

ŽMOGAUS TEISĖS IR APLINKA

Periodinis internetinis leidinys. (Online) 2026 m. ISSN 3030-1432

PRIVATI ŽEMĖS NUOSAVYBĖ IR DABARTIS.

Eduardas Monkevičius

2025.09. 15



edumon.lt

Pamąstymai apie tai ar prigimtinei žemės nuosavybės teisė yra absoliuti ir neliečiama, ar paneigia šį konstitucinį principą žemės nusavinimas arba nuosavybės teisių ribojimai visuomenės poreikiams ir ar visuomet savininkas gali apginti savo nuosavybės teises tokiais atvejais?

1. Žemės nuosavybės teisės šaltiniai ir reikšmė.

Pirminis prigimtinių žemės nuosavybės teisės šaltinis iki valstybių ir rašytinės teisės atsiradimo buvo žmonių protu ir tarpusavio susitarimu sukurtos ir jų sąmonėje egzistavusios prigimtinių teisės ir pareigos laisvos bendruomeninės žemės pasisavinimo, pasidalijimo ir įdirbimo santykiuose. Tokios teisės ir pareigos yra prigimtinės, nes įgyjamos nuo gimimo ir neatskiriamos nuo žmogaus prigimties sampratos. Jos garantavo žmonių egzistavimą, būtinų poreikių patenkinimą ir laisvą vystymąsi. Pasaulyje atsiradus valstybėms ir rašytinei teisei prigimtinių teisės, kartu ir nuosavybės teisė buvo suformuluotos demokratinių valstybių konstitucijose ir įstatymuose, taip pat Jungtinių Tautų Visuotinėje žmogaus teisių deklaracijoje ir kituose tarptautinės teisės šaltiniuose. Mūsų Konstitucijoje deklaruojamas bendras principas :“žmogaus teisės ir laisvės yra prigimtinės“, taip pat suformuluotos pagrindinės žmogaus teisės ir laisvės: teisė į gyvybę, asmens laisvės neliečiamumas, privataus gyvenimo neliečiamumas, nuosavybės neliečiamumas ir kt. Tie principai iš esmės ir reiškia Konstitucijoje įtvirtintas prigimtines žmogaus teises ir laisves. Kartu Konstitucija nustatė ir kiekvieno žmogaus pareigas: „įgyvendindamas savo teises ir naudodamasis savo laisvėmis, žmogus privalo

laikytis Konstitucijos ir įstatymų, nevaržyti kitų žmonių teisių ir laisvių“ (28 str.) Konstitucinis Teismas savo nutarimuose suformulavo oficialią žmogaus prigimtinių teisių doktriną. Išaiškinta, kad pamatinės ir nekintamos prigimtines teises ir laisves kiekvienas žmogus įgyja nuo gimimo, jų pagrindinis šaltinis yra žmogaus prigimtis, jos turi prioritetą valstybės teisės aktų ir valstybės institucijų bei pareigūnų sprendimų atžvilgiu, nepriklausomai nuo to ar jos įtvirtintos valstybės teisės aktuose ar ne. Valstybė privalo nustatyti pakankamas prigimtinių žmogaus teisių apsaugos ir gynimo priemones. (*Konstitucinio Teismo 2004 m. gruodžio 29 d. nutarimas ir kt.*).

Prigimtinių žmogaus teisių ir laisvių principų prioriteto, taip pat Konstitucinio Teismo išaiškinimų turėtų būti laikomasi įstatymų leidyboje, valstybės institucijų ir pareigūnų veikloje, taip pat teismuose, nagrinėjant bylas dėl ginčijamų, pažeistų arba varžomų žmogaus teisių ir laisvių bei tuo padarytos jam žalos atlyginimo. Remiantis prigimtinių žmogaus teisių prioriteto principu būtina prieš išleidžiant įstatymą ar jo papildymus, taip pat valstybės institucijų teisės aktus iš anksto įvertinti ar jie nesuvaržys ir ar nepažeis konstitucinių ir kartu prigimtinių žmogaus teisių ir laisvių. Kilus abejonėms geriausia nuo tokių veiksmų atsisakyti, nes tokį įstatymą ar teisės aktą nustatyta tvarka pripažinus negaliojančiais, nebus įgyvendinti jų išleidimo tikslai ir uždaviniai. Teismai savo ruožtu, nagrinėdami tokio pobūdžio civilinius ir administracinius ginčus ir nustatę, kad nėra ginčą reguliuojančio įstatymo arba jis prieštarauja prigimtiniams žmogaus teisėms ir laisvėms, pirmiausia turėtų vadovautis Civiliniame kodekse įtvirtintiems teisingumo, sąžiningumo ir protingumo principais kurie privalomi tiek bendrosios kompetencijos tiek ir administraciniais teismams. Tačiau praktinėje teismų veikloje šie principai ir Konstitucinio Teismo išaiškinimai taikomi gana retai arba apskritai į tai neatsižvelgiama.

