



## LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

### SPRENDIMAS

2023 m. lapkričio 21 d. Nr. 21RE1- (AG1-247/12-2023)

Kaunas

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Lionelos Gelmanienės, Dariaus Saveikio (pranešėjas) ir Karines Zavgorodnajos (posėdžio pirmininkė),

Sekretoriaujant J. D.,

dalyvaujant pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) atstovui advokatui V. P.,

viešajame Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka, surengtame nuotoliniu būdu naudojant Microsoft Teams programinę įrangą, išnagrinėjo administracinę bylą pagal pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) 2023 m. spalio 16 d. skundą atsakovams Kauno miesto savivaldybės tarybai ir Kauno miesto savivaldybės administracijai dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-13 įsakymo Nr. A1-600 „Dėl nenaudojamos valstybinės žemės sklypų 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ dalies panaikinimo, Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-14 įsakymo Nr. A1-602 „Dėl nenaudojamos žemės sklypų 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ dalies panaikinimo ir dėl Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023-09-12 sprendimo Nr. T-405 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ dalies, kuria į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašą įtrauktas pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) priklausantis gamybinis pastatas adresu (*duomenys neskelbtini*), panaikinimo.

Komisija

n u s t a t ė:

*Pareiškėja UAB (duomenys neskelbtini) kreipėsi į Komisiją su 2023 m. spalio 16 d. skundu, prašydama: 1. **Panaikinti** Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-13 įsakymo Nr. A1-600 „Dėl nenaudojamos valstybinės žemės sklypų 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ dalį, kuria į nenaudojamos valstybinės žemės sklypų 2023 metų sąrašą (*duomenys neskelbtini*) pozicijoje įtrauktas pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) nuomos teise valdomas žemės sklypas adresu (*duomenys neskelbtini*); 2. **Panaikinti** Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-14 įsakymo Nr. A1-602 „Dėl nenaudojamos žemės sklypų 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ dalį, kuria į nenaudojamos žemės sklypų 2023 metų sąrašą (*duomenys neskelbtini*) pozicijoje įtrauktas pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas adresu (*duomenys neskelbtini*); 3. **Panaikinti** Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023-09-12 sprendimo Nr. T-405 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ dalį, kuria į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašą (*duomenys neskelbtini*) pozicijoje įtrauktas pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) priklausantis gamybinis pastatas adresu (*duomenys neskelbtini*).*

Pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) skunde paaiškino, kad pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) nuosavybės teise priklauso žemės sklypas, esantis adresu (*duomenys neskelbtini*) (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)), žemės sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos, plotas 1,5249 ha. 2016-03-07 Valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. 8SŽN-84-(14.8.55) ir ją keitusio 2022-06-13 susitarimo pagrindu pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) nuomos teise

valdo dalį žemės sklypo, esančio adresu (*duomenys neskelbtini*) (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*); valdo 0,1084 ha iš 0,1193 ha). Pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) nuosavybės teise priklauso šiame sklype esantys statiniai: transformatorinė (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)), gamybinis pastatas (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)), kiti inžineriniai statiniai - aikštelė (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)).

Pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) nurodė, kad Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius 2023-09-13 įsakymu Nr. A1-600 „Dėl nenaudojamos valstybinės žemės sklypų 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ patvirtino nenaudojamos valstybinės žemės sklypų 2023 metų sąrašą, į kurį (*duomenys neskelbtini*) pozicijoje įtraukė pareiškėjos nuomos teise valdomą žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*). 2023-09-15 Kauno miesto savivaldybės administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus pranešimu Nr. 29-2-1423 buvo atsiųstas minėtas įsakymas ir pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) buvo informuota, kad dėl šio sklypo įtraukimo į Nenaudojamų valstybinės žemės sklypų sąrašą, pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) už 2023 metus priklauso mokėti žemės nuomos mokestį sprendime nustatytu tarifu - 4% žemės mokestinės vertės. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius 2023-09-14 įsakymu Nr. A1-602 „Dėl nenaudojamos žemės sklypų 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ patvirtino nenaudojamos žemės sklypų 2023 metų sąrašą, į kurį (*duomenys neskelbtini*) pozicijoje įtraukė pareiškėjai nuosavybės teise priklausančią žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*). 2023-09-19 Kauno miesto savivaldybės administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus pranešimu Nr. 29-2-1519 buvo atsiųstas minėtas įsakymas ir pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) buvo informuota, kad dėl šio sklypo įtraukimo į Nenaudojamų žemės sklypų sąrašą pareiškėjos mokėtinas žemės mokestis už 2023 metus - 4% žemės mokestinės vertės. Kauno miesto savivaldybės taryba 2023-09-12 sprendimu Nr. T-405 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ patvirtino Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašą, kurio (*duomenys neskelbtini*) pozicijoje įtraukė pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) priklausančią gamybinį pastatą adresu (*duomenys neskelbtini*) (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)). 2023-09-22 Kauno miesto savivaldybės administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus pranešimu Nr. 29-2-1636 buvo atsiųstas minėtas sprendimas ir pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) buvo informuota, kad dėl šio pastato įtraukimo į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, pareiškėjai nustatomas 3% padidintas mokėtinas nekilnojamojo turto mokestis už 2023 metus.

Pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) vertinimu, jos valdomi žemės sklypai (*duomenys neskelbtini*) nepagrįstai pripažinti nenaudojamais žemės sklypais, o gamybinis pastatas - apleistu, dėl ko pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) nustatytas padidintas žemės mokestis, valstybinės žemės nuomos mokestis bei nekilnojamojo turto mokestis. Nurodė, kad visų pirma, neatitinka tikrovės teiginys, kad žemės sklypai yra neprižiūrimi - pareiškėja periodiškai organizuoja šių sklypų šienavimą, artimiausiu metu planuojamas planinis sklype augančios žolės šienavimas. Antra, neatitinka tikrovės išvada, kad pareiškėjai priklausančios žemės sklypai ir pastatas yra nenaudojami ir apleisti - kaip matyti iš pridedamo UAB „(*duomenys neskelbtini*)“ 2023-09-29 pranešimo, UAB (*duomenys neskelbtini*) užsakymu atliekami projekto „Prekybos paskirties pastato (*duomenys neskelbtini*)“, statybos projektas“ projektavimo darbai sklype (*duomenys neskelbtini*). Šiuo metu projektuotojas UAB „(*duomenys neskelbtini*)“ yra parengęs pilnos apimties techninį projektą aukščiau minimam statybos projektui ir artimiausiu metu bus pradėdami statybos darbai. Tai reiškia, kad abu sklypai ir pastatas yra statybos projekto dalis, netrukus bus pradėti statybos darbai rekonstruojant sklypuose esančius pastatus, t.y. pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) imasi priemonių įsigytų pastatų tvarkymui, t.y. nėra jų apleidusi. Trečia, pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) priklausančias pastatas ( adresu (*duomenys neskelbtini*), unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)) nepagrįstai įtrauktas į apleistų ir neprižiūrimų pastatų sąrašą. Pareiškėja pacitavo Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Kauno m. savivaldybės tarybos 2018-04-24 sprendimu Nr. T-169, 4 punkto nuostatas ir nurodė, kad kaip matyti iš pridedamų fonotuotaukų, žemės sklypai (*duomenys neskelbtini*), yra aptverti, nes ruošiamasi sklypuose atlikti statybos darbus, t.y. šie sklypai bei juose esantys pastatai nėra laisvai prieinami visuomenei, o tuo pačiu - negali kelti pavojų aplinkiniams, nes nėra prieinami ir nėra apleisti, o kaip tik ruošiami artimiausiu metu būsiančioms statyboms (I t., b.l. 1-3).

*Atsakovės Kauno miesto savivaldybė ir Kauno miesto savivaldybės administracija pateikė bendrą atsiliepimą ir prašo pareiškėjos UAB (duomenys neskelbtini) 2023 m. spalio 16 d. skundą atmesti kaip nepagrįstą.*

