su preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės nustatymo klausimais, minėtų klausimų aptarimas Komisijoje nėra protokoluojamas ar kitaip oficialiai fiksuojamas, informacija apie priimtus sprendimus neteikiama viešai³⁰.

PASIŪLYMAS. Kauno miesto savivaldybei nustatyti aiškias ir skaidrias preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės nustatymo procedūras: nustatyti, kad sprendimus dėl preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės nustatymo priima savivaldybės administracijos direktorius, nustatyti sprendimų derinimo su kitais savivaldybės administracijos struktūriniais padaliniais (darbuotojais) procedūras³¹.

²⁵ Klausimų nagrinėjimas Komijoje urbanistiniams, architektūriniais ir investiciniams klausimams spręsti ir skirtas laisvos (neužstatytos) žemės sklypų formavimo galimybėms aptarti su specialistais, atsakingais už miesto infrastruktūros objektus, rekreacijos objektus, želdynus, atliekų aikšteles, kultūros paveldo objektus ir pan. (Kauno miesto savivaldybės administracijos pateikta informacija).

²⁶ Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/57877480068711edbf9c72e552dd5bd?positionInSearchResults=0&searchModelUID=9a923744-5ff0-4582-a089-f17d57cb86ae>

²⁷ Prieiga internete:

²⁸ Pagal Komisijos reglamentą Komisijos sprendimai yra rekomendacinio pobūdžio ir pateikiami subjektams, kurių kompetencijai pagal teisės aktus priskirta priimti sprendimus svarstytais klausimais, tačiau jų privalomasis pobūdis iš esmės konstatuotas ir Specialiųjų tyrimų tarnybos antikorupcinio vertinimo išvadoje, ir Lietuvos Respublikos Seimo Antikorupcijos komisijos tyrimo išvadoje. Taip pat, Nacionalinės žemės tarnybos Kauno miesto teritorijoje esančios laisvos neužstatytos bei rezervuotos miesto reikmėms žemės inventorizacijos klausimams spręsti komisijos pasitarimo 2019-12-05 protokole Nr. 8PRT-39 Kauno miesto savivaldybės atstovas, informuodamas apie šios komisijos funkcijas nurodo, kad <...> esant galimybei, informuoti pareiškėjus, kad dėl sutikimai statybai rekonstrukcijai neišlaikant norminių atstumų bus išduodami tik Komisijai urbanistiniams, architektūriniais ir investiciniams klausimams spręsti priėmus teigiamą sprendimą.

²⁹ Patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-11-19 sprendimu Nr. T-511. Nuo 2022-06-21 komisija teikia išvadas ir pasiūlymus dėl teritorijų planavimo dokumentų ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo (2022-06-21 savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-318).

³⁰ Prieiga internete: <http://www.kaunas.lt/urbanistika/urbanistiniu-architekturiniu-ir-investiciniu-klausimu-komisija/>

³¹ Kauno miesto savivaldybės administracija nurodė, kad papildomas procedūrų reglamentavimas visiškai baigiantis žemės reformai nebūtų savalaikis, neturėtų reikšmingos įtakos savivaldybėje vykdomoms procedūroms, susijusioms su nuosavybės teisių į turėtą žemę atkūrimu ir pareikalautų neproporcingai didelių darbo ir laiko sąnaudų. Manome, kad

3.2. Nustatyti kompensacijų už valstybės išperkamą žemę dydžiai sudarė sąlygas siekti nuosavybės teisių į žemę atkūrimo natūra ar perduodant neatlygintinai nuosavybėn lygiavertį turėtajam naują žemės sklypą individualiai statybai miestuose, pasinaudojant ryšiais valstybės ir savivaldybių institucijose (kritinė antikorupcinė pastaba).

Valstybės išperkamos žemės vertė skaičiuojama pagal Žemės įvertinimo metodiką, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“³² (toliau – Metodika). Metodikos 3 punkte nurodyta, kad pradiniai duomenys apie turėto žemės sklypo vertę yra žemės sklypo plotas ir ploto įvertinimas rūšimis. Jeigu duomenų nepakanka (ne visa žemė įvertinta rūšimis), žemė, miškas, vandens telkiniai priskiriami prie IV rūšies. Jeigu žemės rūšiavimo duomenų neišliko, imama vidutinė tos apskrities, kurioje buvo žemės sklypas, žemės suskirstymo rūšimis struktūra ir vidutinė žemės vertė eurais (Metodikos 1 priedas). Kauno mieste vidutinė valstybės išperkamos žemės vertė (Eur už ha) – 312,79 Eur³³. Metodikos 6 punkte nurodyta, kad atsižvelgiant į turėto žemės, miško sklypo, vandens telkinio buvimo vietą, valstybės išperkamos žemės ir miško vertei taikomi pataisos koeficientai teritorijos socialiniam – gamybiniam potencialui įvertinti. Kaune minėtas koeficientas yra 8. Apskaičiuota valstybės išperkamos žemės, miško ir vandens telkinių vertė, išreikšta eurais, indeksuojama tokia pat tvarka kaip valstybės perduodamos žemės vertė koeficientu 1,6. Vadovaujantis tuo, kas išdėstyta, vidutinė valstybės išperkamos žemės vertė Kauno mieste yra 4 003,71 Eur ($312,79 \times 8 \times 1,6$) už 1 hektarą (ha) arba 40,04 Eur už 1 arą (a).

Pavyzdžiui, Nacionalinės žemės tarnybos 2015 m. liepos 1 d. sprendimu Nr. 8S-341-(14.8.3) nuosavybės teisės atkurtos atlyginant pinigais už 0,1798 ha Pažaislio valsčiuje, Biruliškių kaime nuosavybės teisėmis valdytos žemės sklypą išmokant 620 Eur kompensaciją (**34,48 Eur už 1 a**). Nacionalinės žemės tarnybos 2019 m. gruodžio 13 d. sprendimu Nr. 8S-522-(14.8.3) nuosavybės teisės atkurtos atlyginant pinigais už 0,0946 ha Darbininkų ir Jonavos gatvėse Kauno mieste nuosavybės teisėmis valdytos žemės sklypą išmokant 2 104 Eur kompensaciją (**222,41 Eur už 1 a**). Nacionalinės žemės tarnybos 2020 m. vasario 4 d. sprendimu Nr. 8S-81-(14.8.3) nuosavybės teisės atkurtos atlyginant pinigais už 0,1107 ha Pažaislio valsčiuje, Neveronių kaime nuosavybės teisėmis valdytos žemės sklypą išmokant 451 Eur kompensaciją (**40,74 Eur už 1 a**). Nacionalinės žemės tarnybos 2020 m. balandžio 20 d. sprendimu Nr. 8S-283-(14.8.3) nuosavybės teisės atkurtos

pasiūlymo įgyvendinimas nepareikalaus neproporcingai didelių laiko sąnaudų, o skaidresnių procedūrų įvykdymas net ir keliais atvejais yra reikšmingas antikorupcinis požūrius. Kauno miesto savivaldybės administracija 2023-03-31 rašte Nr. (33.195 E) R-872 nurodė, kad 2022-09-20 pateikė užsakymą SĮ „Kauno planas“ rengti Kauno miesto daugiabučių namų kvartalų planuojamų teritorijų schemas pagal pateiktą sąrašą, kurias parengus bus aiškiau matyti, kokios žemės sklypai reikalingi esamiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams eksploatuoti, pagal Tvarkos 70 punktą priskiriami valstybės išperkamai žemei, o esant nepasikeitusiai pretendentų valiai atkurti nuosavybės teises natūra turėtoje teritorijoje, įvykdžius aukščiau nurodytus veiksmus, gali atsirasti galimybė papildomai pažymėti laisvos (neužstatytos) žemės plotus.

³² Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.AC2A82F8157F/asr>

³³ Prieiga internete: <https://www.nzt.lt/go.php/lit/Del-kompensavimo-uz-tureta-nekilnojamaji-turta>

atlyginant pinigais už 1,2193 ha Panemunės valsčiuje, Vičiūnų kaime nuosavybės teisėmis valdytos žemės sklypą išmokant 8 074 Eur kompensaciją (**66,22 Eur už 1 a**).

VĮ Registrų centras masinio vertinimo duomenimis, 2015 m.³⁴ gyvenamosios teritorijos žemės 1 aro kaina 5.11 zonoje (zona apjungia Vičiūnus ir Panemunės dalį, besiribojančią su Vičiūnais) buvo beveik 6 000 Eur, 2022 m.³⁵ - daugiau nei 7 000 Eur. Remiantis nekilnojamojo turto skelbimų portalų informacija, šiuo metu 1 aras Jonavos gatvėje kainuoja apie 8 000 Eur, Kiškių g. (Vičiūnuose) – beveik 20 000 Eur.

Piniginės kompensacijos dydis, kai piliečiai atsisako perduodamo neatlygintinai nuosavybės naujo žemės sklypo individualiai statybai mieste³⁶, apskaičiuojamas pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. lapkričio 9 d. nutarimą Nr. 1243 „Dėl žemės sklypo mieste, už kurį kompensuojama pinigais, vidutinės vertės nustatymo ir kompensacijos mokėjimo tvarkos“³⁷. Piliečiai atsisakius perduodamo neatlygintinai nuosavybės naujo žemės sklypo individualiai statybai kompensuojama vidutinė žemės sklypo tame mieste vertė. Žemės sklypo 1 aro vidutinė vertė (indeksuota koeficientu 1,6) Kaune – **222,43 Eur**. Kompensacija pinigais mokama Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2000 m. birželio 27 d. nutarimo Nr. 730 „Dėl Piliečių, kuriems atlyginama pinigais už valstybės išperkama žemę, mišką ir vandens telkinius, ir piliečių, kuriems atlyginama pinigais, kai jie atsisako perduodamo neatlygintinai nuosavybės naujo žemės sklypo individualiai statybai mieste, sąrašo sudarymo ir atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“³⁸ nustatyta tvarka.

Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas 2013 m. rugsėjo 11 d. nutarimu³⁹ konstatavo, kad valstybė turi nustatyti tokius kompensavimo būdus ir dydžius, kurie visuomenei ir valstybei būtų finansiškai pakeliami, dėl jų visuomenei tektų proporcinga finansinė našta. Turi būti atsižvelgiama ir į šio turto vertę tuo metu, kai jis buvo neteisėtai nacionalizuotas ar kitais neteisėtais būdais nusavintas, taip pat į šio turto kokybės ir vertės pokyčius. Konstitucinis Teismas savo 2003 m. kovo 4 d. nutarime yra konstatavęs, jog teisingas atlyginimas už turtą, kuris buvo neteisėtai nacionalizuotas ar kitais neteisėtais būdais nusavintas, negali būti sutapatinamas su teisingu atlyginimu už nuosavybę, kuri paimama visuomenės poreikiams. Taigi, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ nuostatos, kuriomis nustatyta valstybės išperkamos žemės vertė, neprieštaravo Lietuvos Respublikos Konstitucijai, Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo (1997 m. liepos 1 d. redakcija) 16 straipsnio 2 daliai.

³⁴ Prieiga internete: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=43&ver=25>

³⁵ Prieiga internete: <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=43&ver=32>

³⁶ Be pateisinamų priežasčių neatvyksta pasirinkti sklypo, arba atsisako rinktis ir nusprendžia imti kompensaciją.

³⁷ Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.996AD7B047BF/asr>

³⁸ Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.315114EB602F/asr>

³⁹ Prieiga internete: <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta96/content>

Nekvestionuodami Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo nutarimo, su politikos formavimu nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesuose susijusių klausimų, manome, kad paminėtas teisinis reglamentavimas, kuris nustatė valstybės išperkamos žemės vertės apskaičiavimą, piniginės kompensacijos dydį, kai piliečiai atsisako perduodamo neatlygintinai nuosavybės naujo žemės sklypo individualiai statybai mieste *sudarė situacijas*, kai piliečiai buvo finansiškai suinteresuoti siekti išimtinai nuosavybės teisių į žemę grąžinimo natūra ir sudarė prielaidas, kad informacijos, ryšių nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesuose dalyvaujančiose institucijose turintys asmenys tiesiogiai ar per tarpininkus pasisiūlydavo buvusiems savininkams ar jų įpėdiniams padėti atkurti nuosavybės teisę į žemę (motyvuojant, kad patys jie to nesugebės padaryti, o kompensacijos dydis yra labai mažas), mainais į išankstinius susitarimus dėl būsimų žemės sklypų pardavimo. Taip pat, tai galimai lėmė ir pačių buvusių savininkų ar jų įpėdinių poreikį ieškoti ryšių valstybės ir savivaldybių institucijose ar pasitelkti tokių ryšių turinčius asmenis. Atsižvelgiant į tai, kad nuosavybės teisės į žemę atkūrę asmenys šiuos žemės sklypus perduodavo, rodo, kad jų tikslas buvo ne pats nuosavybės teisių į žemę atkūrimas, o teisingas atlyginimas už ją. Tokia situacija taip pat sudarė sąlygas ir neskaidriai atstovų veiklai (apie korupcijos rizikos veiksnius, susijusius su atstovų veikla, rašoma šios išvados 3.5 skirsnyje), ir galimai prisidėjo prie to, kad nuosavybės teisių atkūrimo į žemę procesai užsitęsė.

Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas yra nurodęs, jog teisingas atlyginimas už turta, kuris buvo neteisėtai nacionalizuotas ar kitais neteisėtais būdais nusavintas, negali būti sutapatinamas su teisingu atlyginimu už nuosavybę, kuri paaimama visuomenės poreikiams, tačiau, pažymėtina, kad nustatyti atlyginimų dydžiai skiriasi kardinaliai. Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo⁴⁰ 47 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad tais atvejais, kai privačios žemės sklypas paaimamas visuomenės poreikiams, žemės savininkui ir (ar) kitam naudotojui turi būti teisingai atlyginama už žemę pinigais pagal rinkos vertę <...>. Paaimamo žemės sklypo rinkos vertė apskaičiuojama pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą, nustatytus iki žymos Nekilnojamojo turto registre apie pradėtą žemės paaimimo visuomenės poreikiams procedūrą padarymo, taikant Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme⁴¹ nustatytą individualų turto vertinimą, o turto vertinimo metodas parenkamas atsižvelgiant į turto ir verslo vertinimą reglamentuojančius teisės aktus (rinkos verte). Kauno miesto savivaldybėje paaimant žemę visuomenės poreikiams (pavyzdžiui, Ateities plentui rekonstruoti ir pietrytiniam aplinkeliui tiesti) už 1 arą paaimamos žemės atlyginta nuo 5 265 Eur⁴², 5 283 Eur⁴³ iki 7 500 Eur⁴⁴.

⁴⁰ Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.CC10C5274343/asr>

⁴¹ Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.278D4FD8E838/asr>

⁴² 0,0716 ha Buriuotojų g. 5 (Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus 2020-09-09 įsakymas Nr. 1P-254-(1.17E).

⁴³ 0,1041 ha Meškerojų g. 4 (Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus 2020-09-23 įsakymas Nr. 1P-269-(1.17E).

⁴⁴ 0,2700 ha Biruliškių g. 2 (Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus 2020-09-23 įsakymas Nr. 1P-269-(1.17E).

Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo⁴⁵ 13 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad paimamo visuomenės poreikiams turto vertė <...>, apskaičiuojami taikant Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytą individualaus turto vertinimo būdą, o turto vertinimo metodas parenkamas atsižvelgiant į turto ir verslo vertinimą reglamentuojančius teisės aktus.

Parduodamų be aukciono valstybinės namų valdų žemės sklypų, mėgėjų sodo teritorijoje esančios žemės sklypų, garažų statybos ir eksploatavimo bendrijų garažų, individualių garažų žemės sklypų vertė nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“⁴⁶, pagal Kauno miesto savivaldybės tarybos patvirtintą Kompleksinių urbanistinių ekologinių koeficientų perskaičiavimą Kauno teritorijos žemės sklypų nominaliai kainai nustatyti⁴⁷. Pavyzdžiui, 1 aro namų valdos žemės sklypo kaina Kauno miesto senamiestyje (J. Naugardo, M. Daukšos gatvėse) siekia 2 500 Eur, Žaliakalnyje – 1 600 Eur, Vičiūnuose – daugiau nei 1 000 Eur. Komercinės / pramoninės paskirties žemės sklypų – Vilijampolėje, Žaliakalnyje, Vičiūnuose iki 1 000 – 1 700 Eur.

Atsižvelgiant į tai, kad nuosavybės teisių atkūrimo procesai tiek kaimo vietovėse, tiek miestuose, išskyrus Vilniaus miesto ir Trakų rajono savivaldybes, yra beveik pabaigti, pasiūlymų dėl teisinio reglamentavimo tobulinimo (atsižvelgiant į nustatytus korupcijos rizikos veiksnius) nustatant valstybės išperkamos žemės vertės apskaičiavimą, pinigines kompensacijas dydį, kai piliečiai atsisako perduodamo neatlygintinai nuosavybės naujo žemės sklypo individualiai statybai mieste, neteikiame, nes keičiant teisinį reguliavimą nuosavybės teisių į žemę atkūrimo proceso pabaigoje būtų pažeisti teisingumo bei asmenų lygiateisiškumo principai. Tačiau šis aspektas yra aktualus Vilniaus miesto ir Trakų rajonų savivaldybėms, siekiant imtis priemonių šioje išvadoje nurodytą korupcijos rizikos veiksnį prevencijai ir valdymui.

3.3. Nepakankamai reglamentuota laisvos žemės sklypų nustatymo procedūra bei nenuosekli Kauno miesto savivaldybės administracijos vykdoma praktika pažymint preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės sklypus (sprendžiant, ar buvusio savininko (-ų) turėta žemė konkrečioje vietoje yra valstybės išperkama, ar laisva) (kritinė antikorporacinė pastaba).

Vadovaujantis Atkūrimo įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punktu, nuosavybės teisių į žemę, iki 1995 m. birželio 1 d. buvusių miestams nustatyta tvarka priskirtose teritorijose, atkūrimas gali būti vykdomas grąžinant natūra laisvą (neužstatytą) žemę turėtoje vietoje piliečiui ar piliečiams bendrosios nuosavybės teise, taip pat piliečiui, nuosavybės teise turinčiam pastatus, jo naudojamą

⁴⁵ Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.057DCC40ECC6/asr>

⁴⁶ 1999-02-24 Nr. 205, prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.AC2A82F8157F/asr>

⁴⁷ 2002-07-11 Nr. 228.

teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatytų ribų žemės sklypą, išskyrus žemę, pagal šio įstatymo 12 straipsnį priskirtą valstybės išperkamai žemei, ir žemę, kurios susigrąžinti turėtoje vietoje pilietis nepageidauja. Laisvos (neužstatytos) žemės plotuose gražinamų natūra turėtoje vietoje žemės sklypų formavimą ir jų planų rengimą Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis organizuoja ir planus tvirtina savivaldybės administracijos direktorius.

Taigi, sprendimą dėl natūra gražinamų žemės sklypų formavimo ir jų planų rengimo priima savivaldybės administracijos direktorius arba nustato, kad žemė turėtoje vietoje yra valstybės išperkama.