2. Žemės nuosavybės neliečiamumo principas.

Prigimtinė ir konstitucinė žmogaus teisė į nuosavybę apskritai kartu reiškia ir teisę į privačią žemės nuosavybę. Tačiau ką reiškia Konstitucijos 23 str. nuostata: „nuosavybė neliečiama, nuosavybės teises saugo įstatymas“? Nuosavybės neliečiamumas visų pirma reiškia turto savininko, kaip subjektyvių teisių turėtojo, savo nuožiūra ir interesais valdyti ir naudoti jam priklausančią turtą ir juo disponuoti. Šią triadą suformulavo dar Senovės Romos teisininkai, kurią perėmė ir įtvirtino tarptautinės teisės šaltiniai ir visos demokratinės valstybės savo įstatymuose, tame tarpe ir Lietuva. Kartu tai reiškia teisę reikalauti, kad kiti asmenys nepažeistų savininko nuosavybės teisių, o valstybė gintų ir saugotų privačią nuosavybę nuo bet kokio neteisėto į ją kėsimosi. Privačios žemės atžvilgiu neliečiamumo principas praktiškai reiškia jos savininko teisę laisvai savo nuožiūra valdyti ir naudoti savo žemę, mišką, vandens telkinį ir kitą turtą savo poreikiams, vykdyti ūkinę komercinę veiklą, gauti pajamas ir pelną, taip pat sudaryti žemės ir kito turto disponavimo sandorius, kurių nedraudžia įstatymai. Žemės savininkas taip pat turi teisę reikalauti, kad būtų ginamos teismuose jų pažeistos ar ginčijamos nuosavybės teisės.

Kita vertus, nuosavybės apskritai ir tuo pačiu privačios nuosavybės neliečiamumo principas neturi būti suprantamas kaip absoliutus. Konstitucija, kiti įstatymai ir visuotinai pripažinti tarptautinės teisės šaltiniai nepaneigia galimybės įstatymų nustatyta tvarka kitų žmonių, visuomenės ar valstybės interesais (*viešasis interesas*) nusavinti turtą arba apriboti savininko teises jį valdyti, juo naudotis ir disponuoti. (*Konstitucinio Teismo 1997 m. gegužės 6 d. nutarimas*). Tai neprieštarauja prigimtiniams žmogaus teisėms ir laisvėms, nes nuosavybės teisių ribojimų poreikis kilo dar senovėje. Savininkas nebuvo visiškai laisvas ir savarankiškas valdydamas ir naudodamas savo žemės sklypą, nes privalėjo nepažeisti gretimų sklypų savininkų, kitų žmonių ir bendruomenės teisių bei laisvių. Vėliau tam tikri nuosavybės teisių ribojimai buvo įtvirtinti valstybių įstatymuose ir tarptautinės teisės šaltiniuose. Pabrėžta privačios nuosavybės socialinė paskirtis t.y. tarnavimas ne tik privačiam, bet ir viešajam interesui. Tačiau privačios nuosavybės nusavinimas arba subjektyvių teisių ir laisvių ribojimas ar suvaržymas nepaneigia konstitucinio jos neliečiamumo principo tiksliai tuomet, kai jie yra teisėti ir pagrįsti konkrečiam viešajam interesui patenkinti, įgyvendinami tiksliai vadovaujantis įstatyme nustatytais atvejais, sąlygomis ir tvarka.