Atsakovės nurodė faktines aplinkybes *dėl pareiškėjos iš valstybės nuomojamo žemės sklypo adresu (duomenys neskelbtini):* pareiškėja UAB (duomenys neskelbtini) 2016-03-07 Valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. 8SŽN-84-(14.8.55) ir ją keitusio 2022-06-13 susitarimo pagrindu, nuomos teise valdo dalį žemės sklypo, esančio adresu (duomenys neskelbtini) (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini); valdo 0,1084 ha iš 0,1193 ha). Kauno miesto savivaldybės administracijos filialas (duomenys neskelbtini) seniūnija (toliau – Seniūnija) 2023-05-31 atliko nenaudojamos žemės patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-312, kuriame nurodė, jog žemės sklypas (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), adresu (duomenys neskelbtini), neprižiūrėtas, apleistas. Žemės sklypas apaugęs žole (daugiau nei 12 cm) ir menkaverčiais krūmais. Pažeidžiami Kauno miesto savivaldybės Tvarkymo ir švaros taisyklių, patvirtintų 2014-11-06 Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-559 (toliau – Tvarkymo ir švaros taisyklės), 7.1 ir 7.3 punktai. Šie pažeidimai užfiksuoti prie nenaudojamos žemės patikrinimo akto pridedamomis foto fikacijomis. 2023-06-01 Seniūnija pareiškėjai išsiuntė pranešimą dėl ketinimo žemės sklypą įtraukti į nenaudojamos žemės sąrašą ir nustatė 30 dienų terminą nustatytiems pažeidimams pašalinti ir apie jų pašalinimą informuoti Seniūniją. Įspėjimas buvo išsiųstas registruoti paštu (įteikta 2023-06-06) ir el. paštu (duomenys neskelbtini) Visa informacija apie ketinimą ginčo žemės sklypą įtraukti į sąrašą 2023-06-02 buvo paskelbta Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje <https://www.kaunas.lt/verslas-finansai/turtas/nenaudojamu-zemes-sklypu-2023-metais-sarasas/>, taip pat visa su procedūromis ir šio tipo situacijose taikytiniais teisės aktais susijusi informacija buvo viešinama ir (duomenys neskelbtini) seniūnijos internetinėje svetainėje adresu [www. \(duomenys neskelbtini\).kaunas.lt](http://www.duomenys.neskelbtini.kaunas.lt) skiltyje veikla, skirsnyje „Informacija dėl nenaudojamų žemės sklypų“. Negavę jokios informacijos iš žemės sklypo nuomininko UAB (duomenys neskelbtini) per numatytą 30 dienų terminą, Seniūnijos darbuotojai 2023-08-07 atliko pakartotinį nenaudojamos žemės patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-372, kuriame nurodė, jog žemės sklypas (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), adresu (duomenys neskelbtini), apaugęs savaimine augmenija – žole, menkaverčiais krūmokšniais ar puskrūmais, žolės aukštis ženkliai didesnis nei 12 cm., sklypas neprižiūrimas ir nešienaujamas. Pažeidžiami Kauno miesto savivaldybės Tvarkymo ir švaros taisyklių 7.1, 7.3 punktai. Visi pažeidimai užfiksuoti prie nenaudojamos žemės patikrinimo akto pridedamomis foto fikacijomis. Remiantis Seniūnijos surinktais įrodymais, t. y. žemės patikrinimo aktais ir fotonuotraukomis, Seniūnija pateikė duomenis atsakingam Administracijos skyriui ir pareiškėjos žemės sklypas buvo įtrauktas į nenaudojamų žemės sklypų 2023 m. sąrašą, kuris buvo patvirtintas ginčijamu Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-13 įsakymu Nr. A1-600 „Dėl nenaudojamos valstybinės žemės sklypų 2023 metų sąrašo patvirtinimo“.

Nurodė, kad 2023-09-29 pareiškėja UAB (duomenys neskelbtini) kreipėsi į Kauno miesto savivaldybės administraciją su raštu Nr. S-11798, kuriuo informavo, jog žemės sklype projektuojami statiniai, ir gavus statybos leidimą žemės sklypas bus nedelsiant sutvarkytas ir prašė sklypą išbraukti iš Sąrašo. Pridėtame UAB „(duomenys neskelbtini)“ pranešime nurodyta, jog statybos leidimą planuojama gauti iki 2024 m. kovo mėn. Gavus minėtą pareiškėjos raštą, Seniūnijos darbuotojai 2023-10-03 atliko papildomą patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-448. Šiuo aktu nustatytos tapačios aplinkybės, kaip ir pirmais dviem patikrinimais, pažeidžiami tapatūs Taisyklių punktai. 2023-10-18, gavus pranešimą apie priimtą nagrinėti pareiškėjos skundą Komisijoje, Seniūnijos darbuotojai atliko pakartotinį nenaudojamos žemės patikrinimą, kurio metu surašytas nenaudojamos žemės patikrinimo aktas Nr. 13-7-461, kuriame nustatyta, kad sklypas ir toliau netvarkomas, sklypas apaugęs žole ir menkaverčiais krūmais, neprižiūrimas, nešienaujamas.

Atsakovės nurodė faktines aplinkybes *dėl pareiškėjos nuosavybės teise turimo žemės sklypo adresu (duomenys neskelbtini):* pareiškėjai UAB (duomenys neskelbtini) nuosavybės teise priklauso žemės sklypas, esantis adresu (duomenys neskelbtini) (unikalus numeris (duomenys neskelbtini), žemės sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos, plotas 1,5249 ha. Seniūnija

