



law
firm

AVOCAD informuoja

Laiškas pasiklydo ir NŽT sklypą pardavė oponentui?

Pateikėte prašymą pirkti ar nuomoti valstybinės žemės sklypą, tačiau po kurio laiko sužinojote, jog jis buvo išnuomotas ar parduotas kitam asmeniui, nes Jūs neatvykote į pretendentų susirinkimą. Ar galite ginčyti tokį NŽT sprendimą?

Tarkim, Nacionalinės žemės tarnybos skyriui pateikiate prašymą dėl valstybinės žemės sklypo nuomos, gaunate atsakymą, jog prašymas gautas ir esate įrašytas į pretendentų išsinuomoti sąrašą bei būsite atskiru pranešimu informuotas apie Pretendentų susirinkimo laiką ir datą.

Taip ir laukiate to pranešimo apie susirinkimą. Praeina savaitė, mėnuo ir du. Galiausiai, nesulaukę pranešimo, patys susisiekiate su NŽT skyriumi ir gaunate atsakymą, jog Jūsų numatytas žemės sklypas yra projektuojamas nuomai kitam asmeniui, nes neatvykote į Pretendentų susirinkimą. Pasirodo, NŽT siuntė jums pranešimą paštu, ir, nors jis buvo neįteiktas, tačiau Jūs pats dėl to kaltas.

Ar turite susitaikyti su esama situacija, ar verta skųsti tokius NŽT veiksmus?

Reikia vadovautis Žemės reformos žemėtvarkos projektų ir jiems prilyginamų žemės sklypų planų rengimo ir įgyvendinimo metodika, patvirtinta Žemės ir miškų ūkio ministerijos 1998 metų balandžio 23 dienos įsakymu Nr. 207 „Dėl Žemės reformos žemėtvarkos projektų ir jiems prilyginamų žemės sklypų planų rengimo ir įgyvendinimo metodikos patvirtinimo“.

Metodikos 36 punkte nustatyta, kad žemėtvarkos skyrius pretendentes kviečia aptarti žemės sklypų projektavimo klausimų pretendentų susirinkime. Kvietimai pretendentes įteikiami asmeniškai (pasirašytinai) arba išsiunčiami registruotu laišku, arba kitu, pretendentes prašyme nurodytu būdu, ne vėliau kaip prieš 10 dienų iki nustatytos pretendentes susirinkimo dienos.

Taigi, atrodo, jog NŽT registruota siunta išsiųstas pranešimas apie susirinkimą laikytinas tinkamu informavimu ir jau jūsų bėda, jei negavote ir neatvykote, tačiau teismams tokiais atvejais pasisako priešingai ir nurodo, jog pranešimai turi būti ne formaliai siunčiami, o realiai įteikiami.



law
firm

Teismai laikosi pozicijos, jog pretendentų neatvykimas į pretendentų susirinkimą sukelia realias teises pasekmes, todėl Metodikos 36 punkto pažeidimas yra esminis pažeidimas, nes toks pažeidimas užkerta kelią asmeniui įgyvendinti savo subjekcinę teisę, t. y. nuomoti žemės sklypą. Dėl to, nors, formaliai vertinant, kvietimas į pretendentų susirinkimą pareiškėjui ir išsiųstas nepažeidžiant Metodikos 36 punkto nuostatų, tačiau pagal Metodikos 36 punktą kvietimai pretendentams įteikiami asmeniškai (pasirašytinai) arba išsiunčiami registruotu laišku, arba kitu, pretendento prašyme nurodytu būdu. Taigi, kvietimo siuntimas registruota pašto siunta nėra vienintelis pretendentų informavimo būdas, todėl NŽT turi pareigą informuoti pretendentus apie jų teises ir galimybes tinkamai jas įgyvendinti bei visus veiksmus atlikti bendradarbiaujant ir derinant su pretendentais, turi imtis ir kitų informavimo priemonių, ne vien registruoto laiško, kuris ne visuomet įteikiamas adresatui asmeniškai, išsiuntimo.

Be jokios abejonės, pats prašymą teikiantis asmuo taip pat turi būti aktyvus ir bendradarbiauti. Siūlytina, teikiant prašymą dėl žemės nuomos ar pirkimo, nurodyti ne tik savo adresą, tačiau ir telefono numerį bei elektroninio pašto adresą tam, kad NŽT, neįteikus pranešimo vienu būdu, turėtų alternatyvaus įteikimo galimybę.

Taigi, jei nesutinkate su NŽT veiksmais ar Jums jie atrodo nesąžiningi, verta pasikonsultuoti su teisininkais, kurie gali rasti sprendimo būdą ar teisiškai įvertinti NŽT sprendimų pagrįstumą.

Jūsų verslo partneris AVOCAD

Parengta 2021 09 06