Atkūrimo įstatymo 12 straipsnio 1 dalyje nurodoma, kokia žemė priskiriama valstybės išperkamai. Pavyzdžiui, paminėtinas šios dalies 3 punktas: žemė išperkama valstybės ir už ją atlyginama nustatyta tvarka, jeigu ji iki 1995 m. birželio 1 d. buvo miestams nustatyta tvarka priskirtose teritorijose ir pagal įstatymus nustatyta tvarka patvirtintuose detaliuosiuose planuose yra užimta: pastatams, statiniams ar įrenginiams (statomiems arba pastatytiems) eksploatuoti reikalingų žemės sklypų; kitų naudojamų ar naujų infrastruktūros objektų – įvairių veiklos sričių, aptarnaujančių ūkį ir gyventojus, užtikrinančių krašto, gyventojų saugumą, gamtos ir kultūros vertybių apsaugą, komplekso (energetika, transportas, ryšiai, statyba, švietimas, sveikatos apsauga, rekreacija bei turizmas, gamtos ir kultūros vertybių apsauga bei atliekų sutvarkymas, krašto, civilinė ir priešgaisrinė sauga) teritorijų; žemės sklypų, numatomų naudoti uostams ir jų įrenginiams, valstybiniam geležinkeliams, magistraliniams vamzdynams, aukštos įtampos elektros linijoms tiesti, svarbioms valstybinės reikšmės statyboms, bendroms gyventojų reikmėms, visuomeninei statybai bei rekreacijai; valstybinių geodezinių, gravimetrinių ir astronominių tinklų punktams įtvirtinti; gamtos, archeologijos ir istorijos kompleksų bei objektų apsaugos reikalams; savivaldybių funkcijoms vykdyti reikalingų komunalinio ūkio, socialinių, švietimo, kurortinio gydymo, rekreacijos, reabilitacijos, poilsio tikslams skirtų objektų, kurių svarbą vietos bendruomenei savo sprendimu pripažįsta savivaldybės taryba, eksploatacijai ir bendram (viešam) naudojimui; įgyvendinti valstybei svarbius ekonominius projektus, kurių valstybinę svarbą savo sprendimu pripažįsta Seimas arba Vyriausybė; žemės sklypų, numatomų perduoti individualiai statybai nuosavybėn neatlygintinai asmenims, pagal šio įstatymo 5 straipsnio 2 dalį, jeigu jie jau suprojektuoti gražintinoje piliečiui žemėje.

Tačiau tiek valstybės, tiek Kauno miesto savivaldybės mastu nebuvo detalizuotos valstybės išperkamos žemės sąlygos, tai galėjo lemti nenuoseklius Kauno miesto savivaldybės sprendimus vertinant, ar žemė laisva, ar valstybės išperkama, o paminėti sprendimai galėjo būti priimti tiek dėl objektyvių, tiek ir dėl subjektyvių aplinkybių. Detalizuotų valstybės išperkamos žemės sąlygų nebuvimas laikytinas korupcijos rizikos veiksniu, nes dėl to buvo galimybė laisvai interpretuoti, vertinti savo nuožiūra, priklausomai nuo aplinkybių, ar konkreči žemė yra laisva, ar valstybės

išperkama⁴⁸. Šios aplinkybės galimai skatino pretendentes ieškoti ryšių ar tokių ryšių turinčių tarpininkų ir siekti palankių sprendimų.

Aplinkos ministerija pateikė nuomonę⁴⁹, kad aptariamas situacijas sąlygojo netinkamas teisės aktų nuostatų taikymas ir ydinga praktika Kauno miesto savivaldybėje. Pagal Nacionalinės žemės tarnybos duomenis, Kauno miesto savivaldybėje šiuo metu nuosavybės teisių atkūrimas iš esmės yra baigtas. Pažymėtina ir tai, jog duomenų, kad analogiška praktika taikoma Vilniaus ar Trakų savivaldybėse (t. y. tose savivaldybėse, kurių teritorijose nuosavybės teisių atkūrimas dar nėra užbaigtas) nėra pateikta, todėl Aplinkos ministerija nesutinka su pastaba dėl nepakankamo teisinio reguliavimo. Su pastaba nesutinka ir Kauno miesto savivaldybės administracija, kuri taip pat mano, kad teisinis reguliavimas yra pakankamas.

Įvertinę Aplinkos ministerijos, Kauno miesto savivaldybės administracijos pateiktus argumentus, atkreipiame dėmesį į kelis, mūsų nuomone, svarbius teisinio reglamentavimo trūkumus. Pavyzdžiui, pagal Atkūrimo įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 3 punktą žemė išperkama valstybės ir už ją atlyginama nustatyta tvarka, jeigu ji iki 1995 m. birželio 1 d. buvo miestams nustatyta tvarka priskirtose teritorijose *ir pagal įstatymus nustatyta tvarka patvirtintuose detaliuosiuose planuose yra užimta*: pastatams, statiniams ar įrenginiams (statomiems arba pastatytiems) eksploatuoti reikalingų žemės sklypų, <...>. Tai reiškia, kai jei sklypai pastatams eksploatuoti ir kitiems išvardintiems objektams nėra suformuoti, nėra ir šių sklypų detaliųjų planų. Todėl, pagal aptariamą nuostatą, jei žemės sklypai nesuformuoti, žemė yra laisva, nes nėra detaliųjų planų. Nors faktiškai taip nėra, pavyzdžiui, tarp daugiabučių namų esantys žemės sklypai. Kitas pavyzdys galėtų būti – savivaldybės bendrajame plane numatytas kelias, bet detaliųjų planų nėra, todėl formaliai žemė yra laisva ir gali būti gražinta, o paskui savivaldybei ją teks išpirkinėti rinkos kainomis. Taigi nuostata dėl užimtos žemės, susieta su detaliųjų planų buvimu, taip pat prisideda prie korupcijos rizikų pasireiškimo. Taip pat ir kitais atvejais, pvz. rekreacinės teritorijos, inžinerinių tinklų teritorijos – savivaldybės savo nuožiūra sprendžia dėl gražinimo. Dėl to taip pat, manome, reiktų didesnio aiškumo ir apibrėžtumo mažinant savivaldybių diskrecijas. Dėl žemės sklypų tarp daugiabučių, kur yra didelės buvusių režinių kaimų teritorijos, ir nesant aiškių nuostatų savivaldybės laisvus žemės sklypus gali formuoti / neformuoti savo nuožiūra. Šiuos korupcijos rizikos veiksnius ir patvirtina toliau nurodomi pavyzdžiai, kuriuos taip pat galimai lėmė ir nenuosekli Kauno miesto savivaldybės administracijos vykdoma praktika.

Pavyzdžiui, atliekant KRA nustatyta, kad dažnai buvo keičiami sprendimai dėl preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės sklypų. Kauno miesto savivaldybės administracija, išnagrinėjusi

⁴⁸ Kauno miesto savivaldybės atstovas susitikimo metu paminėjo, kad naujos galimybės suformuoti laisvos žemės sklypus atsirasdavo pažymėjus miškų ribas, suformavus sklypus daugiabučių namų eksploatacijai, atlikus gatvių inventorizacijas, inžinerinių tinklų keitimus, pasibaigus žemės sklypų nuomos sutartims ar jas pakeitus ir pan.

⁴⁹ 2023-03-17 el. p.

pakartotinį Nacionalinės žemės tarnybos Kauno skyriaus kreipimąsi⁵⁰ „Dėl laisvos (neužstatytos žemės)“, 2018 m. liepos 4 d. raštu Nr. 70-2-2456 informavo, kad teritorija prie Raudondvario plento (pažymėta E, F, H, G) užimta nekilnojamojo turto registre įregistruotais žemės sklypais <...>, pastatų <...> ir *Kaniūkų 1-ojoje g. 4* naudojamais žemės sklypais, Raudondvario plentu, valstybinių miškų plotais. Todėl teritorijoje, pagal pateiktą schemą, laisvos (neužstatytos) žemės nėra. Taip pat nurodė, kad teritorija prie Raudondvario plento (pažymėta I, J, K, L, M, N) užimta nekilnojamojo turto registre įregistruotais žemės sklypais Raudondvario pl. 161A, <...>, Raudondvario plentu, valstybinių miškų plotais. Todėl teritorijoje, pagal pateiktą schemą, laisvos (neužstatytos) žemės nėra. Apie tai Nacionalinės žemės tarnybos Kauno skyrius 2018 m. liepos 17 d. raštais informavo pretendentes. Tačiau 2018 m. liepos 30 d., *tai yra po mažiau nei 4 savaitių*, Kauno miesto savivaldybės administracija raštu Nr. 70-2-2796 *savo iniciatyva* informavo Nacionalinės žemės tarnybos Kauno skyrių, kad pakartotinai išnagrinėjo 2018 m. birželio 19 d. raštą ir nustatė, kad teritorijoje, pagal pateiktą schemą, nustatyti preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės sklypai prie Kaniūkų 1-osios g. 4 bei prie Raudondvario pl. 161A. Pažymėtina, kad vieno iš pretendentų įpėdinį pagal 2018 m. vasario 28 d. įgaliojimą atstovavo Įgaliotinis_1⁵¹. Pretentui Nacionalinės žemės tarnybos 2019 m. spalio 29 d. sprendimais Nr. 8S-312-(14.8-3) ir Nr. 8S-311-(14.8-3) grąžinta dalis sklypo prie Kaniūkų 1-osios g. 4 bei dalis sklypo prie Raudondvario pl. 161A.

Kauno miesto savivaldybės administracija 2020 m. lapkričio 3 d. raštu Nr. 70-2-3556 „Dėl informacijos apie laisvą (neužstatytą) žemę iki 1940 m. buvusių žemės savininkų turėtoje žemėje suteikimo“, informavo, kad pakartotinai ir detalčiai buvo išnagrinėta teritorija prie esamo magistralinės reikšmės kelio A1, kurioje iki 1940 m. buvo buvusių savininkų turėta žemė, bei informavo, kad laisvos (neužstatytos žemės), kuri pagal Atkūrimo įstatymo nuostatas nepriskirta valstybės išperkamai žemei, nurodytoje teritorijoje nėra. Tačiau 2021 m. vasario 3 d. raštu Nr. 70-2-312 pateikė preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės sklypo prie žemės sklypo Verslo g. 39 Kaune, schemą⁵². 2022 m. kovo 1 d. Nacionalinės žemės tarnybos sprendimu Nr. 8S-8-(14.8.3) sklypas Verslo g. 39A grąžintas pretentui natūra.

Kauno miesto savivaldybės administracija 2019 m. gruodžio 18 d. raštu Nr. 70-2-4442 „Dėl laisvos (neužstatytos) žemės Šilainių kaimo mažžemių sklypų ribose“ informavo Nacionalinės

⁵⁰ 2018-06-19 Nr. 8SD-3219-(14.8.7).

⁵¹ Plačiau apie įgaliotų asmenų neformalius ryšius Kauno miesto savivaldybėje nurodoma šios išvados 3.5 skirsnyje.

⁵² Kauno miesto savivaldybės administracija nurodė, kad šiuo atveju, pakartotinai išnagrinėjus teritoriją buvo nustatyta, kad teritorija nepatenka į Kauno rajono savivaldybės tarybos 2013-12-19 sprendimu Nr. TS-522 ir Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-02-27 sprendimu Nr. T-106 „Dėl valstybinės reikšmės magistralinio kelio A1 Vilnius – Kaunas – Klaipėda ruožo nuo 94 iki 104 km rekonstravimo specialiojo plano patvirtinimo“ patvirtinto specialiojo plano ribas, t. y. nuo 94 iki 104 km, kuriuo buvo vadovautasi rengiant Kauno miesto savivaldybės administracijos 2020 m. lapkričio 3 d. raštą Nr. 70-2-3556 „Dėl informacijos apie laisvą (neužstatytą) žemę iki 1940 m. buvusių žemės savininkų turėtoje žemėje suteikimo“. *Pažymėtina, kad 2020 m. teritorija buvo nagrinėta pakartotinai ir detalčiai, todėl dar vienas pakartotinis nagrinėjimas 2021 m. kaip tik ir pagrindžia nustatytą korupcijos rizikos veiksnį.*

žemės tarnybos Kauno miesto skyrių, kad preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės sklypų iki 1940 m. buvusio Šilainių kaimo mažžemių sklypuose nenustatyta. 2020 m. lapkričio 30 d. raštu Nr. 70-2-3921 taip pat informuota, kad preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės sklypų iki 1940 m. buvusio Šilainių kaimo mažžemių sklypuose nenustatyta. Tačiau 2021 m. kovo 8 d. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-779 buvo suformuotas 552 m² laisvos žemės sklypas tarp Šilainių pl. 48, 50A (Šilainių pl. 48A)⁵³, kurio dalis iš pretendentų vėliau įsigijo fiziniai asmenys⁵⁴.

- *Daug kartų keitėsi Kauno miesto savivaldybės administracijos pozicija dėl galimai laisvos (neužstatytos) žemės buvusio Linkuvos režinio kaimo teritorijoje.* 2015 m. lapkričio 16 d. raštu Nr. 70-2-3014, išnagrinėjus iki 1940 buvusio Linkuvos kaimo ribose kartografinę ir turimą dokumentinę medžiagą, parengti galimai preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės sklypų planai ir pranešta, kad daugiau preliminariai laisvos (neužstatytos) šiuo metu nėra. 2017 m. rugsėjo 7 d. raštu Nr. 70-2-3258 taip pat informuota, kad *daugiau laisvos (neužstatytos) žemės nėra.* Nacionalinės žemės tarnybos Kauno skyrius 2019 m. gruodžio 12 d. raštu Nr. 8SD-6339-(14.8.7) kreipėsi į Kauno miesto savivaldybės administraciją prašydamas informuoti, ar Kauno miesto savivaldybė nustatė ir pateikė visą informaciją apie laisvą (neužstatytą) žemę Linkuvos režinio kaimo teritorijoje, kuri nepriskirta valstybės išperkamai žemei. 2019 m. gruodžio 18 d. raštu Nr. 70-2-4445 informuota, kad preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės sklypų nenustatyta. 2020 m. gegužės 13 d. raštu Nr. 70-2-1564 informuota, kad teritorijoje nustatytas preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės sklypas prie Žemaičių pl. 29. 2020 m. rugpjūčio 17 d. raštu⁵⁵ informuota, kad teritorijoje nustatytas preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės sklypas prie Baltų pr. 49M. 2020 m. rugsėjo 11 d. raštu Nr. 70-2-2913 informuota, kad teritorijoje nustatyti preliminariai laisvi (neužstatyti) žemės sklypai. Nacionalinės žemės tarnybos Kauno skyrius 2020 m. lapkričio 26 d. raštu Nr. 8SD-5689-(14.8.7) vėl kreipėsi į Kauno miesto savivaldybės administraciją prašydamas informuoti, ar Kauno miesto savivaldybė nustatė ir pateikė visą informaciją apie laisvą (neužstatytą) žemę Linkuvos režinio kaimo teritorijoje, kuri nepriskirta valstybės išperkamai žemei. 2020 m. lapkričio 30 d. raštu Nr. 70-2-3920 informuota, kad preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės sklypų nenustatyta. Vėliau, 2021 m. buvo nustatyti preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės sklypai prie Baltų pr. 49M, 49C, 49D⁵⁶; 53A⁵⁷;

⁵³ Atsakydami į Kauno miesto savivaldybės administracijos pastebėjimą, nemanome, kad iniciatyva vykdyti tolesnes analizes, vertinti situaciją ir aplinkybes tęstiniu procesu iš esmės yra ydinga praktika, tačiau, mūsų nuomone, tam turi būti objektyvios aplinkybės, o nustatytą korupcijos rizikos veiksnį taip pat pagrindžia ir tendencijos, kai pakartotinai nustatytus laisvus žemės sklypus vėliau įsigyja susiję asmenys.

⁵⁴ Nurodyti išvados 22 puslapyje esančioje lentelėje.

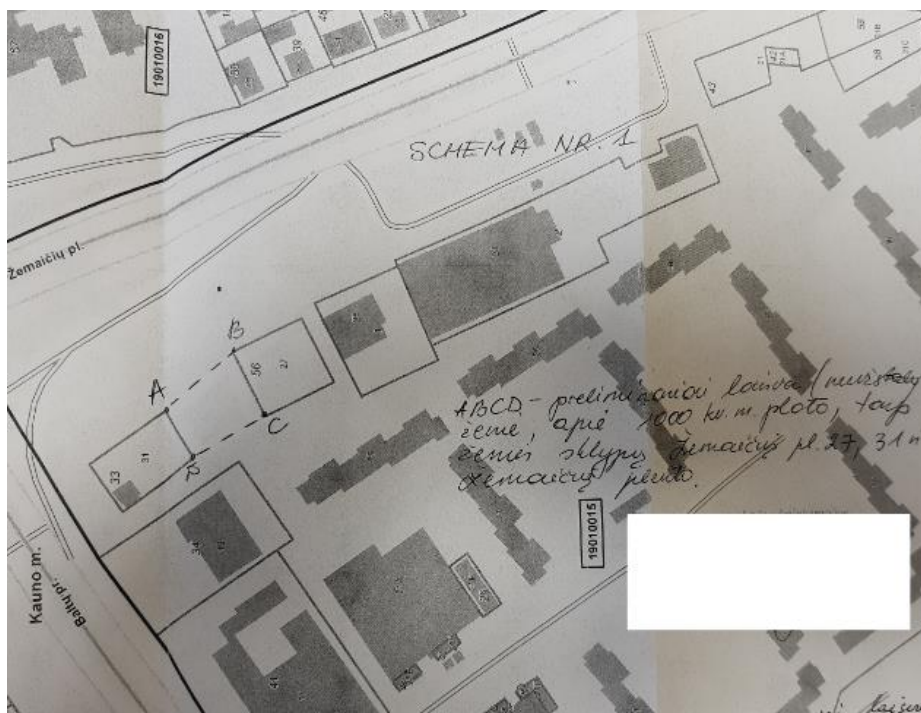
⁵⁵ Reg. Nr. 8JP-1587.

⁵⁶ 2021-02-04 raštas Nr. 70-2-332.

⁵⁷ 2021-02-04 raštas Nr. 70-2-333.

81⁵⁸; prie Žemaičių pl. 23, 25⁵⁹⁶⁰; prie Baltų pr. 69A, 67, tarp Baltų pr. 37, 41 ir tarp Baltijos g. 46, 48⁶¹. 2021 m. balandžio 4 d. raštu informuota, kad žemės sklypų Linkuvos kaimo ribose nenustatyta. Vėliau raštu⁶² nustatytas preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės sklypas prie Baltų 53A.

Papildomai paminėtinas pavyzdys apie preliminariai laisvų (neužstatytų) žemės sklypų formavimą prie Žemaičių pl. 23, 25, kuriuos 2021 ir 2022 metais įsigijo Šarūnas Matijošaitis ir jam artimas asmuo⁶³. Kauno miesto savivaldybės administracija dar 2015 m. lapkričio 16 d. raštu Nr. 70-2-3014 „Informacija dėl laisvos (neužstatytos) žemės“ pateikė teritorijos iki 1940 m. buvusio Linkuvos kaimo ribose nagrinėjimo schemas. Schemoje Nr. 1 pažymėtas preliminariai laisvas sklypas Žemaičių pl. 29 ir pranešta, kad daugiau preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės iki 1940 m. buvusio Linkuvos kaimo ribose (Šilainių seniūnijos teritorija) šiuo metu nėra.



2017 m. rugsėjo 7 d. rašte Nr. 70-2-3258 „Dėl laisvos (neužstatytos) žemės“ paminima apie 2015 m. raštu nustatytą galimai laisvą (neužstatytą) žemę bei informuojama, kad daugiau laisvos neužstatytos žemės nėra.

Tačiau 2021 m. vasario 4 d. raštu Nr. 70-2-335 informuojama apie nustatytus preliminariai laisvus (neužstatytus) žemės sklypus prie Žemaičių pl. 23, 25.

⁵⁸ 2021-02-04 raštas Nr. 70-2-334.

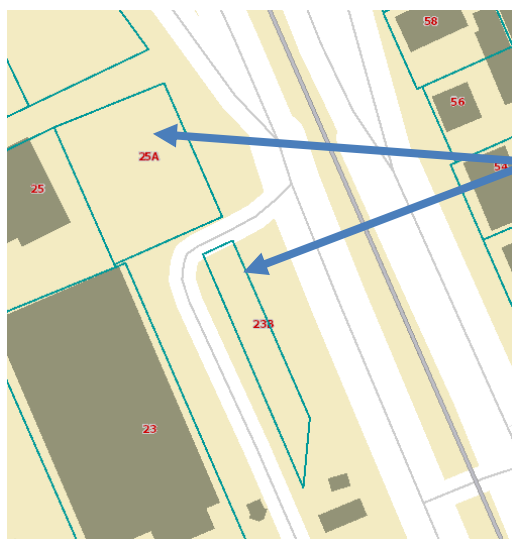
⁵⁹ 2021-02-04 raštas Nr. 70-2-335.