3. Privačios žemės nusavinimo teisėtumas.

Privačios žemės nusavinimo atvejai ir procedūra yra nurodyti Žemės ir kituose įstatymuose. Žemė gali būti nusavinta kai jos reikia krašto ir valstybės sienos apsaugai, valstybiniams aerodromams, geležinkeliams ir keliams tiesti, socialinei infrastruktūrai plėsti, gamtos ir kultūros paveldo objektų apsaugai, tarptautinės svarbos valstybiniam projektams įgyvendinti ir t.t. Pavyzdžiui, žemė gali būti nusavinama, kai jos reikia tiesti tarptautinę automagistralę „Via Baltica“, europinę geležinkelio vėžę „Rail Baltica“, karinių poligonų įrengimui ir plėtrai ir t.t. Įstatyme privačios žemės nusavinimo atvejų sąrašas yra išsamus ir baigtinis. Tai reiškia, kad jos nusavinimas kitiems negu įstatyme numatytiems arba privatiems poreikiams patenkinti yra neteisėtas. Yra žinoma atvejų, kai po viešojo intereso priedanga privatūs žemės sklypai buvo nusavinami tarsi miestų infrastruktūros plėtrai, taip pat negrąžinami buvusiems teisėtiems savininkams. Po kurio laiko jie tapdavo kitų privačių asmenų nuosavybe ir buvo naudojami individualių gyvenamųjų namų statybai. Tai akivaizdžiai neteisėtas ir piktnaudžiavimo teise atvejis.

Privačios žemės nusavinimo procedūrą vykdo Nacionalinė žemės tarnyba suinteresuotos valstybės institucijos ar savivaldybės prašymu. Prašymas turi būti pagrįstas konkrečiais įrodymais, kad privataus žemės sklypo ar jo dalies nusavinimas yra objektyviai būtinas, nes be to negali būti patenkintas konkretus visuomenės ar valstybės poreikis. Tokie įrodymai gali būti bendrojo, specialiojo ir detaliojo teritorijų planavimo dokumentų duomenys ir kitos faktinės aplinkybės. Be to, turi būti nurodyti nusavinto žemės sklypo konkretus gavėjas ir atlyginimo už nusavintą žemę būdas ir dydis. Privati žemė gali būti nusavinta tik tai tuomet, kai už ją teisingai atlyginama. Teisingo atlyginimo sampratos Konstitucija ir įstatymai neapibrėžė ją apibrėžti palikta teismų praktikai Tačiau bet kuriuo atveju atlyginimas turi būti lygiavertis nusavintai nuosavybei. Apie žemės sklypo ar jo dalies nusavinimą savininkas turi būti informuotas iš anksto ir su juo turi būti susitarta dėl atlyginimo dydžio ir tvarkos. Savininkas savo ruožtu negali piktnaudžiauti savo teise ir reikalauti nerealaus atlyginimo, viršijančio protingumo ribas. Kilęs ginčas dėl atlyginimo dydžio ir tvarkos sprendžiamas teisme. Svarbu pabrėžti, kad valstybės institucijų nustatytos atlyginimo už nusavintą privačią žemę dydžio apskaičiavimo taisyklės ir metodikos turi tikrai rekomendacinę reikšmę. Kiekvienu atveju konstitucinis teisingo ir lygiavertio atlyginimo už nusavintą žemę principas reikalauja, kad atlyginimo už nusavintą privačią žemę būdas, dydis ir tvarka turi būti suderinti šios žemės gavėjo ir savininko susitarimu. Atlyginama už nusavintą žemę savininko pasirinkimu gali būti lygiavertiu žemės sklypu, pinigais ir kitais įstatyme nurodytais būdais. Kai savininkas pasirenka lygiavertį žemės sklypą lygiavertiu jis laikomas tuomet jeigu yra tokios pačios paskirties, tokio paties dydžio, pasižymi tokiomis pačiomis fizinėmis savybėmis ir yra tokios pačios vertės, kaip ir nusavintas žemės sklypas. Savininko sutikimu jam gali būti suteiktas ir mažesnio dydžio ir mažesnės vertės žemės sklypas, tuomet sklypo verčių skirtumas savininkui kompensuojamas pinigais. Kai savininkas atlyginimo būdą už nusavintą žemę pasirenka pinigais, jam turi būti atlyginama: žemės sklypo reali vertė, taip pat želdinių, miško, negauto derliaus, statinių ir įrenginių vertė pagal šalių sutartą rinkos kainą. Be to, turi būti atlyginti ir nuostoliai, susiję su ūkinės-komercinės veiklos nutraukimu nusavintame žemės sklype.