⁶⁰ Papildoma informacija apie šių žemės sklypų formavimą pateikiama sekančioje pastraipoje.

⁶¹ 2021-03-08 raštas Nr. 70-2-690.

⁶² Gautas NŽT Kauno skyriuje 2021-11-10, reg. Nr. 8JP-2191.

⁶³ 2021-12-27 ir 2022-03-10.



Suprojektuoti žemės sklypai Žemaičių pl. 23B ir 25A

Fragmentiškas teritorijų planavimas gali sąlygoti situacijas, kai „reikiami“ žemės sklypai formuojami tada, kai yra pasiekiamas susitarimas dėl jų įsigijimo⁶⁴. Toliau pateikiame pavyzdžius, kokie veiksmai buvo atlikti su nuo 2020 m. suformuotais ir grąžintais sklypais buvusio Linkuvos rėžinio kaimo teritorijoje:

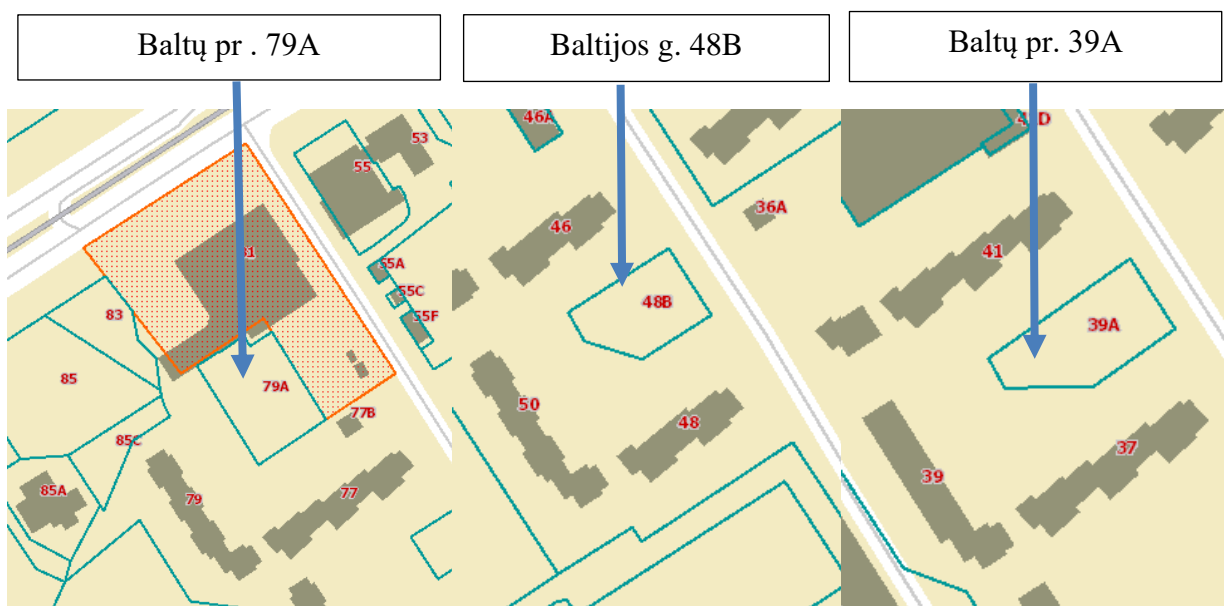
Adresas	Savivaldybės informacija apie preliminarius (neužstatytą) sklypą	Nacionalinės žemės tarnybos sprendimas	Sklypo perleidimas atkūrus nuosavybės teises (esamas savininkas –ai)
Prie Žemaičių pl. 29 (Baltų pr. 15A)	2020-05-13 Nr. 70-2-1564	2021-06-18 Nr. 8S-87-(14.8.3.)	Fiziniai asmenys ⁶⁵
Prie Baltų pr. 49C, 49D (Baltų pr. 49G, 49H)	2021-02-04 Nr. 70-2-332	2021-06-08 Nr. 8S-86-(14.8.3.) 2021-10-15 Nr. 8S-151-(14.8.3.)	Fiziniai asmenys (šiuo metu sklypai parduoti)
Prie Baltų pr. 53A (Baltų pr. 53B)	2021-02-04 Nr. 70-2-333	2020-06-29 Nr. 8S-393-(14.8.3.) 2020-06-29 Nr. 8S-395-(14.8.3.) 2020-07-01 Nr. 8S-408-(14.8.3.)	Fiziniai asmenys
Prie Baltų pr. 81 (Baltų pr. 79A)	2021-02-04 Nr. 70-2-334	2021-10-11 Nr. 8S-143-(14.8.3.), Nr. 8S-144-(14.8.3.),	Fiziniai asmenys
Prie Žemaičių pl. 23, 25 (Žemaičių pl. 25A, 23B)	2021-02-04 Nr. 70-2-334	2021-10-26 Nr. 8S-160-(14.8.3.), Nr. 8S-159-(14.8.3.) 2021-10-13 Nr. 8S-147-(14.8.3.)	Šarūnas Matijošaitis ir jam artimas asmuo
Prie Baltų pr. 69A (Baltų pr. 69B)	2021-03-08 Nr. 70-2-690	2021-10-13 Nr. 8S-148-(14.8.3.) 2021-10-28 Nr. 8S-161-(14.8.3.)	Šarūnas Matijošaitis ir jam artimas asmuo
Prie Baltų pr. 67 (Baltijos g. 40A)	2021-03-08 Nr. 70-2-690	2021-12-09 Nr. 8S-192-(14.8.3.), Nr. 8S-195-(14.8.3.)	Šarūnas Matijošaitis ir jam artimas asmuo
Tarp Baltų pr. 37, 41 (Baltų pr. 39A)	2021-03-08 Nr. 70-2-690	2021-11-18 Nr. 8S-166-(14.8.3.)	Fiziniai asmenys
Tarp Baltijos g. 46, 48 (Baltijos g. 48B)	2021-03-08 Nr. 70-2-690	2021-11-18 Nr. 8S-165-(14.8.3.)	Fiziniai asmenys
Prie Baltų pr. 53A (Baltų pr. 53C)	2021-11-10	2022-07-12 Nr. 8S-28-(14.8.3.)	Fiziniai asmenys

⁶⁴ Plačiau apie preliminarių sutarčių dėl būsimų žemės sklypų, kurių nuosavybės teisės bus atkurtos būsimo pardavėjo vardu, sudarymą, taip pat paveldėjimo teisių įsigijimą nurodoma šios išvados 3.5 skirsnyje.

⁶⁵ Duomenys žinomi. Visi šioje lentelėje nurodyti „fiziniai asmenys“ yra tie patys.

Kaip matyti iš pateiktų pavyzdžių, suplanuotus ir grąžintus sklypus buvusio Linkuvos režinio kaimo teritorijoje (kai anksčiau būdavo nurodyta, kad preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės nėra), įsigijo Kauno miesto savivaldybėje ryšių turintys Šarūnas Matijošaitis ir jam artimas asmuo, taip pat fiziniai asmenys, kurie turėjo ryšių su minėtais asmenimis (bendrosios nuosavybės teise kartu buvo įsigiję žemės sklypų iš asmenų (jų įpėdinių), kuriems buvo atkurtos nuosavybės teisės).

- *Neaiški praktika formuojant laisvus sklypus tarp daugiabučių pastatų, kurių eksploatavimui nesuformuoti žemės sklypai.* Kauno miesto savivaldybės administracijos atstovas susitikimo metu paminėjo, kad naujos galimybės suformuoti laisvus žemės sklypus atsirasdavo <...> suformavus sklypus daugiabučių namų eksploatacijai, tačiau nuosavybės teisių grąžinimui buvo suformuoti žemės sklypai tarp daugiabučių gyvenamųjų namų, kurių eksploatavimui reikalingi sklypai nesuformuoti, ir kuriuos įsigijo ankstesnėje pastraipoje nurodyti asmenys), pavyzdžiui:



Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas, aiškindamas valstybės išperkamos žemės sąvoką apibrėžiančią teisės normą, yra konstatavęs, jog tai, ar žemė turi būti grąžinama natūra, ar valstybės išperkama, lemia ne detalaus plano buvimas ar nebuvimas, o tai, ar yra pagrįstas visuomenės poreikis tai konkrečiai žemei, ir ar žemė yra laisva (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008 m. spalio 6 d. nutartis Nr. A-438-1677/2008, 2009 m. rugsėjo 21 d. nutartis Nr. A-63-880/2009).

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.551 straipsnio 2 dalis numato, kad valstybinė žemė išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų numatytais atvejais. Pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą, 11 straipsnio 5 dalies 1 punktą, Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d.

nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (toliau – Taisyklės), 2 punktą, statinių buvimas reiškia, kad šių statinių savininkai turi teisę išsinuomoti ar įsigyti nuosavybėn naudojamą žemės sklypą be aukciono. Parduodamų ar nuomojamų valstybinės žemės sklypų dydis nustatomas pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus (Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 11 straipsnio 6 dalis, Taisyklių 3, 31 punktai). Pagal nurodytas teisės aktų nuostatas žemės sklypo dydžio, reikalingo pastatų eksploatavimui pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį, nustatymas galimas išimtinai detaliaisiais planais arba žemės valdos projektais. Taigi, parduodamo ar išnuomojamo žemės sklypo dydis nustatomas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, atitinkančią faktinį jos naudojimą, o sklypo ribos – pagal kompetentingų institucijų sprendimais patvirtintus sklypo planus, parengtus laikantis teisės aktuose nustatytų procedūrų.

Kauno miesto savivaldybės administracija informavo, kad šiais atvejais teritorijos nagrinėjamos kompleksiskai atsižvelgiant į „raudonąsias linijas“ (senuose plančiuose), pastatui išskirtą ir naudojamą plotą, esamas statinių inventorines ribas (t. y. pastatų, inžinerinių statinių), esant poreikiui yra užsakomos schemos SĮ „Kauno planas“, kuri atlieka teritorijos ir jos gretimybių analizę, įvertina privažiavimo kelius, esamus viso kvartalo bendro naudojimo objektus (takus, transformatorines, komunalinius konteinerius, apsisukimo aikšteles, saugomus medžius ir kt.) bei nustato normatyvinius būtinuosius poreikius esamiems pastatams, t. y. daugiabučiams namams, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis (2004 m. spalio 4 d. Nr. 3D-452/D1-513), Teritorijų planavimo įstatymu (1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120), Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu (2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694) ir kt., parengia schemas prie daugiabučių su reikalingais plotais jų eksploatacijai.

Apibendrinant tai, kas išdėstyta, savivaldybė turi vertinti, ar yra pagrįstas visuomenės poreikis konkrečiai žemei (pavyzdžiui, daugiabučių eksploatavimui), kita vertus, pagal teisės aktus, sklypo dydžio, reikalingo, pavyzdžiui, daugiabučių pastatų eksploatavimui pagal Nekilnojamojo turto registre įrašytą jų tiesioginę paskirtį, nustatymas galimas išimtinai detaliaisiais planais arba žemės valdos projektais. Atsižvelgiant į tai, savivaldybėms palikta plati diskrecija spręsti dėl laisvos (neužstatytos) žemės sklypų, kai greta esančių pastatų eksploatavimui nesuformuoti žemės sklypai.

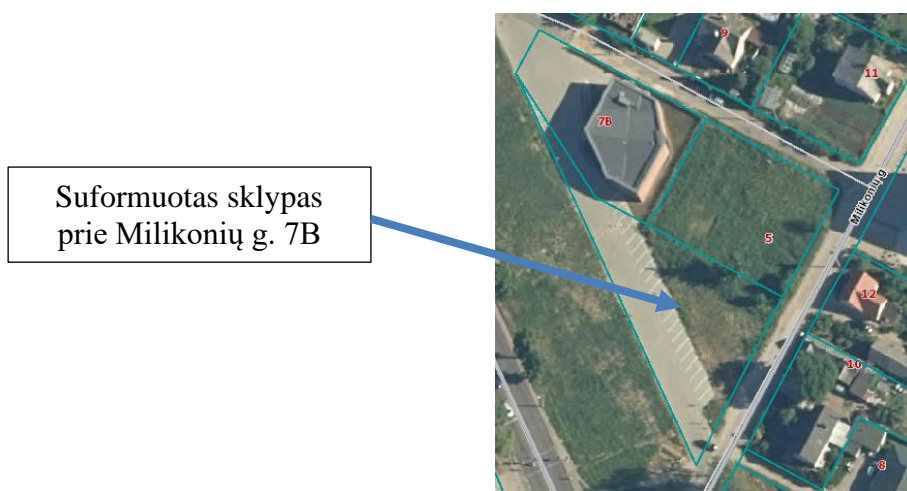
Kauno miesto savivaldybės administracija nurodė⁶⁶, kad 2022 m. rugsėjo 20 d. (reg. Nr. 70-2-2872) buvo pateiktas užsakymas SĮ „Kauno planas“ rengti Kauno miesto daugiabučių namų kvartalų planuojamų teritorijų schemas pagal pateiktą sąrašą, kurias parengus bus aiškiau matyti,

⁶⁶ 2023-03-31 raštu Nr. (33.195 E) R-872.

kokie žemės sklypai reikalingi esamiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams eksploatuoti, pagal Tvarkos 70 punktą priskiriami valstybės išperkamai žemei.

- *Skirtinga praktika formuojant laisvas valstybinės žemės sklypus, esančius inžinerinės infrastruktūros teritorijose.* Kauno miesto savivaldybės administracijos 2022 m. spalio 7 d. rašte Nr. 70-2-3079 „Informacija dėl laisvos (neužstatytos) žemės prie S. Žukausko g., Kaune“, nurodoma, kad išnagrinėtoje teritorijoje, asmens iki 1940 m. turėtos žemės vietoje, laisvos (neužstatytos) žemės nenustatyta, nes <...> dalis nagrinėjamos teritorijos prie S. Žukausko gatvės, pagal Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą patenka į inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną, t. y. neužstatyta zona, kuria išskiriami svarbiausių gatvių ir kelių, geležinkelio kelių ir magistralinių inžinerinių tinklų koridoriai, vandenvietės, todėl nurodytoje teritorijoje yra pagrįstas visuomenės poreikis šiai konkrečiai žemei. Analogiški motyvai nurodyti ir 2023 m. sausio 5 d. rašte Nr. 70-2-36, tai pat nurodyta, kad sklypo teritorija yra užimta inžineriniais tinklais.

2011 m. gegužės 30 d. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos sprendimais Nr. 8S-(14.8.3)-114, Nr. 8S-(14.8.3)-115, Nr. 8V5-(14.8.2)-543 pretendams buvo atkurtos nuosavybės teisės natūra į suformuotą sklypą Milikonių g. 5. 2020 m. rugpjūčio mėn. ši žemės sklypą įsigijo asmenys, per juridinį asmenį valdantys gretimą sklypą Milikonių g. 7B. Vėliau, Kauno miesto savivaldybės administracija informavo Nacionalinės žemės tarnybos Kauno skyrių apie preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės sklypą prie Milikonių 7B⁶⁷, į kurį atkurti nuosavybės teisės natūra pretendavo tie patys pretendentai ir (ar) jų įpėdiniai (kaip ir į Milikonių g. 5). Suformuotas žemės sklypas patvirtintas Nacionalinės žemės tarnybos 2020 m. vasario 3 d. sprendimu Nr. 8SK-118-(14.8.100.) – pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos⁶⁸:



⁶⁷ 2019-05-07 raštas Nr. 70-2-1685.

⁶⁸ Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams, vandenvietėms, taip pat saulės šviesos energijos elektrinėms esamose vandenvietėse, esamų nuotekų valyklų statiniams.

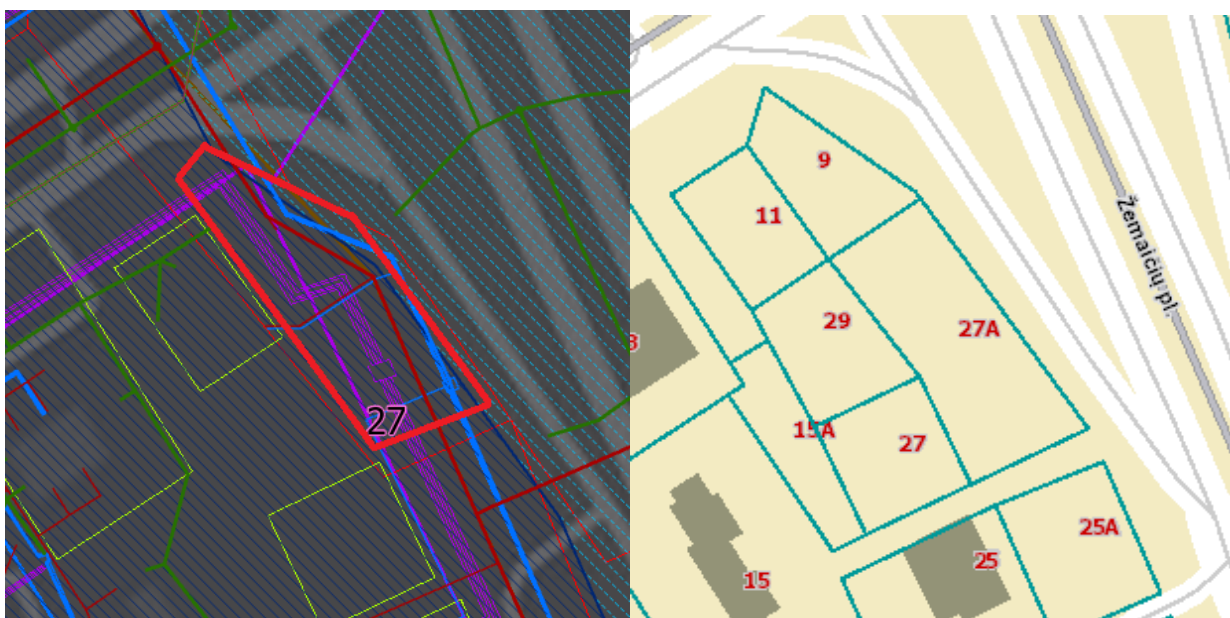
Nuosavybės teisės piliečiams į žemės sklypą prie Milikonių g. 7B atkurtos Nacionalinės žemės tarnybos 2020 m. vasario 20 d. sprendimais.

Pažymėtina, kad gretimi žemės sklypai Milikonių g. 5 ir prie Milikonių g. 7B, tų pačių asmenų iki 1940 m. valdytų žemės sklypų ribose, suformuoti ir atkurti buvusiems savininkams skirtingais laikotarpiais, 2011 ir 2020 m.

Taip pat, nenuosekli taikoma praktika⁶⁹, kai vienais atvejais žemės sklypai, kurių naudojimo būdas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, nuosavybės teisių grąžinimui formuojami, kitais – ne, vertintina kaip tiesiogiai su korupcijos rizika sietinas veiksnys.

2019 m. spalio mėnesį buvo priimti Nacionalinės žemės tarnybos sprendimai dėl žemės sklypo prie Žemaičių pl. 31 grąžinimo natūra. Vėliau žemės sklypas padalintas į 2 žemės sklypus (Baltų pr. 9 ir Žemaičių pl. 27A). Šių žemės sklypų naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos⁷⁰.

Minėta teritorija taip pat yra užimta inžineriniais tinklais⁷¹:



- *Priimti sprendimai dėl laisvų žemės sklypų keičiami nesant objektyvių priežasčių.* Lietuvos teismų praktikoje dėl sprendimų keitimo sprendžiant klausimus dėl laisvos (neužstatytos) žemės nustatymo tai pat pažymima, kad priimti sprendimai gali būti keičiami dėl objektyviai pasikeitusios faktinės situacijos arba teisinio reguliavimo. Pavyzdžiui, Kauno miesto savivaldybės administracija 2019 m. birželio 12 d. raštu Nr. 70-2-2193 informavo Nacionalinės žemės tarnybos

⁶⁹ Nesant aiškų kriterijų.

⁷⁰ Žemės sklypai, skirti transporto paskirties pastatams ir garažų paskirties pastatams, nuotekų valyklų statiniams, elektroninių ryšių infrastruktūros (perdavimo bokštams, radijo ryšio statiniams, ryšio retransliatoriams ir kitiems inžineriniams statiniams), inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių (įvairių tipų elektrinėms, katilinėms, transformatorių pastotėms, skirstykloms, naftos perdurbimo ir kitiems pastatams, skirtiems energijos ar energijos išteklių gavybai, gamybai, perdurbimui, išskyrus atominę elektrinę ir branduolinį reaktorių) statiniams ir įrenginiams, vandenvietėms.

⁷¹ Prieiga internete: <https://maps.kaunas.lt/bp/> Vandentiekio ir nuotekų, elektros energijos, šilumos tiekimo tinklai.

Kauno skyrių, kad nagrinėjamoje teritorijoje yra suformuotas ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotas žemės sklypas Darbo g. 10, todėl siūlė spręsti klausimą dėl jo grąžinimo. Vėliau, 2019 m. liepos 23 d. raštu Nr. 70-2-2667 nurodė, kad ankstesnį raštą laikyti negaliojančiu, o sklypą Darbo g. 10 nuspręsta palikti savivaldybės reikmėms. Regionų apygardos administracinio teismo sprendimu 2019 m. liepos 23 d. raštas Nr. 70-2-2667 panaikintas (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2021 m. lapkričio 24 d. nutartimi Kauno miesto savivaldybės administracijos apeliacinis skundas atmestas), nes Kauno miesto savivaldybės administracija nenurodė jokių aplinkybių, susijusių su pasikeitusia faktine situacija arba teisiniu reguliavimu, dėl ko atsirado teisinis pagrindas nesant naujo Nacionalinės žemės tarnybos kreipimosi, pakartotinai išnagrinėti aktualios teritorijos kartografinę ir turimą dokumentinę medžiagą, taip pat nebuvo nurodyta, kokiam dokumente yra išreikštas realiai egzistuojantis visuomenės poreikis ir kokio konkrečiai poreikio tenkinimui sklypas bus naudojamas⁷².

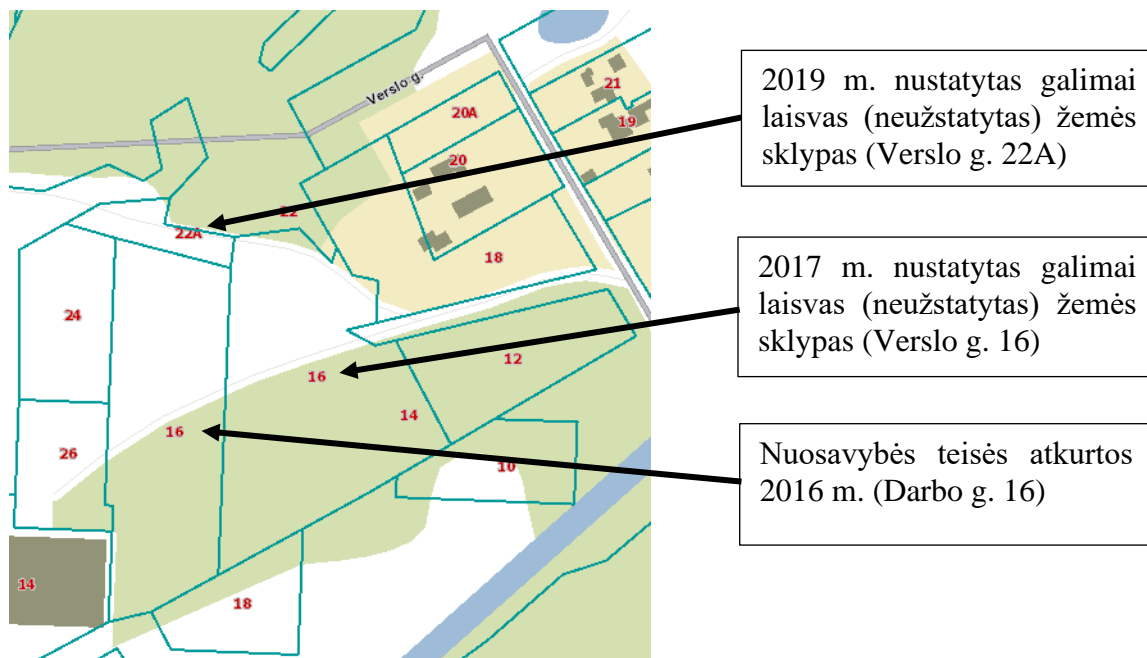
Kauno miesto savivaldybės administracijos taikoma praktika, kai pakartotinai atitinkama teritorija peržiūrima ir nauji preliminariai laisvi (neužstatyti) žemės sklypai pažymimi ir formuojami nepagrindžiant objektyvių priežasčių, susijusių su pasikeitusia faktine situacija ar teisiniu reguliavimu, vertintina kaip korupcijos rizikos veiksnys. Aplinkos ministerijai siūlytina tobulinti teisinį reguliavimą, siekiant, kad pakartotinai atitinkama teritorija galėtų būti peržiūrima ir nauji preliminariai laisvi (neužstatyti) žemės sklypai pažymimi ir formuojami tik dėl objektyvių priežasčių, susijusių su pasikeitusia faktine situacija ar teisiniu reguliavimu. Tokiu atveju būtų užkertama galimai neteisėtų išankstinių susitarimų galimybė.

- *Gretimi žemės sklypai suformuoti tų pačių buvusių žemės savininkų iki 1940 m. nacionalizacijos valdytos žemės ribose skirtingais laikotarpiais: 2016, 2017 ir 2019 m.*

Kauno miesto savivaldybės administracija 2017 m. gruodžio 13 d. raštu Nr. 70-2-4483 (19 priedas) pateikė informaciją apie nustatytą galimai laisvą (neužstatytą) žemę Verslo g. 16 (prie Darbo g. 16) Kaune. 2019 m. gegužės 24 d. raštu Nr. 70-2-1947 pateikė informaciją apie nustatytą galimai laisvą (neužstatytą) žemę prie žemės sklypo Darbo g. 16, Kaune (Verslo g. 22 A). Galimai laisvos (neužstatytos) žemės sklypai yra buvusių žemės savininkų iki 1940 m. nacionalizacijos valdytos žemės ribose, pagal Nacionalinės žemės tarnybos raštus, nuosavybės teisės į šiuos žemės sklypus bus atkuriamos tiems patiems pretendams.

⁷² Vėliau, 2019-11-19 Kauno miesto savivaldybės taryba priėmė sprendimą Nr. T-535, kuriuo nustatė, kad 1,9978 ha kitos paskirties (naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos) žemės sklypas, esantis Darbo g. 10, Kaune, reikalingas Kauno miesto savivaldybės savarankiškajai funkcijai įgyvendinti (komunalinių atliekų tvarkymo sistemų diegimas, antrinių žaliavų surinkimo ir perdirbimo organizavimas, sąvartynų įrengimas ir eksploatavimas), pavedė Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui teisės aktų nustatyta tvarka organizuoti statinių – pastato, esančio Darbo g. 10, Kaune, pirkimo Kauno miesto savivaldybės nuosavybės procedūras bei prašyti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos perduoti Kauno miesto savivaldybei neatlygintinai naudotis žemės sklypą, esantį Darbo g. 10, Kaune. Dėl minėto sprendimo tebevyksta teisminis ginčas.

Nuosavybės teisės pretendentams į žemės sklypą Verslo g. 22A atkurtos Nacionalinės žemės tarnybos 2020 m. liepos 17 – 27 d. sprendimais, į žemės sklypą Verslo g. 16 – 2020 m. gegužės 6 d. sprendimais. Taip pat pažymėtina, kad nuosavybės teisės į gretimą žemės sklypą Darbo g. 16, buvo atkurtos dar anksčiau – 2016 m.



- *Neaiškūs sprendimų priėmimo motyvai formuojant laisvus valstybinės žemės sklypus rekreacinėse teritorijose.* 2018 m. spalio 17 raštu Nr. 70-2-3805 Kauno miesto savivaldybės administracija nurodė, kad laisvos (neužstatytos) žemės sklypas prie žemės sklypų Kruonio g. 28 D, E patenka į intensyviai lankymui naudojamų želdynų ir aikščių teritorijas pagal Kauno miesto savivaldybės 2013-2023 m. bendrąjį planą (rekreaciniai želdynai, miesto parkai ir skverai ir kitos aktyviai rekreacijai skirtos teritorijos), tačiau 2018 m. gruodžio 20 d. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-4410 sklypas suformuojamas nuosavybės teisių gražinimui natūra. Sklypą įsigijo Šarūnas Matijošaitis ir jam artimas asmuo.

Situacija, kai Kauno miesto savivaldybės administracija fragmentiškai planuoja teritorijas (nurodo, kad preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės nėra, o po to nustato preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės sklypus) yra korupcijos rizikos veiksnys, nes, viena vertus, fragmentiškas teritorijų planavimas gali sudaryti sąlygas „reikiamų“ sklypų formavimui pagal poreikį, o taip pat skatina pretendentes (jų įpėdinius) ieškoti „išeičių“, siekiant atkurti nuosavybės teises į žemę.

PASIŪLYMAI. Aplinkos ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai spręsti dėl teisinio reglamentavimo tobulinimo, siekiant, kad:

- Savivaldybės, kuriose nuosavybės teisių atkūrimas į žemę nėra baigtas, nustatytais terminais, pagal Nacionalinės žemės tarnybos informaciją, inventorizuotų teritorijas nuosavybės

teisių į žemę gražinimui, kuriose gali būti formuojami laisvi žemės sklypai (tiek gražinant natūra, tiek ir perduodant neatlygintinai nuosavybėn lygiavertį turėtajam naują žemės sklypą individualiai statybai miestuose) ir ją paskelbtų viešai⁷³;

- Pakartotinai atitinkama teritorija galėtų būti peržiūrima ir nauji preliminariai laisvi (neužstatyti) žemės sklypai pažymimi ir formuojami tik dėl objektyvių priežasčių, susijusių su pasikeitusia faktine situacija ar teisiniu reguliavimu⁷⁴;

- Būtų aiškiau apibrėžta valstybės išperkamos žemės sąvoka;

- Būtų reglamentuotos detalesnės žemės sklypų tarp daugiabučių namų, kuriems eksploatuoti reikalingi žemės sklypai nesuformuoti, formavimo nuostatos.

Aplinkos ministerija parengė Žemės įstatymo ir 16 susijusių įstatymų projektų paketą, kurį 2023 m. kovo 1 d. pateikė suinteresuotoms institucijoms derinti. Jų tarpe pateiktas derinti ir Atkūrimo įstatymo pakeitimo projektas, kurio vienas iš pakeitimo tikslų spartinti nuosavybės teisių atkūrimo procedūras savivaldybėse, kuriose nuosavybės teisių atkūrimas nebaigtas. Siūlomi šie pakeitimai: vartojamą sąvoką „žemės sklypai“ siūloma keisti į „žemės plotai“, numatoma galimybė atlyginti lygiaverčiu miško sklypu ne terminuotai, o iki reformos pabaigos, suderinant šią galimybę su miškų tvarkymo poreikiais, taip pat numatoma, kad savivaldybėse, kuriose nebaigtos nuosavybės teisių atkūrimo procedūros ir nėra galimybės atkurti nuosavybę kitais būdais, jeigu sprendimas dėl nuosavybės teisių atkūrimo nepriimtas arba priimtas, bet iki prašymo pakeisti valią dėl atlyginimo būdo pateikimo dienos neįvykdytas arba iš dalies įvykdytas, galimas atlyginimas lygiaverčiu žemės sklypu (plotu) kaimo gyvenamojoje vietovėje, išskyrus žemės ūkio paskirties žemės sklypus (plotus), planuojama, kad savivaldybėse, kuriose nebaigtos nuosavybės teisių atkūrimo procedūros ir nėra galimybės atkurti nuosavybę kitais būdais, jeigu sprendimas dėl nuosavybės teisių atkūrimo nepriimtas arba priimtas, bet iki prašymo pakeisti valią dėl atlyginimo būdo pateikimo dienos neįvykdytas arba iš dalies įvykdytas, galimas atlyginimas lygiaverčiu kitos paskirties žemės sklypu (plotu).

Pažymėtina, kad, mūsų nuomone, minėti projektai skirti spartinti nuosavybės teisių atkūrimo procedūras savivaldybėse, kuriose nuosavybės teisių atkūrimas nebaigtas, tačiau būtinos ir papildomos priemonės pašalinti ar valdyti šioje išvadoje nurodytiems korupcijos rizikos veiksniams.

⁷³ Manome, kad Žemės reformos įstatymo 22 straipsnio 1 dalyje nustatyti terminai nebėra aktualūs toms savivaldybėms, kuriose nuosavybės teisių atkūrimo procedūros dar nėra baigtos.

Taip pat, Aplinkos ministerija, atsižvelgdama į Nacionalinės žemės tarnybos planuojamą pateikti pasiūlymą šiuo metu derinamam teisės aktų paketui, papildys Žemės reformos įstatymą nuostatomis dėl termino iki kada turi būti suformuoti žemės sklypai gražinimui natūra ir duomenų apie juos skelbimo viešai nustatymu. Šis pakeitimas įpareigos savivaldybes, kuriose nuosavybės teisių atkūrimo procesas dar yra nebaigtas (Vilniaus m. ir Trakai), suformuoti visą likusią gražintiną natūra žemę.

⁷⁴ Aplinkos ministerija pateikė pastabą, kad įvedus tokį teisinį reglamentavimą, būtų sunku užbaigti nuosavybės teisių atkūrimą. Laikomės nuomonės, kad įvedus tokius reikalavimus būtų užkirstas kelias pakartotinai formuoti „reikiamus žemės sklypus“ nesant objektyvių aplinkybių dėl pasikeitusios situacijos.

Pažymėtina ir tai, kad pagal Korupcijos prevencijos įstatymą viešojo sektoriaus subjektai gali priimti alternatyvias priemones, skirtas korupcijos rizikos analizės išvadoje nurodytiems korupcijos rizikos veiksniams pašalinti.

3.4. Nacionalinės žemės tarnybos Kauno miesto skyriaus veiksmai dėl priimtų sprendimų keitimo galimai buvo priimti pažeidžiant teisės aktų reikalavimus (kita antikorporcinė pastaba).

2022 m. gruodžio mėnesį Nacionalinė žemės tarnyba pagal Kauno apygardos prokuratūros prašymą pagal kompetenciją įvertino 2022 m. lapkričio 10 d. portalo lrt.lt publikacijoje „LRT tyrimas. Neskaidrioje žemės privatizavimo scheme – Kauno mero šeima“ nurodytas aplinkybes dėl galimai neteisėto nuosavybės teisių atkūrimo į didelį kiekį žemės sklypų Kauno mieste.

Įvertinus aplinkybes nustatyta, kad Nacionalinės žemės tarnybos Kauno skyriaus vedėjas 2019 m. liepos 11 d. įsakymu Nr. 8VĮ-1040-(14.8.2.) „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2016 m. vasario 26 d. sprendimo Nr. 8S-85-(14.8.3.) „Dėl nuosavybės teisių atkūrimo miesto gyvenamojoje vietovėje pilietei <...>“ pakeitimo“ pakeitė „<...> Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2016 m. vasario 26 d. sprendime Nr. 8S-85-(14.8.3.) „Dėl nuosavybės teisių atkūrimo miesto gyvenamojoje vietovėje pilietei <...>“ nurodytą atkūrimo į išlikusį nekilnojamąjį turtą būdą „pinigais“⁷⁵⁷⁶ į kitą atkūrimo į išlikusį nekilnojamąjį turtą būdą -,grąžinant žemę natūra“ <...>“, nurodė, kad „<...> grąžinamos natūra žemės plotas <...> bus perduotas atskiru sprendimu <...>“ ir nustatė, kad „<...> šis įsakymas yra neatskiriamoji Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2016 m. vasario 26 d. sprendimo Nr. 8S-85-(14.8.3.) „Dėl nuosavybės teisių atkūrimo miesto gyvenamojoje vietovėje pilietei <...>“ dalis <...>“. Pakeitus minėtą sprendimą, vėliau buvo atkurtos nuosavybės teisės į suformuotus žemės sklypus natūra⁷⁷, kuriuos vėliau įsigijo Šarūnas Matijošaitis ir jam artimas asmuo.

Pagal tuo metu galiojusias Atkūrimo įstatymo (redakcija, galiojusi nuo 2019 m. vasario 1 d. iki 2022 m. liepos 31 d.) 21 straipsnio 4 dalies, 21 straipsnio 8 dalies nuostatas, Tvarkos 98, 100 ir 101 punktus, Nacionalinės žemės tarnybos Kauno miesto skyrius, turėdamas informaciją, kad buvusių žemės savininkų valdyta žemė nebepriskirta valstybės išperkamai žemei, pretendentei pasiūlyti pakeisti valią dėl būdo kuriuo atkuriamos nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą, ir prašyti, kad šis nekilnojamasis turtas būtų grąžintas jai natūra galėjo tuo atveju, jeigu teismine tvarka būtų

⁷⁵ Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyrius 2015-03-04 raštu Nr. 70-2-537 „Dėl laisvos (neužstatytos) žemės sklypo“ informavo, kad nurodytoje teritorijoje buvusių savininkų iki 1940 m. turėtos žemės sklypų ribose daugiau preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės nėra.

⁷⁶ Sprendimas nebuvo įvykdytas, kompensacija neišmokėta.

⁷⁷ Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyrius 2018-09-06 raštu Nr. 70-2-3242 „Dėl preliminariai laisvos žemės sklypo, skirto iki 1940 m. buvusiems savininkams nuosavybei atkurti, schemas“ informavo, kad teritorija tarp žemės sklypų Kruonio g. 30H, 30G ir Nemuno upės, Kaune, valstybės išperkamai žemei nepriskirta ir pateikė laisvos (neužstatytos) žemės sklypo schemą.

nuginčytas Nacionalinės žemės tarnybos 2016 m. vasario 26 d. sprendimas Nr. 8S-85-(14.8.3.) „Dėl nuosavybės teisių atkūrimo miesto gyvenamojoje vietovėje pilietei <...>“.

Atsižvelgiant į tai, Nacionalinė žemės tarnyba konstatavo, kad Nacionalinės žemės tarnybos Kauno miesto skyriaus vedėjo 2019 m. liepos 11 d. įsakymas Nr. 8VĮ-1040-(14.8.2.) „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2016 m. vasario 26 d. sprendimo Nr. 8S-85-(14.8.3.) „Dėl nuosavybės teisių atkūrimo miesto gyvenamojoje vietovėje pilietei O. A. J.“ pakeitimo“ ir Nacionalinės žemės tarnybos 2019 m. liepos 11 d. sprendimai Nr. 8S-208-(14.8.3.) „Dėl nuosavybės teisių atkūrimo miesto gyvenamojoje vietovėje pilietei <...>“ ir Nr. 8S-209-(14.8.3.) „Dėl nuosavybės teisių atkūrimo miesto gyvenamojoje vietovėje pilietei <...>“ priimti galimai pažeidžiant Atkūrimo įstatymo 21 straipsnio 8 dalies ir Tvarkos 2 punkto nuostatas.