4. Nuosavybės teisių ribojimų teisėtumas.

Žemės savininko nuosavybės teisės įstatymuose numatytais atvejais gali būti ribojamos ar varžomos siekiant apsaugoti kitų asmenų, visuomenės ir valstybės teises bei interesus, taip pat žemės ir aplinkos apsaugos tikslais. Tokie savininko nuosavybės teisių ribojimai ar suvaržymai pasireiškia tuo, kad jis privalo arba jam draudžiama atlikti ar neatlikti tam tikrus įstatyme ar teismo sprendime nustatytus veiksmus. Tačiau žemės nuosavybės teisių suvaržymai ir ribojimai yra teisėti ir pagrįsti tik tai tuomet, kai remiasi įstatymu ar teismo sprendimu, yra būtini viešajam interesui užtikrinti ir nepaneigia pačios nuosavybės teisės esmės.

Civiliniame kodekse nustatyta, kad įstatymu, sutartimi ar teismo sprendimu privačios žemės sklypui ar jo daliai gali būti nustatyti tam tikri servitutai, kurie suteikia teisę naudoti privataus žemės sklypo dalį

kitų asmenų teisėms ir laisvėms, taip pat viešajam interesui įgyvendinti. Gali būti nustatyti servitutai, suteikiantys teisę naudotis pėsčiųjų taku, važiuoti dviračiams, vesti galvijams, važiuoti transporto priemonėmis, statinių servitutai, draudžiantys statyti statinius, kurie užstotų šviesą ar kraštovaizdį, taip pat kiti servitutai požeminių ir antžeminių komunikacijų klojimui ir pan. Privataus žemės sklypo naudojimo teisė gali būti ribojama ir kitais atvejais. Pavyzdžiui, savininkas negali savavališkai plėsti savo sklypo ribas gretimos privačios ar valstybinės žemės sąskaita, aptverti sklypą aukšta tvora, sodinti medžius ir krūmus, statyti įvairius statinius, jeigu tai pažeidžia gretimo sklypo savininko ar kitų asmenų teises ir laisves. Miško savininkas privalo leisti kitiems asmenims lankytis miške, rinkti miško gėrybes, naudotis pėsčiųjų takais ir t.t. Privataus ežero ar kito vandens telkinio savininkas privalo leisti kitiems asmenims prieiti prie paviršinio vandens telkinio, neaptverti jo tvora, jeigu arti nėra kito praėjimo, taip pat leisti jame plaukioti ir žvejoti. Kai privačiame žemės sklype yra valstybinės ir vietinės reikšmės gamtos ir kultūros paveldo objektai, sklypo savininkas negali drausti juos lankyti kitiems asmenims ir privalo saugoti juos nuo kenksmingų ūkinės veiklos padarinių ir sunaikinimo. Tokiais atvejais įstatymas suteikia savininkui teisę reikalauti, kad sutartimi su savivaldybe būtų nustatyti tam tikri servitutai. Tuomet savivaldybė turėtų kompensuoti savininkui nuostolius ir žalą, kuriuos jis gali patirti dėl kitų asmenų piktnaudžiavimo savo teisėmis, privačios teritorijos šiukšlinimo, nuosavybės objektų gadinimo ar žalojimo. Žemės sklypo savininko teisės gali būti ribojamos ir žemės bei gamtinės aplinkos apsaugos tikslais. Savo žemėje vykdydamas ūkinę-komercinę veiklą savininkas savo lėšomis ir sąskaita privalo įgyvendinti žemės, miško, vandens telkinio augalijos ir gyvūnijos apsaugos nuo gadinimo ar sunaikinimo priemones. Ūkinė veikla gali būti ribojama arba apskritai draudžiama, kai į žemės paviršių, vandens telkinį ar į orą paskleidžiami įvairūs teršalai, kurie kenkia žmonių sveikatai ir gamtinei aplinkai.