Kauno apygardos prokuratūra, ginanti viešąjį interesą, 2023 m. sausio 24 d. prašymu Nr. 16.91-3-3/2023 „Dėl administracinių aktų panaikinimo, pirkimo - pardavimo sutarties pripažinimo negaliojančia, restitucijos taikymo“ kreipėsi į Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmus prašydama:

1. Taikyti reikalavimo užtikrinimo priemonę – draudimą bet koku būdu perleisti ginčo sklypą trečiųjų asmenų nuosavybėn bei bet koku būdu juos pertvarkyti (performuoti, sujungti, padalinti).

2. Panaikinti Nacionalinės žemės tarnybos Kauno miesto skyriaus vedėjo 2019 m. liepos 11 d. įsakymas Nr. 8VĮ-1040-(14.8.2.) „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2016 m. vasario 26 d. sprendimo Nr. 8S-85-(14.8.3.) „Dėl nuosavybės teisių atkūrimo miesto gyvenamojoje vietovėje pilietei <...>“ pakeitimo“.

3. Panaikinti Nacionalinės žemės tarnybos 2019 m. liepos 11 d. sprendimą Nr. 8S-208-(14.8.3.) „Dėl nuosavybės teisių atkūrimo miesto gyvenamojoje vietovėje pilietei <...>“.

4. Panaikinti Nacionalinės žemės tarnybos 2019 m. liepos 11 d. sprendimą Nr. 8S-209-(14.8.3.) „Dėl nuosavybės teisių atkūrimo miesto gyvenamojoje vietovėje pilietei <...>“.

5. Pripažinti negaliojančia 2019-08-06 Pirkimo pardavimo sutartį, kuria <...> pardavė, o Šarūnas Matijošaitis kartu su artimu asmeniu pirkė žemės sklypus kadastro Nr. 1901/0245:367 ir kadastro Nr. 1901/0245:368.

6. Taikyti restituciją natūra ir žemės sklypus kadastro Nr. 1901/0245:367 ir Nr. 1901/0245:368 grąžinti valstybės nuosavybėn, įpareigojant pardavėją <...> grąžinti Šarūnui Matijošaičiui ir jam artimam asmeniui pagal pirkimo - pardavimo sutartį gautus pinigus.

Specialiųjų tyrimų tarnybos nuomone, Nacionalinei žemės tarnybai būtina imtis papildomų priemonių, siekiant užkirsti kelią neteisėtą, šališką sprendimų priėmimui.

PASIŪLYMAS. Nacionalinei žemės tarnybai suplanuoti ir atlikti vidinius mokymus sprendimus priimantiems asmenims, teikti metodinius išaiškinimus, nustatyti papildomas Nacionalinės žemės tarnybos skyrių priimamų sprendimų⁷⁸ kontrolės procedūras.

3.5. Kauno miesto savivaldybėje korupcijos rizikas sprendžiant klausimus, susijusius su įgaliotų atstovų pateiktais prašymais, sukelia galimi neformalūs ryšiai tarp įgaliotų atstovų ir savivaldybės politikų (kritinė antikorupcinė pastaba).

Dažna praktika, kai pretendentes atkurti nuosavybės teises į žemę atstovauja įgalioti atstovai. Vadovaujantis Civilinio kodekso⁷⁹ 2.137 straipsnio 1 dalimi, įgaliojimu laikomas rašytinis dokumentas, asmens (įgaliotojo) duodamas kitam asmeniui (įgaliotiniui) atstovauti įgaliotojui nustatant ir palaikant santykius su trečiaisiais asmenimis.

Pastebėta tendencija, kad analizuojamuoju laikotarpiu dažniausiai įgaliotinių veiksmai buvo nukreipti ne tik atstovauti įgaliotojo interesus, kiek norimų įsigyti žemės sklypų parinkimui ir įgaliotojo vardu sandorių su tam tikrais subjektais sudarymui, kartais jau pačiose atstovavimo sutartyse numatoma žemės sklypo ar jo dalies perdavimas įgaliotiniui, įgaliotinio teisė parduoti gražintą sklypą savo nuožiūra ar konkrečiam pirkėjui, nurodoma būsimo žemės sklypo pardavimo vertė. Taip pat nustatyta atvejų, kai sudaromos paveldėjimo teisių pirkimo pardavimo sutartys, preliminarios būsimų sklypų pirkimo pardavimo sutartys. Dėl to sklypus įsigyja patys įgaliotiniai ar su jais susiję asmenys

Pavyzdžiui:

- Įgaliotinis_1 atstovavo 18 asmenų (jų įpėdinių), kurie, jiems atkūrus nuosavybės teises į žemę, 24 sklypus (ar jų dalis) pardavė Šarūnui Matijošaičiui ir jam artimam asmeniui, UAB „VICI investments“. Pažymėtini Įgaliotinio_1 ryšiai su Šarūnu Matijošaičiu: nuo 2014 m. kovo 3 d. iki 2018 m. spalio 31 d. jis dirbo UAB „Vičiūnų grupė“, kuriai vadovavo Šarūnas Matijošaitis; nuo 2018 m. lapkričio 2 d. dirba UAB „Kauno saulėtekis“, kurios vadovas yra Šarūnas Matijošaitis; nuo 2021 m. gegužės 20 d. dirba UAB „Zujų paukštynas“, kuri priklauso UAB „Groward Group“ (Šarūnas Matijošaitis yra šios įmonės valdybos narys, įmonei vadovauja jo brolis Dainius Matijošaitis). Taip pat, yra atstovavęs teismuose ir kitose institucijose Šarūno Matijošaičio vadovaujamoms įmonėms. Atstovaudamas asmenis Nacionalinėje žemės tarnyboje bei Kauno miesto savivaldybėje įgaliotinis naudojo elektroninį paštą @vici.eu, tai taip pat rodo, kad buvo veikama labiau sklypus įsigyti ketinusio Šarūno Matijošaičio ir jo vadovaujamo subjekto interesais.

- Asmuo 2019 m. spalio 4 d. įgaliojimu, patvirtintu Kauno m. 6-ojo notarų biuro, notarinio registro Nr. 1-9377, įgaliojo Įgaliotinį_1 atstovauti jos interesams visais klausimais dėl

⁷⁸ Atsižvelgiant į egzistuojančias rizikas.

⁷⁹ Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.8A39C83848CB/asr>

nuosavybės teisių atkūrimo. Paminėtina, kad šiame įgaliojime nurodyta, kad Įgaliotinis_1 yra įgaliotas „parduoti nuosavybės teise priklausantį (-ius) žemės sklypą (-us) ar jo (-ų) dalis, į kuriuos bus atkurtos nuosavybės teisės po šio įgaliojimo išdavimo dienos pirkėjui Šarūnui Matijošaičiui <...>“.

- Atstovavimo sutartys sudaromos numatant gražinto sklypo dalies perleidimą įgaliotiniui. Pavyzdžiui, civilinėje byloje Nr. 2-69-3-07321-2021-8 yra informacija, kad Įgaliotinis_1 su klientu 2017 m. rugpjūčio 25 d. sudarė paslaugų sutartį, kuria paslaugų teikėjas įsipareigojo padėti atkurti nuosavybės teises į žemę, o paslaugų gavėjas įsipareigojo perleisti 15 proc. žemės sklypo, į kurį bus atkurtos nuosavybės teisės.

- Sudaromos paveldėjimo teisių pirkimo – pardavimo sutartys. Pavyzdžiui, nustatyta 17 atvejų, kai tokias sutartis sudarė pretendentams (jų įpėdiniams) Kauno mieste atstovaujantis Įgaliotinis_2⁸⁰.

- Sudaromos preliminarios būsimų sklypų pirkimo pardavimo sutartys, kuriose iš anksto nurodoma būsimų sklypų pardavimo kaina. Pavyzdžiui, nustatyta kad tokias sutartis Įgaliotinis_2 sudarė su 5 asmenimis.

- Įgaliojimuose atstovauti įgaliotiniams iš anksto suteikiami įgaliojimai už nurodytą pinigų sumą ar savo nuožiūra sudaryti sandorius dėl gražintų žemės sklypų pardavimo. Pavyzdžiui, 2019 m. spalio 14 d. įgaliojimu pretendentas įgaliojo Įgaliotinį_1 atstovauti nuosavybės teisių atkūrimo procesuose bei parduoti pretendentui nuosavybės teise priklausantį žemės sklypą ar jo dalis, į kurį bus atkurtos nuosavybės teisės po šio įgaliojimo išdavimo dienos, savo nuožiūra už 5000 Eur, tuo tikslu sudaryti ir pasirašyti reikiamas sutartis (Islandijos pl. 61E); 2015 m. gegužės 18 d. Įgaliotinis_2 įgaliotas atstovauti visais klausimais dėl nuosavybės teisių atkūrimo į buvusio savininko žemės sklypą, taip pat parduoti atkurtą žemės sklypą ar sklypus už kainą ir sąlygas savo nuožiūra (Šaldytuvų g. 41B); 2018 m. lapkričio 19 Įgaliotinis_3 įgaliotas atstovauti Nacionalinėje žemės tarnyboje, taip pat parduoti, mainyti, žemės sklypą, sklypus už kainą ir sąlygomis savo nuožiūra, sudaryti reikiamas sutartis ir atlikti visus kitus su pavedimu susijusius veiksmus (Drobės g. 67); 2018 m. gruodžio 6 d. Įgaliotinis_2 įgaliotas atstovauti Nacionalinėje žemės tarnyboje, taip pat parduoti, mainyti, žemės sklypą, sklypus už kainą ir sąlygomis savo nuožiūra, sudaryti reikiamas sutartis ir atlikti visus kitus su pavedimu susijusius veiksmus (Drobės g. 65); 2019 m. balandžio 25 d. įgaliojime numatyta Įgaliotinio_4 teisė savo nuožiūra ir sąlygomis parduoti mainyti atstovaujamajam priklausantį turtą, sudaryti tam reikiamus sandorius (Verslo g. 39A); teisė savo nuožiūra parduoti būsimus sklypus taip pat numatyta 2019 m. sausio 17 d., 2019 m. balandžio 12 d. įgaliojimuose Įgaliotiniui_2, Įgaliotiniui_5 (Šilainių g. 48A); 2019 m. sausio 8 d. įgaliojime Įgaliotiniui_2 (Kovo

⁸⁰ Pavyzdžiui, civilinėje byloje Nr. e2-393-587/2023, ieškovė teigia, kad atsakovas ją suklaidino, dėl to ji ir sudarė paveldėjimo teisių pirkimo – pardavimo sutartį.

11-osios g. 72) ir kt. Sklypus paprastai įsigyja įgaliotiniai ar su jais susisiję fiziniai, juridiniai asmenys.

Įgaliotiniai renkasi ir vėliau įsigyja sau reikiamus žemės sklypus. Pavyzdžiui, 2015 m. gegužės 18 d. asmenys įgaliojo Įgaliotinį_2 atstovauti visais klausimais dėl nuosavybės teisių atkūrimo į buvusio savininko žemės sklypą, taip pat parduoti atkurtą žemės sklypą ar sklypus už kainą ir sąlygas savo nuožiūra. 2019 m. balandžio 16 d. Piliečiams perduodamų neatlygintinai nuosavybėn naujų žemės sklypų skirstymo Kauno miesto skyriaus komisijos posėdžio metu Įgaliotinis_2 pasirinko 5,42 a žemės sklypą Šaldytuvų g. 41B Kaune. 2019 m. rugpjūčio 7 d. priimtas sprendimas dėl nuosavybės teisių atkūrimo Nr. 8S-242-(14.8.3). Sklypą vėliau įsigijo Įgaliotinis_2 ir jam artimas asmuo, kurie, taip pat jų valdoma bendrovė iš asmenų, kuriems atkurtos nuosavybės teisės, taip pat įsigijo gretimus sklypus Šaldytuvų 41, 41C, 41E, 54, 56, 58. Ši bendrovė taip pat įsigijo visus 5 sklypus pagal Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus direktorius 2019 m. rugpjūčio 27 d. įsakymu Nr. A-2886 patvirtino žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą (prie Drobės g. 61). Įgaliotinis_1 iš atstovautų asmenų įsigijo 2 sklypus⁸¹.

Paveldėjimo teisių pirkimo pardavimo sutarčių sudarymas, preliminarių pirkimo – pardavimo sutarčių sudarymas, įgaliojimai savo nuožiūra disponuoti būsimais sklypais rodo, kad įgaliotiniai (atstovai) turi daugiau informacijos apie būsimus žemės sklypus dėl profesinės patirties, galimai susiklosčiusių ryšių Kauno miesto savivaldybėje. Pavyzdžiui, Nacionalinės žemės tarnybos Kauno miesto skyriaus Piliečiams perduodamų neatlygintinai nuosavybėn naujų žemės sklypų skirstymo komisijos 2019 m. spalio 14 d. posėdžio metu (posėdžio pradžia – 13.00 val.)⁸² pretendentai (eilės Nr. 215) skirta 16,56 a žemės sklypo dalis bendrosios dalinės nuosavybės teise su kitu pretendentu (eilės Nr. 154) Islandijos pl. 61E, Kaune. Tą pačią dieną, 16.10 val. pretendentas įgaliojo Įgaliotinį_1 atstovauti nuosavybės teisių atkūrimo procesuose bei parduoti pretendentui nuosavybės teise priklausantį žemės sklypą ar jo dalis, į kurį bus atkurtos nuosavybės teisės po šio įgaliojimo išdavimo dienos, savo nuožiūra už 5 000 Eur, tuo tikslu sudaryti ir pasirašyti reikiamas sutartis. Pažymėtina, kad pretendentų prašymas dėl dalių bendrojoje dalinėje nuosavybėje nustatymo Nacionalinei žemės tarnybai pateiktas tik 2019 m. spalio 24 d.⁸³ Tad kaip įgaliojimas galėjo iš anksto nustatyti 5 000 Eur kainą, net nežinodamas savo dalies pasirinktame sklype. Pažymėtina ir tai, kad pretendentui atkurta 0,0456 ha dalis 0,1656 ha sklype. Sklypo vidutinė rinkos vertė Registrų centro duomenimis tuo metu buvo beveik 90 000 Eur, tad 0,0456 dalies vertė tuo metu sudarė beveik 25 000 Eur. Paminėtina, kad ši sklypo dalis buvo parduota Šarūnui Matijošaičiui ir jam artimam asmeniui. Asmenį, kuriam gražinta kita dalis sklypo, taip pat atstovavo Įgaliotinis_1.

⁸¹ Eigulių tak. 5 ir Skaudvilės g. 1 A, sklypai vėliau parduoti kitiems asmenims.

⁸² 2019-10-18 protokolai Nr. 8PRT-32-(14.8.6).

⁸³ Reg. Nr. 8FP-3546.

Korupcijos rizikos analizės atlikimo metu taip pat pastebėta, kad atskirais atvejais įgaliotų atstovų veikla nėra įregistruota teisės aktų nustatyta tvarka. Gyventojas atstovavimo veiklą gali vykdyti įregistravęs individualią veiklą pagal pažymą, jeigu vykdoma veikla atitinka individualios veiklos požymius. Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymo 2 straipsnio 7 dalyje įtvirtinta individualios veiklos sąvoka, kurioje nustatyta, kad individuali veikla, tai savarankiška bet kokio pobūdžio komercinė arba gamybinė veikla, kuria versdamasis gyventojas siekia gauti pajamų ar kitokios ekonominės naudos per tęstinį laikotarpį. Nustatant, ar veikla atitinka individualios veiklos požymius, yra įvertinamos visos veiklos vykdymo aplinkybės, t. y. savarankiškumas priimant sprendimus, veiklos tęstinumas, nuolatinumas, pasikartojimas bei siekis sudaryti daugiau panašaus pobūdžio komercinių sandorių su kitais fiziniais ar juridiniais asmenimis, taip pat motyvas gauti pajamų ar kitokios ekonominės naudos. Svarbu, kad individuali veikla būtų vykdoma savarankiškai ir kad šalių susitarimuose nebūtų darbo santykiams būdingų požymių. Įgalioti atstovai, kurių atstovavimo veikla grindžiama ekonominiais interesais įsigyti ar padėti kitiems subjektams įsigyti žemės sklypus ne visada yra įregistravę atitinkamą veiklą teisės aktų nustatyta tvarka. Pavyzdžiui, Įgaliotinis_3, Įgaliotinis_4, Įgaliotinis_5, Įgaliotinis_6 atstovavo buvusių žemės savininkų ar jų įpėdinių interesus, grąžinti žemės sklypai vėliau buvo parduoti tiems patiems atstovams ar su jais susijusiems asmenims, tačiau atstovavimo ar su ja susijusi veikla nebuvo registruota teisės aktų nustatyta tvarka⁸⁴.

Įgalioti atstovai tiek tiesiogiai, tiek per Nacionalinę žemės tarnybą Kauno miesto savivaldybės administracijai teikė prašymus dėl pageidaujamų žemės sklypų formavimo. Pavyzdžiui, 2018 m. rugpjūčio 20 d. Nacionalinės žemės tarnybos Kauno skyriuje buvo gautas Įgaliotinio_1 prašymas, kuriuo jis prašė, kad skyrius kreiptųsi į Kauno miesto savivaldybę dėl informacijos apie laisvą neužstatytą žemę (buv. žemės savininkų Aukštosios Panemunės valsč. Vičiūnų kaime valdytos žemės ribose) pateikimo. Kartu su prašymu Įgaliotinis_1 pateikė schemą, kurioje pažymėtas „savininkų iki 1940 m. A. Panemunės valsč. Vičiūnų k. Kauno apskr. turėto žemės sklypo ribose laisvas žemės plotas“. Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyrius 2018 m. rugsėjo 6 d. raštu Nr. 70-2-3242 „Dėl preliminariai laisvos žemės sklypo, skirto iki 1940 m. buvusiems savininkams nuosavybei atkurti, schemas“ informavo apie tai, kad teritorija tarp žemės sklypų Kruonio g. 30H, 30G ir Nemuno upės, Kaune, valstybės išperkamai žemei nepriskirta ir pateikė laisvos (neužstatytos) žemės sklypo schemą (tokią pačią kaip kartu su 2018 m. rugpjūčio 20 d. prašymu pateikė Įgaliotinis_1).

⁸⁴ Įgaliotinis_6 vykdė nuosavo arba nuomojamo nekilnojamojo turto nuomos ir eksploatavimo (EVRK kodas 682000), Nuosavo nekilnojamojo turto pirkimo ir pardavimo (EVRK kodas 681000) veiklas. Įgaliotinis_3 atskirais laikotarpiais vykdė nuosavo nekilnojamojo turto pirkimo ir pardavimo (EVRK kodas 681000) veiklą.

Kauno miesto savivaldybės administracija 2015 m. vasario 27 d. raštu Nr. 70-2-481, išnagrinėjusi pateiktas iki 1940 m. buvusio savininko turėtų žemės sklypų ribas, informavo, kad ribose tarp taškų ABCD yra Nemuno pakrantės bendrojo naudojimo želdinių zona, daugiau preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės nėra. Įgaliotinis⁸⁵ 2020 m. vasario 28 d. pateikė prašymą Nacionalinės žemės tarnybos Kauno skyriui, kuriame prašė perduoti Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyriui buvusio savininko iki 1940 m. Vičiūnų k., Panemunės valsč., Kauno apskr. kartografuotą medžiagą pagal pridedamą schemą dėl laisvos (neužstatytos) žemės ploto nustatymo, siekiant įgyvendinti nuosavybės teisių atkūrimą natūra. Skyrius 2020 m. kovo 4 d. raštu Nr. 8SD-1317-(14.8.125E.) kreipėsi į Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyrių prašydamas išnagrinėti ir parengti laisvos (neužstatytos) buvusio savininko iki 1940 m. Kaune, šiuo metu prie Kruonio g., turėtos žemės planus dėl grąžinimo natūra. Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyrius 2020 m. balandžio 10 d. raštu Nr. 70-2-1255 informavo, kad pakartotinai išnagrinėjus kartografinę ir turimą dokumentinę medžiagą nurodytoje teritorijoje prie Kruonio g., nustatytas likęs laisvos (neužstatytos) žemės plotas prie Kruonio g., Kaune, ir pateikė minėto apie 0,4099 ha preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės ploto prie Kruonio g., Kaune schemą.

Įgaliotinis¹ Nacionalinės žemės tarnybos Kauno skyriui pateikė 2019 m. liepos 24 d. prašymą, kuriame nurodė, kad nuosavybės teisės į buvusio savininko valdytą 4,2980 ha ploto žemę Kauno mieste (buvusiame Vičiūnų k., Kauno r.) būtų atkurtos taip: apie 0,70 ha sugrąžinta natūra, perduotas neatlygintinai nuosavybėn naujas žemės sklypas individualiai statybai bei perduotas neatlygintinai nuosavybėn lygiavertis turėtajam žemės plotas. Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyrius 2019 m. rugpjūčio 27 d. raštu Nr. 70-2-3019 „Dėl preliminariai laisvos žemės sklypo, skirto iki 1940 m. buvusiems savininkams nuosavybei atkurti, schemas“ informavo, kad atsižvelgdamas į Įgaliotinio¹ prašymą, išnagrinėjo galimai laisvą teritoriją ir pateikė informaciją apie galimai laisvą (neužstatytą) žemę prie žemės sklypo Kiškių g. 4A, Kaune, kuri yra nepriskirta valstybės išperkamai žemei.

Įgaliotinis¹ 2018 m. balandžio 18 d. pateikė prašymą Nacionalinės žemės tarnybos Kauno skyriui (gautas 2018 m. balandžio 19 d., Nr. 8FP-1140), kuriuo prašė skubos tvarka pakartotinai kreiptis į Kauno miesto savivaldybės administraciją dėl laisvos žemės pažymėjimo buvusio savininko žemės sklypo Nr. 26 ribose pagal pridedamą schemą (prie Kruonio 28E, 28D ir Nemuno upės). Tačiau tą pačią dieną (dar nesant jokio Nacionalinės žemės tarnybos kreipimosi) Kauno miesto savivaldybės administracija 2018 m. balandžio 18 d. raštu Nr. 70-2-1476 (Nacionalinės žemės tarnybos Kauno skyriuje gautas 2018 m. balandžio 19 d., Nr. 8JP-1127) pateikė informaciją apie

⁸⁵ 2020-02-20 perįgaliojimas.

nustatytą preliminariai laisvą (neužstatytą) žemės sklypą, kaip ir buvo pažymėta Įgaliotinio_1 pateiktoje schemoje.

Visais atvejais suformuotus ir grąžintus žemės sklypus įsigijo Šarūnas Matijošaitis ir jam artimas asmuo.

Lietuvos Respublikos Seimo Antikorupcijos komisijos Laikinosios tyrimo grupės sisteminiams korupcijos priežastims ir rizikoms Kauno miesto savivaldybės viešųjų pirkimų srityje įvertinti atlikto tyrimo 2022 m. gruodžio 14 d. išvadoje⁸⁶ yra informacijos apie Įgaliotinio_1 ryšius Kauno miesto savivaldybėje:

„Atsakydamas į laikinosios tyrimo grupės narių klausimus apie pasitarimus pas merą, t. y. kaip pasitarimai vyksta, kas juose dalyvauja (ar juose dalyvauja tik meras ir jo komanda, vicemerai, patarėjai, ar ir administracijos darbuotojai, tarybos nariai, ar dalyvauja kiti asmenys „iš šalies“, kaip vyksta pasitarimo procesas, liudytojas nurodė:

„Rytiniuose pasitarimuose buvo priimtos tokios taisyklės, kad dalyvauja meras, vicemerai, direktorius, direktoriaus pavaduotojai, mero patarėjai <...>. <...>. Kadangi klausimai yra susieti su statybomis, mero sūnus Šarūnas ir kartais, ypač kai būdavo klausimai, ypač su grąžinama žeme, būtent su Kauno vandenvietės vieta, dalyvaudavo <...> Vičiūnų teisininkė [<...>] <...> visi, kurie dalyvaudavo, yra patvirtinti, palaiminti mero, duotas leidimas jiems dalyvauti tame posėdyje“.

Atsakydamas į laikinosios tyrimo grupės narių klausimus apie minėtuose pasitarimuose dalyvavusių ne savivaldybės darbuotojų, t. y. pašalinių asmenų vaidmenį, liudytojas nurodė, kad šie asmenys pasisakydavo jiems aktualiais klausimais, pvz. „<...> (Vičiūnų teisininkė – mūsų pastaba) dalyvavo labai aktyviai, kada buvo kalbama Vičiūnų vandenvietės klausimu. <...> (mero sūnus – mūsų pastaba) dalyvaudavo, stebėdavo. Kartais meras su juo pasikonsultuodavo <...>“.

Išdėstytos aplinkybės leidžia manyti, kad pretendentų (jų įpėdinių) į nuosavybės teisių į žemę atkūrimą Kauno mieste įgalioti atstovai dažnai veikė ne įgaliotojų, o asmeniniais ar trečiųjų asmenų interesais ir turėjo ryšių su Kauno miesto savivaldybės, priimančios sprendimus dėl laisvų žemės sklypų, skirtų nuosavybės teisių grąžinimui, formavimo, politikais, vadovais, kurių ar jiems artimų asmenų interesas buvo tų sklypų įsigijimas. Todėl priimami sprendimai dėl laisvų žemės sklypų formavimo galėjo būti nulemti ne tik objektyvių, bet ir subjektyvių aplinkybių. Pažymėtina, kad Kauno miesto savivaldybės meras Visvaldas Matijošaitis, tarybos nariai Šarūnas Matijošaitis, Dainius Matijošaitis nebuvo deklaravę galimų ryšių su Įgaliotiniu_1, dalyvaudavusiu įvairiuose savivaldybės pasitarimuose, kuris juose galėjo veikti jų interesais. Korupcijos rizikos analizės atlikimo metu nenustatyta konkrečių faktinių duomenų, kad minėti asmenys būtų tiesiogiai dalyvavę Kauno miesto savivaldybės atliekamose procedūrose, susijusiuose su Įgaliotinio_1 pagal įgaliojimą

⁸⁶ Prieiga internete: https://www.lrs.lt/sip/getFile3?p_fid=52019

tvarkomais nuosavybės teisių į žemę atkūrimo klausimais, kai atkurtos nuosavybės teisės vėliau perėjo Šarūno Matijošaičio nuosavybėn, todėl šiuo atveju, nedeklaravus minėtų ryšių formalus Viešųjų ir privačių interesų derinimo įstatymo pažeidimų nenustatyta⁸⁷. Tačiau egzistuoja regimybė, kad Įgaliotinis_1, turintis ryšių per darbinius santykius su Kauno miesto meru Visvaldu Matijošaičiu, tarybos nariais Šarūnu ir Dainiumi Matijošaičiais, Kauno miesto savivaldybėje atstovaudamas asmenis dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo galėjo tuo pasinaudoti siekiant palankių sprendimų atkuriant nuosavybės teisės į žemės sklypus, kurių įsigijimu buvo suinteresuotas Šarūnas Matijošaitis. Pažymėtina, kad tokių abejonių egzistavimas sukelia ne mažesnę žalą nei galimas ar neegzistuojantis pats formalus interesų pažeidimas.

Lietuvos Respublikos Seimo Antikorupcijos komisijos Laikinosios tyrimo grupės sisteminiams korupcijos priežastims ir rizikoms Kauno miesto savivaldybės viešųjų pirkimų srityje įvertinti atlikto tyrimo 2022 m. gruodžio 14 d. išvadoje Kauno miesto savivaldybei rekomenduota keisti viešųjų ir privačių interesų deklaravimo ir jos kontrolės Kauno miesto savivaldybėje tvarką, aiškiai nurodant, kada ir kaip turi nusišalinti savivaldybės vadovai bei politikai, registruojant ir viešinant informaciją apie nusišalinimus ir nušalinimus. Kontroliuoti galimus interesų konfliktus ne tik formaliai, bet ir realiai. Šioje vietoje taip pat atkreiptinas dėmesys į ryšių deklaravimo su asmenimis, kurie kaip patarėjai, ekspertai įvairiomis formomis dalyvauja svarstant ir (ar) priimant įvairius sprendimus savivaldybėje, būtinumą.

PASIŪLYMAI

- Aplinkos ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai svarstyti dėl kontrolės priemonių nustatymo savivaldybėms tvirtinant žemės sklypų planus, formuojant žemės sklypus ir rengiant ar tvirtinant jų planus (gražinant natūra laisvą (neužstatytą) žemę turėtoje vietoje ar perduodant neatlygintinai nuosavybėn piliečiams naują žemės sklypą individualiai statybai mieste).

- Valstybinei mokesčių inspekcijai ir Nacionalinei žemės tarnybai sudaryti bendradarbiavimo susitarimą dėl informacijos apie įgaliotus atstovus, dalyvaujančius nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesuose, siekiant pagal kompetenciją stebėti ir vertinti rizikas dėl individualios veiklos požymių⁸⁸.

⁸⁷ Vyriausiosios tarnybinės etikos komisijos 2023-03-21 raštas Nr. S-380.

⁸⁸ Pasiūlymas turėtų būti įgyvendinamas pagal teisės aktus, leidžiančius tokių duomenų keitimąsi, ir pagal duomenų saugumo priemones, užtikrinančias duomenų keitimąsi tik tokia apimtimi, kuri būtina tikslui pasiekti.

3.6. Savivaldybės politikų valdoma įmonė teigia aktyviai dalyvaujanti nuosavybės į žemę atkūrimo procedūrose (kritinė antikorupcinė pastaba).

Lietuvos Respublikos valstybės politikų elgesio kodeksas⁸⁹ įpareigoja valstybės politikus⁹⁰ laikytis aukščiausių elgesio standartų, vengti situacijų, galinčių paveikti sprendimų, kurie sukeltų visuomenėje abejonę, priėmimą; vengti nesąžiningų pranašumo siekimo būdų.

UAB „VICI Investments“, kurios akcininkas yra Kauno miesto meras Visvaldas Matijošaitis, vadovas mero sūnus, Kauno miesto savivaldybės tarybos narys Šarūnas Matijošaitis, ir asmuo 2016 m. gruodžio 1 d. sudarė preliminarįją sutartį, pagal kurią (2.1 punktas) UAB „VICI investments“ (būsimas pirkėjas) įsipareigojo nupirkti, o asmuo (būsimas pardavėjas) parduoti žemės sklypo (unikalus Nr. 440-14952082) dalį, kuri sudaro 0,3606 ha ir būsimus žemės sklypus, patenkančius į 1940 metais buvusių savininkų žemės ribas (išskyrus pusiasalio žemę), kai nuosavybės teisės būsimo pardavėjo vardu bus atkurtos teisės aktų nustatyta tvarka. Preliminarioje sutartyje buvo numatyta bendra kaina už visų numatytų sklypų nuosavybės teisių perleidimą, o taip pat sankcijos būsimam pardavėjui, neįvykdžius preliminarie sutartimi numatytų įsipareigojimų perleisti daiktą kuria nors dalimi – 50 proc. pirkimo sumos dydžio bauda. Dėl minėtos preliminariosios sutarties tarp būsimo pirkėjo ir būsimo pardavėjo kilo teisinis ginčas, dėl ko būsimas pirkėjas 2018 m. vasario 2 d. pateikė ieškinį Kauno apygardos teismui.

Ieškinyje, kuris pasirašytas UAB „VICI Investments“ direktoriaus Šarūno Matijošaičio ir UAB „VICI Investments“ teisininkų, tarp jų ir Įgaliojimo_1, nurodoma, kad **“UAB „VICI Investments“ dėjo pastangas ir savo ruožtu ėmėsi visų veiksmų, kad atsakovui (asmeniui) būtų kiek galima greičiau atkurtos nuosavybės teisės į buvusių savininkų žemę 12 sklypo ribose**, išskyrus pusiasalio žemę⁹¹. Ieškinio 20 punkte nurodoma, kad „atsakovui yra gerai žinomos visos nuosavybės teisių į žemės sklypus atkūrimo procedūros, kuriose jis ilgą laiką dalyvavo asmeniškai, t. y. pats atsikūrė nuosavybės teises į žemės sklypo dalį“. Darytina išvada, kad šiuo punktu pabrėžiama, kad atsakovui be UAB „VICI Investments“ pagalbos būtų buvę sunku atkurti nuosavybės teises į likusius žemės sklypus⁹².

Būsimo pardavėjo 2017 m. gruodžio 14 d. rašte UAB „VICI Investments“ dėl preliminariosios sutarties vykdymo daroma prielaida, kad nuosavybės teisės į papildomą žemės sklypą Ežero g. 21 buvo atkurtos (suformuotas žemės sklypas) tik todėl, kad jo įsigijimu buvo suinteresuota UAB „VICI Investments“: nuosavybės teisių atkūrimo proceso metu pretendentui apie šį sklypą žinoma nebuvo, o UAB „VICI Investments“, kaip nurodo pretendentas, ši aplinkybė jau

⁸⁹ Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.955166852BD7>

⁹⁰ Valstybės politikai – asmenys, įstatymų nustatyta tvarka išrinkti į <...>, savivaldybės tarybos nario ar savivaldybės mero pareigas <...>.

⁹¹ Ieškinio 9 p.

⁹² Minimi faktai nurodyti oficialiuose teismui pateiktuose, atsakingų asmenų pasirašytuose procesiniuose dokumentuose, kurių turinys nėra pagrindo abejoti.

buvo žinoma, kad dar yra dalis valstybės išperkamai nepriskirtos žemės (Ežero g. 21, 0,416 ha). Pretendentas taip pat nurodo, kad UAB „VICI Investments“ akcininkas yra miesto meras ir kurio interesas nuosavybės teisių atkūrimo procese lėmė, kad per trumpą laiką buvo priimti sprendimai dėl nuosavybės teisių atkūrimo natūra, kurių priėmimą kompetentingos institucijos vilkino eilę metų⁹³.

Iš to, kas išdėstyta, darytina išvada, kad galimai Kauno miesto savivaldybės administracijos sprendimai dėl laisvų sklypų pažymėjimo, planų rengimo bei tvirtinimo Ežero g. 13, 15, 19 ir 21 buvo priimami aktyviai dalyvaujant UAB „VICI investments“, planavusiai įsigyti šiuos sklypus, nes UAB „VICI Investments“ vadovas patvirtino, kad „dėjo pastangas ir savo ruožtu ėmėsi visų veiksmų, kad atsakovui būtų kiek galima greičiau atkurtos nuosavybės teisės į buvusių savininkų žemę 12 sklypo ribose, išskyrus pusiasalio žemę“.

2019 m. rugpjūčio 7 d. posėdyje Vyriausioji tarnybinės etikos komisija nusprendė nutraukti tyrimą dėl aplinkybių, susijusių su Kauno miesto savivaldybės Vičiūnų vandenvietės pirmos sanitarinės apsaugos zonos koregavimu nesant pakankamo faktinio pagrindo, jog minėtieji savivaldybės tarybos sprendimai dėl Vičiūnų vandenvietės pirmos sanitarinės apsaugos zonos koregavimo gali akivaizdžiai ir tiesiogiai paveikti Visvaldo Matijošaičio ir jo sūnaus turtinius interesus⁹⁴. Tačiau pažymėtina, kad priėmus minėtus sprendimus⁹⁵, Kauno miesto savivaldybė suformavo žemės sklypus nuosavybės teisių grąžinimui, o buvusiems savininkams atkūrus nuosavybės teises šiuos sklypus įsigijo Visvaldui Matijošaičiui artimi asmenys.

⁹³ Nuosavybės teisės atkūrimo procedūrų metu buvo suformuoti žemės sklypai ir pretendentas įgijo į juos nuosavybės teises: 4400-4486-4837 (Ežero g. 13), 4400-4484-3429 (Ežero g. 19), 4400-4732-2763 (Ežero g. 15), 4400-4732-2741 (Ežero g. 21).

⁹⁴ Tyrimo duomenys rodo, kad savivaldybės taryba nusprendė sumažinti Kauno miesto Vičiūnų vandenvietės pirmąją sanitarinės apsaugos zoną. VTEK nustatė, kad V. Matijošaitis ir jo sūnūs nuosavybės teise valdo penkiolika žemės sklypų, kurie patenka į Kauno miesto savivaldybės Vičiūnų vandenvietės antrąją ir trečiąją sanitarines apsaugos zonas. VTEK neturi faktinių duomenų, kad Kauno miesto savivaldybės taryba būtų svarsčiusi, ar priėmusi kokius nors konkrečius sprendimus, kurių pagrindu keistųsi ir Vičiūnų vandenvietės antrosios bei trečiosios sanitarinių apsaugos zonų teisinis režimas. Taigi VTEK neturi pakankamo faktinio pagrindo teigti, jog minėtieji savivaldybės tarybos sprendimai gali akivaizdžiai ir tiesiogiai paveikti V. Matijošaičio ir jo sūnaus turtinius interesus.

⁹⁵ Prieiga internete: <http://www.kaunas.lt/wp-content/uploads/sites/13/2019/02/T-195-2019-05-14-Viciunu-SP-korektura.pdf>

Sumažintos Vičiūnų vandenvietės ribos

Sumažinus vandenvietės ribas suformuoti žemės sklypai, kuriuos įsigijo Šarūnas Matijošaitis ir jam artimas asmuo



Šarūno Matijošaičio galimą interesą įsigyti gretimus sklypus Kruonio gatvėje pagrindžia ir tai, kad jau 2014 m.⁹⁶ buvo parduvinėjami gretimi sklypai Kruonio gatvėje, skelbime buvo nurodomas viešai prieinamas Šarūno Matijošaičio telefono numeris⁹⁷.



Kadangi, vadovaujantis galiojančių reglamentavimu, UAB „VICI Investments“ niekaip negalėjo būti susijusi su nuosavybės teisių atkūrimo procedūromis, tačiau oficialiai ieškinyje nurodė, kad *dėjo pastangas ir savo ruožtu* ėmėsi visų veiksmų, kad atsakovui (asmeniui) būtų kiek galima

⁹⁶ Street View, 2014 m..

⁹⁷ Pavyzdžiui, prieiga internete: https://rekvizitai.vz.lt/imone/akciju_valdymas/

greičiau atkurtos nuosavybės teisės į buvusių savininkų žemę 12 sklypo ribose, darytina išvada, kad „pagalba ir pastangos“ galėjo būti tik neoficialios, galimai susijusios su Kauno miesto mero ar savivaldybės tarybos nario, kurių valdoma įmonė vėliau įsigijo šios žemės sklypus, pareigomis.

PASIŪLYMAS. Kauno miesto savivaldybės tarybos Etikos komisijai pagal kompetenciją įvertinti pateiktą informaciją dėl Kauno miesto savivaldybės tarybos nario Šarūno Matijošaičio veiksmų masto ir intensyvumo sprendžiant klausimus dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo ir galimai teikiant pagalbą asmenims, kad būtų kiek galima greičiau atkurtos nuosavybės teisės į buvusių savininkų žemę, kurią vėliau įsigijo Šarūnas Matijošaitis ar jo vadovaujama UAB „VICI investments“.

3.7. Pažeisdama teisės aktų reikalavimus, Kauno miesto savivaldybės administracija leido asmenims sklypų projektus rengti savo lėšomis (kita antikorupcinė pastaba).