Savininkas dėl ūkinės-komercinės veiklos ribojimų ar draudimų, taip pat visais jo nuosavybės teisių ribojimų atvejais turi teisę reikalauti, kad jo patirti nuostoliai būtų pilnai kompensuoti, o padaryta žala realiai atlyginta. Tačiau dažnai dėl lėšų trūkumo ar dėl kitų priežasčių valstybės institucijos atsisako reglamentuoti įstatymuose ar teisės aktuose tokių nuostolių ar žalos kompensavimo sąlygas ir tvarką. Lietuvos miško ir žemės savininkų asociacijos duomenimis dėl didelio masto ūkinės veiklos apribojimų, nustatytų Specialiose žemės ir miško naudojimo sąlygose savininkai patirs didelius nuostolius. Tačiau Aplinkos apsaugos ministerija asociacijai atsakė, kad kompensuoti nuostolius visiems savininkams nėra valstybės lėšų. Be to, savininkai nuostolių nepatirtų, nes medynas ir toliau auga ir 1 ha plote per metus priauga 8-9 kub.mm. medienos. Akivaizdu, kad tokiu atsakymu ignoruojamas konstitucinis teisingo ir realaus atlyginimo savininkams už jų nuosavybės teisių ribojimus principas. Pirma, mokėti kompensacijas tikrai daliai savininkų yra akivaizdi kitų savininkų diskriminacija. Antra, lėšos minėtoms kompensacijoms turėtų būti iš anksto numatytos ir suplanuotos valstybės biudžete. Jeigu konkrečiu laikotarpiu visų reikalingų lėšų išmokėti kompensacijas trūksta, galima jas išmokėti dalimis per tam tikrą laikotarpį. Tokiais atvejais asociacija grupės suinteresuotų savininkų prašymu ir juos atstovaudama turi teisę jų nuosavybės teises ginti bendrosios kompetencijos teisme.

Būtina pabrėžti, kad visais atvejais kai įstatyme konkrečiai ir aiškiai nesuformuluoti pareiga ar draudimas atlikti ar neatlikti tam tikrus veiksmus, savininko nuosavybės teisių ribojimas ar suvaržymas yra perteklinis ir neteisėtas. Civilinės teisės ir pareigos atlikti ar neatlikti tam tikrus veiksmus įgyjamos ne vien tik iš įstatymų, bet ir iš įstatymo nedraudžiamų šalių susitarimų, vadovaujantis teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais. (*Civilinio kodekso 1.5 str.*). Tai reiškia, kad ir žemės nuosavybės santykiuose šalys turi teisę sutartimis, kurių nedraudžia įstatymas, nustatyti konkrečias tarpusavio teises ir pareigas atlikti ar neatlikti tam tikrus veiksmus. Šiuo atveju demokratinėse valstybėse galioja nuo Senovės Romos laikų kilęs principas: „kas įstatymu nedraudžiama-tas leidžiama“. Deja pas mus dažnai valstybės pareigūnai ir administraciniai teismai savo veikloje į tai neatsižvelgia ir vadovaujasi atvirkščiu principu: „kas įstatyme nenustatyta-tas draudžiama“.

Pastaruoju metu žiniasklaidoje buvo diskutuojama klausimu ar galima leisti privataus IV kategorijos (ūkinės paskirties) miško savininkui statyti laikiną medinį iki 25 kv.m. ploto poilsio namelį? (žr: *Delfi 2025 m. gegužės 5 d.*). Pareikšta nuomonių, kad Miškų įstatymas nenustatė, kokius statinius galima statyti privačiame miške, tokio namelio statyba pažeistų miško ir visos aplinkos apsaugos reikalavimus ir viešąjį interesą juos apsaugoti. Tačiau atsakyti į šį klausimą galima tik atlikus išsamų tyrimą ar tokio namelio statyba ir naudojimas nesukels grėsmės miško ir gamtinės aplinkos saugumui, nepažeis kitų asmenų teisių ir laisvių bei viešojo intereso. Gavus teigiamus tyrimo rezultatus savininko teisės statyti savo miške poilsio namelį suvaržymas būtų neproporcingas ir neteisėtas. Tokiu atveju remiantis minėtais prigimtinės teisės principais miško savininkas turėtų sudaryti su miškotvarkos tarnyba sutartį, kurioje aptarti visas poilsio namelio statybos ir naudojimo sąlygas, taip pat miško ir gamtinės aplinkos apsaugos garantijas. Vis tik tikslinga ir Miškų įstatyme nustatyti tokių namelių ir kitų statinių privačiame miške statybos atvejus ir naudojimo sąlygas.