Tvarkos 106 punkte numatyta, kad Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos vadovas arba jo įgaliotas žemėtvarkos skyriaus vedėjas sprendimą atkurti nuosavybės teises į žemę, iki 1995 m. birželio 1 d. buvusių miestams nustatyta tvarka priskirtose teritorijose, natūra grąžinant laisvą (neužstatytą) žemę turėtoje vietoje, priima pagal savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtintus žemės sklypų planus. Tvarkos 106¹ punkte numatyta savivaldybės administracijos direktoriaus pareigos organizuoti žemės sklypo projektavimą, kadastrinių matavimų rengimą, patvirtinti nekilnojamojo daikto (žemės sklypo) kadastro duomenų byloje esantį žemės sklypo planą ir kartu su kitais dokumentais (duomenimis) pateikti jį žemėtvarkos skyriui. *Taigi, Tvarkos nuostatos nenumato galimybės leisti asmenims savo lėšomis rengti žemės sklypų projektus, iki 1995 m. birželio 1 d. buvusiose miestams nustatyta tvarka priskirtose teritorijose.*

Kauno miesto savivaldybės administracija ir Nacionalinės žemės tarnybos Kauno miesto skyrius pateikė informaciją, kad 2019 – 2022 metais 12 žemės sklypų (grąžinant natūra) iki 1995 m. birželio 1 d. buvusiose Kauno miestui nustatyta tvarka priskirtose teritorijose suformuota asmenų lėšomis. Iš jų 5 sklypai suformuoti asmenims, kuriems pagal įgaliojimus atstovavo Įgaliotinis_1⁹⁸ ir kuriuos vėliau įsigijo Šarūnas Matijošaitis ir jam artimas asmuo. 1 sklypas suformuotas asmeniui, kurį vėliau įsigijo Įgaliotinis_3 ir Įgaliotinis_2. Taigi, Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius, leidęs asmenims sklypų iki 1995 m. birželio 1 d. buvusiose Kauno miestui nustatyta tvarka priskirtose teritorijose projektus rengti savo lėšomis, galimai pažeidė Tvarkos 106, 106¹ punktų nuostatas.

⁹⁸ Žemės sklypų kadastrinių matavimų sutartis su pasirinktu atstovu sudarė bei už atliktas paslaugas apmokėjo Įgaliotinis_1.

Vienu atveju Kauno miesto savivaldybės administracija nesutiko, kad asmenys projektą rengtų savo lėšomis⁹⁹, tačiau nesutikimas buvo grindžiamas ne Tvarkos reikalavimais, o kitais motyvais.

Pažymėtina, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. vasario 15 d. nutarimas Nr. 241 „Dėl asmenų lėšomis atliekamų valstybinės žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo darbų ir žemės reformos žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo darbų apmokėjimo taisyklių“¹⁰⁰ numato galimybę asmenims, jeigu pageidauja, savo lėšomis sumokėti už šiuos žemės reformos žemėtvarkos projektų įgyvendinimo darbus: *už miestams po 1995 m. birželio 1 d. priskirtoje teritorijoje ir kaimo gyvenamojoje vietovėje suprojektuotų natūra gražinamų žemės sklypų, perduodamų ar suteikiamų nuosavybėn neatlygintinai žemės sklypų, taip pat naudojamų asmeninio ūkio žemės sklypų paženklinimą vietovėje, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškų ir riboženklių koordinates valstybinėje koordinačių sistemoje, ir kadastro duomenų bylos parengimą.*

Tokiu būdu žemės sklypas miestams po 1995 m. birželio 1 d. priskirtoje teritorijoje gali būti suformuojamas bei nuosavybės teisių atkūrimo procedūros atliktos žymiai greičiau (jei asmenys pageidauja savo lėšomis sumokėti už šiuos darbus), nei miestams iki 1995 m. birželio 1 d. priskirtoje teritorijoje (nes asmenų galimybė savo lėšomis sumokėti už šiuos darbus nenumatyta).

Taigi, iš esmės 2 analogiškos situacijos reguliuojamos skirtingai, o tai yra korupcijos rizikos veiksnys, galintis lemti ir šių teisės aktų taikymo subjektyvius ar objektyvius pažeidimus. Todėl valstybės politiką šioje srityje formuojančiai Aplinkos ministerijai siūlytina priimti sprendimą ir tobulinti teisės aktus, siekiant nustatyti vienodą teisinį reguliavimą asmenų pageidavimu savo lėšomis formuojant žemės sklypus iki ir po 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtose teritorijose.

Taip pat paminėtina, kad galimybė asmenims savo lėšomis sumokėti už žemės sklypų formavimo darbus, viena vertus, užkerta kelią korupcijos rizikoms ir sudaro sąlygas teisėtam greitesnės paslaugos gavimui, kita vertus, galimai diskriminuoja tuos, kurie tokių neturi tokių galimybių ar negauna reikiamų sutikimų. Taip pat, teisės aktuose turi būti nustatytos aiškios procedūros dėl sutikimų davimo rengti projektus savo lėšomis¹⁰¹, o ne palikta diskrecija savivaldybėms spręsti dėl tokių sutikimų davimo ar nedavimo savo nuožiūra, kas yra korupcijos rizikos veiksnys.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, siūlytina priimti sprendimą ir tobulinti teisės aktus, siekiant nustatyti vienodą teisinį reguliavimą asmenų pageidavimu savo lėšomis formuojant žemės sklypus iki ir po 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtose teritorijose, detalčiau reglamentuoti sprendimų priėmimą dėl asmenų lėšomis atliekamų valstybinės žemės sklypų formavimo nuosavybės teisių į

⁹⁹ Kauno miesto savivaldybės administracijos 2019-06-17 raštas (33.194)R-1643.

¹⁰⁰ Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.160573/asr>

¹⁰¹ Pažymėtina, kad teisės aktai nereglamentuoja atvejų, kuriems esant tokie sutikimai gali ar negali būti duodami.

žemę atkūrimo procesuose, siekiant aiškiai įtvirtinti kas ir kokiais atvejais gali duoti sutikimus, numatant sąlygas ir aplinkybes, kai tokie sutikimai neduodami.

PASIŪLYMAS. Aplinkos ministerijai priimti sprendimą ir tobulinti teisės aktus, siekiant nustatyti vienodą teisinį reguliavimą asmenų pageidavimu savo lėšomis formuojant žemės sklypus iki ir po 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtose teritorijose, priėmus teigiamą sprendimą detaliau reglamentuoti sprendimų priėmimą dėl asmenų lėšomis atliekamų valstybinės žemės sklypų formavimo nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesuose, siekiant aiškiai įtvirtinti kas ir kokiais atvejais gali duoti sutikimus, numatant sąlygas ir aplinkybes, kai tokie sutikimai neduodami.

3.8. Teisės aktuose numatytas neribotas laikas rinktis siūlomus žemės sklypus (perduodant neatlygintinai nuosavybėn lygiavertį turėtajam naują žemės sklypą individualiai statybai miestuose) (kita antikorupcinė pastaba).

Atkūrimo įstatyme numatytas alternatyvus nuosavybės teisių į žemę atkūrimo būdas - perduodant neatlygintinai nuosavybėn piliečiui naują Vyriausybės nustatyta tvarka įrengtą arba neįrengtą žemės sklypą (lygiavertį turėtajam naują žemės sklypą individualiai statybai miestuose). Nacionalinė žemės tarnyba ne kartą akcentavo nuosavybės teisių į žemę atkūrimo suteikiant lygiavertį turėtajam naują žemės sklypą individualiai statybai miestuose problematiką: nustatytos taisyklės neribotą laiką rinktis siūlomus žemės sklypus sudaro galimybę piktnaudžiauti savo teisėmis nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procedūrose.

Šis korupcijos rizikos veiksnys lemia, kad asmenys, tiesiogiai ar per įgaliotus atstovus, dėl savo ryšių turintys daugiau informacijos, įvairiomis formomis nesirenka siūlomų žemės sklypų, siekdami jiems palankesnių sprendimų ateityje. Tą lemia neigiamų pasekmių nebuvimas asmenims nesirenkant siūlomų žemės sklypų. Šią problematiką, dėl kurios taip pat užsitęsė nuosavybės teisių grąžinimo procesai, ne kartą yra akcentavusi ir Nacionalinė žemės tarnyba. Dėl to gali kilti rizikos bandyti paveikti priimamus sprendimus, neteisėtai perduoti informaciją, procedūros užsitęsia ir pan.

Pavyzdžiui:

2014 m. rugsėjo 10 d. sprendimu Nr. 8S-(14.8.3)-395 nustatyta, kad <...> asmeniui nuosavybės teisės į 0,12 ha žemės bus atkurtos vėliau (suteikiant naują žemės sklypą). Pretendentei rinktis naują sklypą pranešimais buvo siūloma 2015 m. birželio 10 d. susirinkime¹⁰² (atsisakė, nes nepatiko vietovė¹⁰³), 2016 m. rugsėjo 16 d. susirinkime, 2017 m. birželio 20 d. susirinkime, 2017 m. spalio 11 d. susirinkime, 2017 m. gruodžio 19 d. susirinkime, 2018 m. balandžio 10 d. susirinkime, 2018 m. lapkričio 20 d. susirinkime. Sklypas nepasirinktas. 2018 m. lapkričio 19 d. Įgaliotinis_3

¹⁰² Sprendimus dėl sklypų pasirinkimo tvirtindavo Piliečiams perduodamų neatlygintinai nuosavybėn naujų žemės sklypų individualiai statybai ir kitai paskirčiai skirstymo komisija, sudaryta Nacionalinės žemės tarnybos Kauno skyriuje.

¹⁰³ 2015-06-10 prašymas.

įgaliotas atstovauti Nacionalinėje žemės tarnyboje, taip pat parduoti, mainyti, žemės sklypą, sklypus už kainą ir sąlygomis savo nuožiūra, sudaryti reikiamas sutartis ir atlikti visus kitus su pavedimu susijusius veiksmus. Įgaliotinis_3 buvo kviečiamas į 2019 m. balandžio 9 d. posėdį, 2019 m. spalio 10 d. posėdį, kuriame pasirinko 5,22 a sklypą Nr.3 prie Drobės g. 61 (Drobės g. 67). Manytina, šiuo atveju buvo laukiama, kol Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius 2019 m. rugpjūčio 27 d. įsakymu Nr. A-2886 patvirtino žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą ir suformavo 5 žemės sklypus prie Drobės g. 61. Nuosavybės teisės atkurtos 2020 m. gegužės 8 d. sprendimu Nr. 8S-334-(14.8.3). Sklypas parduotas su Įgaliotiniu_2 susijusiai bendrovei. Pažymėtina, kad Įgaliotinį_3 ir jo valdomą bendrovę ir Įgaliotinį_2 ir jo valdomą bendrovę sieja ryšiai, susiję su sudarytais sklypų pirkimo pardavimo sandoriais, bendrai valdomais žemės sklypais.

Asmuo pasirinkti naujo sklypo pranešimais kvieistas į 2015 m. birželio 10 d. susirinkimą, 2016 m. rugsėjo 16 d. susirinkimą, 2017 m. birželio 20 d. susirinkimą, 2017 m. spalio 11 d. susirinkimą, 2017 m. gruodžio 19 d. susirinkimą, 2018 m. balandžio 10 d., 2018 m. lapkričio 20 d. 2019 m. balandžio 9 d. 2018 m. gruodžio 6 d. Įgaliotiniui_2 pavesta atstovauti Nacionalinėje žemės tarnyboje, taip pat parduoti, mainyti, žemės sklypą, sklypus už kainą ir sąlygomis savo nuožiūra, sudaryti reikiamas sutartis ir atlikti visus kitus su pavedimu susijusius veiksmus. Atstovas pakviestas į 2019 m. spalio 10 d. posėdį, kuriame pasirinko sklypą 5,23 a sklypą Nr. 4 prie Drobės g. 61 (Drobės g. 65). Sklypas parduotas Įgaliotinio_2 valdomai bendrovei. Pažymėtina, kad ši bendrovė įsigijo visus 5 sklypus prie Drobės g. 61 pagal Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius 2019 m. rugpjūčio 27 d. įsakymu Nr. A-2886 patvirtino žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą.

Asmuo (buvusio savininko įpėdinis) buvo kviečiamas į 2017 m. birželio 20 d., 2017 m. spalio 11 d., 2017 m. gruodžio 19 d., 2018 m. balandžio 11 d., 2018 m. lapkričio 20 d., 2019 m. balandžio 9 d., 2019 m. balandžio 16 d. susirinkimus, informuojant apie teisę pasirinkti iki 0,12 ha ploto naują žemės sklypą individualiai statybai ar didesnio ploto žemės sklypą kartu su kitais pretendентаis. Buvo siūloma rinktis iš 72 – 344 sklypų. Sklypas pasirinktas 2019 m. balandžio 16 d. posėdžio metu (Technikos g. 20).

Asmuo (buvusio savininko įpėdinis) buvo kviečiamas į 2014 m. balandžio 4 d., 2015 m. birželio 1 d., 2016 m. rugsėjo 14 d., 2017 m. birželio 20 d., 2017 m. spalio 10 d., 2017 m. gruodžio 18 d., 2018 m. balandžio 10 d., 2018 m. lapkričio 19 d., 2019 m. balandžio 8 d., 2019 m. spalio 10 d., susirinkimus, informuojant apie teisę pasirinkti iki 0,12 ha ploto naują žemės sklypą individualiai statybai ar didesnio ploto žemės sklypą kartu su kitais pretendентаis. Buvo siūloma rinktis iš iki 344 sklypų. Sklypas pasirinktas 2019 m. spalio 10 d. posėdžio metu (Skaudvilės g. 1A)¹⁰⁴.

¹⁰⁴ Šį sklypą įsigijo įgaliotas atstovas (išvados 3.5 skirsnis).

Asmuo (buvusio savininko įpėdinis) buvo kviečiamas į 2014 m. liepos 7 d., 2015 m. birželio 3 d., 2016 m. rugsėjo 14 d., 2017 m. birželio 20 d., 2017 m. spalio 11 d., 2017 m. gruodžio 18 d., 2018 m. balandžio 10 d., 2018 m. lapkričio 19 d. susirinkimus, tačiau sklypo iš siūlomų nepasirinko. 2019 m. sausio 8 d. atstovauti pavesta Įgaliotiniui_2, kuris 2019 m. balandžio 8 susirinkime pasirinkto sklypo atsisakė, 2019 m. spalio 10 d. susirinkime pasirinko sklypą Kovo 11-osios g. 72, kartu su kitu pretendentu, kurį taip pat atstovavo Įgaliotinis_2.

Asmens įpėdinis per įgaliotus atstovus pasirinkti naują sklypą buvo kviečiame į 2013 m. birželio 10 d., 2013 m. lapkričio 11 d., 2014 m. liepos 7 d., 2015 m. kovo 3 d., 2016 m. kovo 1 d., 2016 m. balandžio 18 d., 2016 m. liepos 7 d., 2016 m. rugsėjo 12 d., 2017 m. balandžio 26 d., 2017 m. spalio 10 d., 2017 m. gruodžio 18 d., 2018 m. balandžio 10 d., 2018 m. lapkričio 19 d., 2019 m. balandžio 8 d., 2019 m. spalio 9 d. susirinkimus. Pastarajame pasirinko žemės sklypą Kalpoko g. 97 su kitu pretendentu, kurį atstovavo tas pats Įgaliotinis_2¹⁰⁵.

Asmens įpėdinis 2013 m. birželio 11 d. kreipėsi į Nacionalinės žemės tarnybos Kauno skyrių prašydama neatlygintinai nuosavybėn suteikti naują žemės sklypą Kauno mieste (pakeitė valią dėl negautos kompensacijos vertybiniais popieriais). 2014 m. balandžio 25 d. raštu Nr. 8SD-(14.8.94)-2018 informuotas apie įrašymą į eilę. Kviesta į 2015 m. birželio 12 d., 2016 m. lapkričio 14 d., 2017 m. birželio 20 d., 2017 m. spalio 11 d., 2017 m. gruodžio 19 d., 2018 m. balandžio 11 d., 2018 m. lapkričio 20 d., 2019 m. rugsėjo 10 d. susirinkimus, pastarajame pasirinko sklypą (Betygalos g. 18A).

Dėl minėto korupcijos rizikos veiksnio buvo sudarytos galimybės, iš anksto susitarus su kitais pretendентаis, ar įgaliotiems atstovams, pasinaudoti pirmumo teisėmis, vėliau atsisakant pasirinktų sklypų ir rinktis kitus sklypus naudojantis pirmumo teisėmis, pavyzdžiui:

Piliečiams perduodamų neatlygintinai nuosavybėn naujų žemės sklypų individualiai statybai ir kitai paskirčiai skirstymo komisijos 2019 m. balandžio 16 d. posėdžio metu¹⁰⁶ buvo gautas pretendentų (eilės Nr. 29) Įgaliotinio_2 prašymas, kuriuo atsisakoma 2019 m. balandžio 8 d. susirinkime pasirinktos žemės sklypo Technikos g. 20 dalies. Taip pat, šio posėdžio metu gautas kito pretendento įpėdinių (eilės Nr. 350) to paties Įgaliotinio_2 prašymas rinktis atsisakomo sklypo dalį, kurią įsigijo Įgaliotinio_2 valdoma bendrovė.

Manytina, kad nuosavybės teisių atkūrimas suteikiant lygiavertį turėtajam naują žemės sklypą individualiai statybai miestuose, kaip Konstitucijoje įtvirtintos teisės į nuosavybę įgyvendinimo būdas, nereiškia neribotos buvusių savininkų, jų įpėdinių teisės neribotą laiką nesirinkti (atsisakyti) siūlomų žemės sklypų. Toks teisinis reglamentavimas sąlygoja ryšių paieškas siekiant gauti „geresnius“ žemės sklypus.

¹⁰⁵ 2014-12-10 įgaliojame numatyta įgaliotinio teisė savo nuožiūra ir už jo aptartą kainą bei sąlygas parduoti atkurta 0,0728 ha žemės sklypą.

¹⁰⁶ 2019-04-29 protokolas Nr. 8PRT-15-(14.8.6).

PASIŪLYMAS. Aplinkos ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai tobulinti teisinį reglamentavimą tais atvejais, kai asmenys nesirenka siūlomų žemės sklypų ar jų atsisako¹⁰⁷.

3.9. Nustatyta šališkumo regimybės atvejų Kauno miesto savivaldybės administracijoje formuojant ir pertvarkant žemės sklypus, keičiant jų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (kita antikorupcinė pastaba).

Korupcijos rizikos analizės atlikimo metu pastebėjome, kad dažnu atveju, atkūrus nuosavybės teises į žemę, žemės sklypai yra pertvarkomi, keičiama žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis. Šių klausimų sprendimą Kauno miesto savivaldybėje taip pat atlieka Miesto planavimo ir architektūros skyrius.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo, paskirties keitimo procedūros pradedamos pagal iniciatorių prašymą Kauno miesto savivaldybės administracijai išduodant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimus, kuriuos tvirtina Miesto planavimo ir architektūros skyriuje dirbantis asmuo.

Pavyzdžiui, 2019 m. liepos 1 d. Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyrius išdavė žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimus Nr. ŽSPR-11950, kuriuos patvirtino Miesto planavimo ir architektūros skyriuje dirbantis asmuo¹⁰⁸. Manytina, kad šiuo atveju buvo šališkumo regimybė, nes vieną iš pareiškėjų (Įgaliotini_3), siejo ryšiai su Miesto planavimo ir architektūros skyriuje dirbančio asmens artimu asmeniu: bendras žemės sklypo ir jame esančių statinių valdymas¹⁰⁹. Vėliau Miesto planavimo ir architektūros skyriuje dirbančio asmens artimas asmuo taip pat įsigijo bendrai su Įgaliotiniu_3 valdomų žemės sklypų¹¹⁰ (2022 m.). Taip pat, buvo įsigiję po dalį sklypo Ašmenos g. 1-oji 43 (2022 m.) ir Elektrėnų g. 14B (2020 m.).

Šarūno Matijošaičio, UAB „VICI Investments“, Įgaliotinio_2 įsigytų sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus rengė UAB „Geomatininkai“ ir UAB „Geomatininkų grupė“. Pavyzdžiui:

Žemės sklypų (kadastro Nr.1901/0037:0093, 1901/0037:0095), esančių Raudondvario pl. 163B, formavimo ir pertvarkymo projektą¹¹¹ (iniciatorius Įgaliotinis_2);

Žemės sklypų (kadastro Nr.1901/0015:0014, 1901/0015:0072), esančių Baltų pr. 53A, formavimo ir pertvarkymo projektą¹¹² (iniciatorius Įgaliotinis_2);

¹⁰⁷ Nacionalinė žemės tarnyba yra siūliusi tokiems atvejais arba kelti asmenis į eilės galą, arba išmokėti kompensaciją.

¹⁰⁸ Paslaugos numeris Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (ŽPDRIS) ZSFP-62398.

¹⁰⁹ Sklypo unikalūs Nr. 4400-5077-5861. Miesto planavimo ir architektūros skyriuje dirbančio asmens artimas asmuo dalį sklypo ir statinių įsigijo 2017 m., Įgaliotinis_3 – 2016 m.

¹¹⁰ Unikalūs Nr. 4400-5360-2607, 4400-5361-4310, 4400-5361-7044, 4400-5360-1220, 4400-5361-7688.

¹¹¹ Paslaugos numeris ŽPDRIS ZSFP-93653.

¹¹² Paslaugos numeris ŽPDRIS ZSFP-89384.

Žemės sklypo (kadastro Nr.1901/0245:0377), esančio Kruonio g. 12, formavimo ir pertvarkymo projektą¹¹³ (iniciatoriai Šarūnas Matijošaitis ir jam artimas asmuo);

Žemės sklypo (kadastro Nr.1901/0245:0375), esančio Kruonio g. 10, formavimo ir pertvarkymo projektą¹¹⁴ (iniciatoriai Šarūnas Matijošaitis ir jam artimas asmuo);

Žemės sklypo (kadastro Nr.1901/0245:0376), esančio Kruonio g. 8, formavimo ir pertvarkymo projektą¹¹⁵ (iniciatoriai Šarūnas Matijošaitis ir jam artimas asmuo);

Žemės sklypo (kadastro Nr.1901/0245:0378), esančio Kruonio g. 26, formavimo ir pertvarkymo projektą¹¹⁶ (iniciatoriai Šarūnas Matijošaitis ir jam artimas asmuo).

Vėliau, 2022 m. birželio 8 d., Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyriuje dirbančio asmens artimas asmuo kartu su UAB „Geomatininkai“ direktoriumi ir akcininku, UAB „Geomatininkų grupė“ akcininku įsigijo dalį žemės sklypo¹¹⁷, bei inicijavo šio ir kito UAB „Geomatininkai“, UAB „Geomatininkų grupė“ akcininko ir darbuotojo, rengusio paminėtų žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, valdomo žemės sklypo¹¹⁸ formavimo ir pertvarkymo projektą¹¹⁹.

2022 m. rugpjūčio 11 d. buvo inicijuotas žemės sklypo (kadastro Nr.1901/0242:0196), esančio Klevų g. 2, formavimo ir pertvarkymo projektas¹²⁰, kurio vienas iš iniciatorių ir projekto rengėjas buvo UAB „Geomatininkai“ direktorius. Žemės sklypų projektavimo ir pertvarkymo rengimo reikalavimus pasirašė Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyriuje dirbantis asmuo¹²¹.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyriuje dirbančiam asmeniui buvo šališkumo regimybė priimant sprendimus dėl Žemės sklypų (kadastro Nr.1901/0021:0092, 1901/0021:0087), esančių Baltijos g. 53C, formavimo ir pertvarkymo projekto, nes vienas projekto iniciatorių buvo susijęs su jam artimu asmeniu (bendro turto valdymas), žemės sklypo (kadastro Nr.1901/0242:0196), esančio Klevų g. 2, formavimo ir pertvarkymo projekto, nes vienas projekto iniciatorių ir rengėjas buvo susijęs su jam artimu asmeniu (bendro turto valdymas).

Taip pat, Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyriuje dirbančiam asmeniui egzistuos šališkumo regimybė, jei ateityje einant pareigas reikės dalyvauti priimant sprendimus dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų, kuriuos parengs

¹¹³ Paslaugos numeris ŽPDRIS ZSFP-93386

¹¹⁴ Paslaugos numeris ŽPDRIS ZSFP-93384.

¹¹⁵ Paslaugos numeris ŽPDRIS ZSFP-93379.

¹¹⁶ Paslaugos numeris ŽPDRIS ZSFP-91776.

¹¹⁷ Unikalus Nr. 4400-5613-8684.

¹¹⁸ Unikalus Nr. 4400-5061-1788.

¹¹⁹ Paslaugos numeris ŽPDRIS ZSFP-113246.

¹²⁰ Paslaugos numeris ŽPDRIS ZSFP-110566

¹²¹ 2022-09-02 Nr. 70-32-282.

UAB „Geomatininkai“, UAB „Geomatininkų grupė“ ar individualiai asmenys, su kuriais jam artimas asmuo turi bendro turto.

Pažymėtina, jog Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo jurisprudencijoje formuojama pozicija, kad Viešųjų ir privačių interesų derinimo įstatymo 3 straipsnio 2 punkte numatyto pažeidimo kvalifikavimui pakanka nustatyti, jog priimant sprendimą pareiškėjas nepasielgė taip, kad nekiltų abejonių, jog egzistuoja interesų konfliktas. Konfliktą kelia asmens dirbančio valstybės tarnyboje galimas šališkumas priimant sprendimus, jo galimas teigiamas ar neigiamas nusistatymas. Todėl valstybės tarnautojas priimdamas sprendimus privalo vengti net šališkumo regimybės. Toks teisės aiškinimas grindžiamas Viešųjų ir privačių interesų derinimo įstatymo 1 straipsnyje įtvirtinta šio įstatymo paskirtimi, kuria siekiama įtvirtinti priimamų sprendimų nešališkumą (pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2011 m. lapkričio 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A261-3154/2011)¹²².

PASIŪLYMAI

- Kauno miesto savivaldybės administracijai įvertinti išdėstytus faktus ir spręsti dėl išankstinių rekomendacijų pateikimo Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyriuje dirbančiam asmeniui vengti šališkumo regimybės priimant sprendimus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo, paskirties keitimo procesuose;

- Kauno miesto savivaldybės administracijai atkreipti Miesto planavimo ir architektūros skyriaus darbuotojų dėmesį dėl galimų interesų konfliktų ir (ar) šališkumo regimybės vengimo priimant sprendimus, kai tai susiję su asmenimis, kurie kartu su jais pačiais ar kartu su jiems artimais asmenimis vykdo bendrą veiklą, valdo bendrą turtą ir pan.

¹²² Prieiga internete: <https://eteismai.lt/byla/98724882408318/A-492-1322-12>

4. MOTYVUOTOS IŠVADOS (PASTABOS)

Išanalizavus nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesus Kauno mieste, darytina išvada, kad juose yra korupcijos rizika dėl šių korupcijos rizikos veiksnių¹²³:

4.1. Kritinės antikorpucinės pastabos:

4.1.1. Kauno miesto savivaldybėje nepakankamai reglamentuotos laisvos (neužstatytos) žemės plotų nustatymo procedūros: raštus Nacionalinės žemės tarnybos Kauno miesto skyriui dėl preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės pasirašo Miesto planavimo ir architektūros skyriaus vedėjas ar jo pareigas laikinai einantis asmuo; nėra patvirtintos pirminių sprendimų dėl preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės derinimo su kitais savivaldybės administracijos struktūriniais padaliniais (darbuotojais) tvarkos; preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės nustatymo klausimai neoficialiai svarstomi Komisijos urbanistiniams, architektūriniais ir investiciniams klausimams spręsti (motyvai išdėstyti 3.1 skirsnyje).

4.1.2. Nustatyti kompensacijų už valstybės išperkama žemę dydžiai sudarė sąlygas siekti nuosavybės teisių į žemę atkūrimo natūra ar perduodant nuosavybės lygiavertį turėtajam naują žemės sklypą individualiai statybai miestuose, pasinaudojant ryšiais valstybės ir savivaldybių institucijose. Pavyzdžiui, pagal teisės aktus vidutinė 1 aro žemės vertė atlyginant už valstybės išperkama žemę Kauno mieste yra 40 Eur, tuo tarpu kitais atvejais, pavyzdžiui atlyginant už visuomenės reikmėms paimama žemę, nustatytais atvejais perduodant valstybinę žemę be aukciono, žemės sklypo vertė nustatoma rinkos ar jai artima kaina (motyvai išdėstyti 3.2 skirsnyje).

4.1.3. Nepakankamai reglamentuota laisvos žemės sklypų nustatymo procedūra bei nenuosekli Kauno miesto savivaldybės administracijos vykdoma praktika pažymint preliminariai laisvos (neužimtos) žemės sklypus (sprendžiant, ar buvusio savininko (-ų) turėta žemė konkrečioje vietoje yra valstybės išperkama, ar laisva). Tai sudaro prielaidas vienais atvejais suformuoti žemės sklypus, kitais – jų neformuoti, nurodant, kad preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės atitinkamoje vietoje nėra (motyvai išdėstyti 3.3 skirsnyje).

4.1.4. Kauno miesto savivaldybėje korupcijos rizikas sprendžiant klausimus, susijusius su įgaliotų atstovų pateiktais prašymais, sukelia galimi neformalūs ryšiai tarp įgaliotų atstovų ir savivaldybės politikų. Nustatyti atvejai, kai asmenis nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesuose (taip pat ir Kauno miesto savivaldybėje) atstovavo su savivaldybės meru, savivaldybės tarybos nariais susiję asmenys (motyvai išdėstyti 3.5 skirsnyje).

4.1.5. Savivaldybės politikų valdoma įmonė teigia aktyviai dalyvaujanti nuosavybės į žemę atkūrimo procedūrose. Pavyzdžiui, UAB „VICI investments“, kurios akcininkas yra Kauno miesto meras, vadovas – savivaldybės tarybos narys, dėjo pastangas ir savo ruožtu ėmėsi visų veiksmų, kad

¹²³ Išvadas pagrindžiantys motyvai pateikti išvados dėl korupcijos rizikos analizės 3 skyriuje.

atsakovui (asmeniui) būtų kiek galima greičiau atkurtos nuosavybės teisės į buvusių savininkų žemę, dėl kurios įsigijimo tarp asmens ir UAB „VICI investments“ buvo pasirašyta preliminarioji sutartis (motyvai išdėstyti 3.6 skirsnyje).

4.2. Kitos antikorupcinės pastabos:

4.2.1. Nacionalinės žemės tarnybos Kauno miesto skyriaus veiksmai dėl priimtų sprendimų keitimo galimai buvo priimti pažeidžiant teisės aktų reikalavimus (motyvai išdėstyti 3.4 skirsnyje).

4.2.2. Pažeisdama teisės aktų reikalavimus Kauno miesto savivaldybės administracija leido asmenims sklypų projektus rengti savo lėšomis (motyvai išdėstyti 3.7 skirsnyje).

4.2.3. Teisės aktuose numatytas neribotas laikas rinktis siūlomus žemės sklypus (perduodant neatlygintinai nuosavybėn lygiavertį turėtajam naują žemės sklypą individualiai statybai miestuose, todėl galimi piktnaudžiavimų atvejai siekiant palankių sprendimų dėl geresnių žemės sklypų gavimo (motyvai išdėstyti 3.8 skirsnyje).

4.2.4. Nustatyta šališkumo regimybės atvejų Kauno miesto savivaldybės administracijoje formuojant ir pertvarkant žemės sklypus, keičiant jų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį. Nustatyti pavyzdžiai, kai projektų iniciatoriai buvo susiję su sprendimus priėmusio savivaldybės darbuotojo artimu asmeniu (motyvai išdėstyti 3.9 skirsnyje).

5. REKOMENDACINIO POBŪDŽIO PASIŪLYMAI

Siekdami sumažinti korupcijos rizikos veiksnių įtaką nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesuose, teikiame šiuos rekomendacinio pobūdžio pasiūlymus:

5.1. Pasiūlymai atsižvelgiant į kritines antikorpucines pastabas:

5.1.1. Kauno miesto savivaldybei nustatyti aiškias ir skaidrias preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės nustatymo procedūras: nustatyti, kad sprendimus dėl preliminariai laisvos (neužstatytos) žemės nustatymo priima savivaldybės administracijos direktorius, nustatyti sprendimų derinimo su kitais savivaldybės administracijos struktūriniais padaliniais (darbuotojais) procedūras.

5.1.2. Aplinkos ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai spręsti dėl teisinio reglamentavimo tobulinimo, siekiant, kad:

- Savivaldybės, kuriose nuosavybės teisių atkūrimas į žemę nėra baigtas, nustatytais terminais, pagal Nacionalinės žemės tarnybos informaciją, inventorizuotų teritorijas nuosavybės teisių į žemę gražinimui, kuriose gali būti formuojami laisvi žemės sklypai (tiek gražinant natūra, tiek ir perduodant neatlygintinai nuosavybėn lygiavertį turėtajam naują žemės sklypą individualiai statybai miestuose) ir ją paskelbtų viešai.

- Pakartotinai atitinkama teritorija galėtų būti peržiūrima ir nauji preliminariai laisvi (neužstatyti) žemės sklypai pažymimi ir formuojami tik dėl objektyvių priežasčių, susijusių su pasikeitusia faktine situacija ar teisiniu reguliavimu.

- Būtų aiškiau apibrėžta valstybės išperkamos žemės sąvoka.

- Būtų reglamentuotos detalesnės žemės sklypų tarp daugiabučių namų, kuriems eksploatuoti reikalingi žemės sklypai nesuformuoti, formavimo nuostatos.

5.1.3. Aplinkos ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai svarstyti dėl kontrolės priemonių nustatymo savivaldybėms tvirtinant žemės sklypų planus, formuojant žemės sklypus ir rengiant ar tvirtinant jų planus (gražinant natūra laisvą (neužstatytą) žemę turėtoje vietoje ar perduodant neatlygintinai nuosavybėn piliečiams naują žemės sklypą individualiai statybai mieste).

5.1.4. Valstybinei mokesčių inspekcijai ir Nacionalinei žemės tarnybai sudaryti bendradarbiavimo susitarimą dėl informacijos apie įgaliotus atstovus, dalyvaujančius nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesuose, siekiant pagal kompetenciją stebėti ir vertinti rizikas dėl individualios veiklos požymių.

5.1.5. Kauno miesto savivaldybės tarybos Etikos komisijai pagal kompetenciją įvertinti pateiktą informaciją dėl Kauno miesto savivaldybės tarybos nario Šarūno Matijošaičio veiksmų masto ir intensyvumo sprendžiant klausimus dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo ir galimai teikiant pagalbą asmenims, kad būtų kiek galima greičiau atkurtos nuosavybės teisės į buvusių savininkų žemę, kurią vėliau įsigijo Šarūnas Matijošaitis ar jo vadovaujama UAB „VICI investments“.

5.2. Pasiūlymai atsižvelgiant į kitas antikorupcines pastabas:

5.2.1. Nacionalinei žemės tarnybai suplanuoti ir atlikti vidinius mokymus sprendimus priimančioms asmenims, teikti metodinius išaiškinimus, nustatyti papildomas Nacionalinės žemės tarnybos skyrių priimamų sprendimų kontrolės procedūras.

5.2.2. Aplinkos ministerijai priimti sprendimą ir tobulinti teisės aktus, siekiant nustatyti vienodą teisinį reguliavimą asmenų pageidavimu savo lėšomis formuojant žemės sklypus iki ir po 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtose teritorijose, priėmus teigiamą sprendimą detalčiau reglamentuoti sprendimų priėmimą dėl asmenų lėšomis atliekamų valstybinės žemės sklypų formavimo nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesuose, siekiant aiškiai įtvirtinti, kas ir kokiais atvejais gali duoti sutikimus, numatant sąlygas ir aplinkybes, kai tokie sutikimai neduodami.

5.2.3. Aplinkos ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai tobulinti teisinį reglamentavimą tais atvejais, kai asmenys nesirenka siūlomų žemės sklypų ar jų atsisako.

5.2.4. Kauno miesto savivaldybės administracijai įvertinti išdėstytus faktus ir spręsti dėl išankstinių rekomendacijų pateikimo Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyriuje dirbančiam asmeniui vengti šališkumo regimybės priimant sprendimus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo, paskirties keitimo procesuose.

5.2.5. Kauno miesto savivaldybės administracijai atkreipti Miesto planavimo ir architektūros skyriaus darbuotojų dėmesį dėl galimų interesų konfliktų ir (ar) šališkumo regimybės vengimo priimant sprendimus, kai tai susiję su asmenimis, kurie kartu su jais pačiais ar kartu su jais artimais asmenimis vykdo bendrą veiklą, valdo bendrą turtą ir pan.

Direktoriaus pavaduotoja

Rūta Kaziliūnaitė

Mindaugas Stukas, tel. 8 706 63 366, mob. 8 652 45 815, el. p. mindaugas.stukas@stt.lt

Rengėjo tiesioginis vadovas Domantas Lukauskas, Korupcijos rizikos skyriaus viršininkas, tel. 8 706 63 378, mob. 8 656 60 933, el. p. domantas.lukauskas@stt.lt

**ATLIEKANT KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĘ ĮVERTINTI TEISĖS AKTAI,
DOKUMENTAI IR INFORMACIJA****I. ATLIEKANT KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĘ ANALIZUOTI TEISĖS AKTAI IR
KITI DOKUMENTAI**

1. Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos viešųjų ir privačių interesų derinimo įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas.
5. Lietuvos Respublikos savivaldos įstatymas.
6. Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas.
7. Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo
8. Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40.
9. Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo įgyvendinimo tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1057.
10. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. vasario 15 d. nutarimas Nr. 241 „Dėl asmenų lėšomis atliekamų valstybinės žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo darbų ir žemės reformos žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo darbų apmokėjimo taisyklių“.
11. Valstybės išperkamos žemės, miško ir vandens telkinių vertės bei lygiavertiškumo nustatymo metodiką, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“.
12. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. lapkričio 9 d. nutarimas Nr. 1243 „Dėl žemės sklypo mieste, už kurį kompensuojama pinigais, vidutinės vertės nustatymo ir kompensacijos mokėjimo tvarkos“.
13. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimas Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“.

II. ATLIEKANT KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĘ ANALIZUOTI IR VERTINTI TEISĖS AKTAI, DOKUMENTAI IR INFORMACIJA

1. Kauno miesto savivaldybės administracijos teisės aktai, reglamentuojantys laisvos (neužstatytos) žemės nustatymo procedūras, (skyrių nuostatai, pareigybių aprašymai) ir kita informacija, pateikta 2022 m. gruodžio 12 d. raštu Nr. (33.195 E) R-3274.
 2. Nacionalinės žemės tarnybos 2022 m. gruodžio 14 d. raštu Nr. 1SD-4049-(7.22 E.) pateikta informacija.
 3. Nuosavybės teisių į žemę atkūrimo bylose esanti informacija (bylos pateiktos Nacionalinės žemės tarnybos 2022 m. gruodžio 28 d. raštu Nr. 1SD-4870-(9.14.) ir Nacionalinės žemės tarnybos Kauno skyriaus 2022 m. gruodžio 13 d. raštu Nr. 8SD-6401-(14.8.94.).
 4. Nacionalinės žemės tarnybos ir Kauno miesto savivaldybės administracijos žodžiu (susitikimų metu) ir elektroniniu paštu pateikta informacija apie darbo praktiką nuosavybės teisių į žemę atkūrimo procesuose.
 5. Privačių interesų registro informacija.
 6. Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinės sistemos informacija.
 7. Nekilnojamojo turto registro informacija.
 8. Juridinių asmenų registro informacija.
 9. Street View, Lietuvos erdvinės informacijos portalo, Topografijos ir inžinerinės infrastruktūros informacinės sistemos, TPS „Vartai“, maps.lt svetainės informacija.
 10. Lietuvos teismų informacinės sistemos informacija.
 11. Informacija žiniasklaidos priemonėse.
-

Išvados dėl korupcijos rizikos analizės
2 priedas