5. Nuosavybės teisių gynimo problemos.

Privachios žemės, miško ar vandens telkinio savininkas visais atvejais, kai ginčijama ar pažeista jo nuosavybės teisė, padaryti nuostoliai ar žala turi teisę asmeniškai arba per atstovus ginti savo teises ir interesus teismuose. Procesinių įstatymų nustatyta tvarka savininko skundus ar pareiškimus dėl valstybės ar savivaldybių teisės aktų ar pareigūnų veiksmų, kuriais ribojama ar draudžiama įgyvendinti nuosavybės teises, nagrinėja administraciniai teismai, o kai savininko nuosavybės teises ginčija ar pažeidžia kiti fiziniai ar juridiniai asmenys ieškiniai nagrinėjami bendrosios kompetencijos teismuose. Tačiau savininkui dėl įvairių priežasčių ne visuomet pavyksta apginti savo nuosavybės teises ir interesus, nes prašymus ar ieškinius teismai kartais atsisako nagrinėti arba atmeta.

Administraciniai teismai paprastai atmeta savininko prašymus panaikinti tam tikrus ribojimus ar draudimus atlikti konkrečius veiksmus nes tokie veiksmai nenurodyti įstatyme.

Privataus miško savininkas prašė Vilniaus apygardos administracinį teismą panaikinti Labanoro regioninio parko direkcijos draudimą savo miške įrengti bitidę, skirtą bičių aviliams laikyti. Prašymą pagrindė tuo, kad galiojantieji teisės aktai nedraudžia šiame regioniniame parke statyti bitidę, ji nepatenka į uždraustų statyti objektų sąrašą. Tačiau šis teismas prašymą atmetė, o vyriausiasis administracinis teismas šį sprendimą paliko nepakeistą. (2009 m. gegužės 22 d, nutartis). Teismai sprendimą motyvavo tuo, kad Miškų įstatyme nėra nuostatų, kurios apibrėžtų, kokie statiniai gali būti statomi privataus miško žemėje, o ir bitininkystė nėra susijusi su miško veikla. Akivaizdu, kad teismai neproporcingai suvaržė miško savininko subjektyvias teises, nes nesivadovavo teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais. Tuo labiau, kad valstybiniuose miškuose statyti bitides ir bitininkauti leidžiama. Nepagrįstas ir teismo motyvas, kad bitininkystė nesusijusi su miško veikla. Bitynų įrengimas ir bitininkavimas miškuose yra istorinis nacionalinis paveldas, kurio istorija Lietuvoje prasidėjo dar nuo viduramžių laikų.

Dažnai kai pareiškėjas prašo administracinį teismą ištirti norminio teisės akto teisėtumą, kurio taikymu ginčijama arba gali būti pažeista subjektyvi nuosavybės teisė ar padaryta žala, prašymą teismas atsisako priimti arba atmeta. Tokį sprendimą teismas paprastai motyvuoja tuo, kad savo prašymu pareiškėjas iš esmės gina subjektyvią nuosavybės teisę, todėl prašymas nenagrinėtinas administraciniame teisme.

Lietuvos žemės ir miško savininkų asociacija prašė Vyriausiąjį administracinį teismą ištirti ar Aplinkos ministerijos teisės aktu patvirtinta aplinkai padarytos žalos dydžio apskaičiavimo metodika, kai žalos dydis yra apskaičiuojamas taikant fiksuotus įkainius ir koeficientus, neprieštarauja Aplinkos apsaugos įstatymo reikalavimams. Šio įstatymo 32 str., nustatyta, kad žala aplinkai įvertinama ir apskaičiuojama atsižvelgiant į pirminę aplinkos būklę iki žalos padarymo, taip pat į neigiamą poveikį aplinkai, žmonių sveikatai, aplinkos atkūrimo išlaidas ir t.t. Teismas pareiškėjo prašymą priimti atsisakė ir konstatavo, kad pareiškėjo dėstomi argumentai iš esmės susiję su neteisėta veikla padaryta žala privačiam miškui, kurią privalo atlyginti ją padarę asmenys, dydžio apskaičiavimu. Tai neturi ryšio su aplinkos apsauga,

todėl prašymas nenagrinėtinas šiame teisme. (2022 m. gruodžio 7 d. nutartis) Tačiau teismui turėjo būti akivaizdu, kad metodikoje nurodyti tiksliai formalūs standartiniai įkainiai ir koeficientai žalos dydžiui apskaičiuoti, bet nebuvo atsižvelgta į minėtus Aplinkos apsaugos įstatymo reikalavimus įvertinti pirminę miško būklę ir vertę iki žalos padarymo. Be to, metodikos taikymas praktikoje pažeistų savininko teisę gauti teisingą atlyginimą už privačiam miškui padarytą žalą, nes apskaičiuojant žalos dydį neatsižvelgiama į miško vertę ir realią rinkos kainą. Miškas yra valstybės saugoma ir ginama nacionalinė vertybė, nežiūrint į tai ar jis yra privatus ar valstybinis, todėl jo išsaugojimas, o padarius žalą teisingas ir realus jos atlyginimas yra ne tik privatus, bet ir viešasis interesas. Dėl to teismas negalėjo atsisakyti priimti asociacijos pareiškimą, bet privalėjo ištirti šio teisės akto atitikimo Aplinkos apsaugos įstatymui tyrimą. (*Administracinių bylų teisenos įstatymas 112 str.*).

Kai savininko nuosavybės teisės apribojo arba pažeidė valstybės institucijos ar savivaldybės teisės aktas, jis ar jo atstovas turi teisę kreipti ir į bendrosios kompetencijos teismą. Tuomet ieškinyje turi vyrauti argumentai, pagrįsti konkrečiais įrodymais, kad subjektyvios nuosavybės teisės apribotos ar pažeistos, padaryti nuostoliai ar žala būtent dėl konkretaus teisės akto ar jo dalies praktinio taikymo. Tokiais atvejais teismas stabdo bylos nagrinėjimą ir savo iniciatyva kreipiasi į administracinį teismą, kuris privalo ištirti tokio teisės akto teisėtumą. Gavęs įsiteisėjusį administracinio teismo nutarimą teismas nagrinėja bylą iš esmės. (*Civilinio proceso kodeksas 3 str. 4d., 36 str. 2 d.*) Tai gali būti ilgesnis, bet patikimesnis būdas ginti šiuose teismuose valstybės institucijos ar savivaldybės teisės aktu ar pareigūnų veiksmais pažeistas savininko nuosavybės teises ir interesus. Be to, kai asociacija ar kita visuomeninė organizacija, suinteresuota žemės ir aplinkos apsauga gina teisme viešąjį interesą, ji visuomet gali įtraukti į bylą trečiąjį asmenį-savininką su savarankiškais reikalavimais, jeigu pažeidus viešąjį interesą kartu buvo ginčijamos arba pažeistos jo nuosavybės teisės.

Bendrosios kompetencijos teismai savininko ieškinius dėl nuosavybės teisės ginčijimo ar pažeidimo dažniausiai atmeta dėl to, kad jie nepagrįsti faktinėmis aplinkybėmis ir konkrečiais įrodymais. Lietuvos Aukščiausiasis teismas išaiškino, kad privačiai žemei ir gamtinei aplinkai padaryta žala turi būti nustatoma, įrodinėjama ir jos dydis apskaičiuojamas remiantis ne valstybės institucijų nustatytomis metodikomis ar taisyklėmis, bet faktinėmis bylos aplinkybėmis ir konkrečiais įrodymais. Šis teismas yra plačiai apibendrinęs teismų praktiką nuosavybės teisių gynimo bylose, kuria galima vadovautis ginant žemės savininko nuosavybės teises ir interesus bendrosios kompetencijos teismuose.