2023-05-31 atliko nenaudojamos žemės patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-313, kuriame nurodė, jog žemės sklypas (unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*), adresu *(duomenys neskelbtini)*, neprižiūrėtas, apleistas. Žemės sklypas apaugęs žole (daugiau nei 12 cm.) ir menkaverčiais krūmais. Pažeidžiami Kauno miesto savivaldybės Tvarkymo ir švaros taisyklių 7.1 ir 7.3 punktai. Šie pažeidimai užfiksuoti prie nenaudojamos žemės patikrinimo akto pridedamomis foto fiksacijomis. 2023-05-31 Seniūnija pareiškėjai išsiuntė pranešimą Nr. 13-2-307 dėl ketinimo žemės sklypą įtraukti į nenaudojamos žemės sąrašą ir nustatė 30 dienų terminą nustatytiems pažeidimams pašalinti ir apie jų pašalinimą informuoti Seniūniją. Įspėjimas buvo išsiųstas registruoti paštu (įteikta 2023-06-06) ir el. paštu *(duomenys neskelbtini)*. Visa informacija apie ketinimą ginčo žemės sklypą įtraukti į sąrašą 2023-06-02 buvo paskelbta Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje <https://www.kaunas.lt/verslas-finansai/turtas/nenaudojamu-zemes-sklypu-2023-metais-sarasas/>.

Taip pat visa su procedūromis ir šio tipo situacijose taikytiniais teisės aktais susijusi informacija buvo viešinama ir *(duomenys neskelbtini)* seniūnijos internetinėje svetainėje adresu [www. \(duomenys neskelbtini\)kaunas.lt](http://www.duomenysneskelbtini.kaunas.lt) skiltyje veikla, skirsnyje „Informacija dėl nenaudojamų žemės sklypų“. Negavę jokios informacijos iš žemės sklypo savininkės per numatytą 30 dienų terminą, Seniūnijos darbuotojai 2023-08-07 atliko pakartotinį nenaudojamos žemės patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-371, kuriame nurodė, jog žemės sklypas (unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*), adresu *(duomenys neskelbtini)*, apaugęs savaimine augmenija – žole, menkaverčiais krūmokšniais ar puskrūmiais, žolės aukštis ženkliai didesnis nei 12 cm, sklypas neprižiūrimas ir nešienaujamas. Pažeidžiami Kauno miesto savivaldybės Tvarkymo ir švaros taisyklių 7.1, 7.3 punktai. Visi pažeidimai užfiksuoti prie nenaudojamos žemės patikrinimo akto pridedamomis foto fiksacijomis. Remiantis Seniūnijos surinktais įrodymais, t. y., žemės patikrinimo aktais ir fotonuotraukomis, seniūnija pateikė duomenis atsakingam skyriui ir pareiškėjos žemės sklypas buvo įtrauktas į nenaudojamų žemės sklypų 2023 m. sąrašą, kuris buvo patvirtintas ginčijamu Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-14 įsakymu Nr. A1-602 „Dėl nenaudojamos žemės sklypų 2023 metų sąrašo patvirtinimo“.

Nurodė, kad 2023-09-29 pareiškėja kreipėsi į Kauno miesto savivaldybės administraciją su raštu Nr. S-11798, kuriuo informavo, jog žemės sklype projektuojami statiniai, ir gavus statybos leidimą žemės sklypas bus nedelsiant sutvarkytas ir prašė sklypą išbraukti iš Sąrašo. Pridėtame UAB „*(duomenys neskelbtini)*“ pranešime nurodyta, jog statybos leidimą planuojama gauti iki 2024 m. kovo mėn. Gavus minėtą pareiškėjos raštą, Seniūnijos darbuotojai 2023-10-03 atliko papildomą patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-447. Šiuo aktu nustatytos tapačios aplinkybės, kaip ir pirmais dviem patikrinimais, pažeidžiami tapatūs Taisyklių punktai. 2023-10-18, gavus pranešimą apie priimtą nagrinėti pareiškėjos skundą Komisijoje, Seniūnijos darbuotojai atliko pakartotinį patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-460, kuriame nustatyta, kad sklypas ir toliau netvarkomas, sklypas apaugęs žole ir menkaverčiais krūmais, neprižiūrimas, nešienaujamas.

Atsakovės nurodė faktines aplinkybes *dėl pastatų adresu (duomenys neskelbtini):* pareiškėjai UAB *(duomenys neskelbtini)* nuosavybės teise priklauso žemės sklype, adresu *(duomenys neskelbtini)*, esantys statiniai: transformatorinė (unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*), gamybinis pastatas (unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*), kiti inžineriniai statiniai - aikštelė (unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*). 2023-03-13 buvo atliktas statinio techninės priežiūros patikrinimas ir surašytas statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. 13-7-91. Aktu Nr. 13-7-91 buvo nustatyta, kad statinio (2P1b, unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*) „*gelžbetonio monolito pamatai galimai biologiškai pažeisti, nuogrinda daugelyje vietų išsikraipiusi, nusėdusi arba jos visai nėra, apaugusi žolėmis ir krūmokšniais. Aplink pastatą išsimėčiusios statybinės ir buitinės atliekos, vietomis likę statinio konstrukcinių dalių griuvenos. Sienos <...> dalis išardyta arba visiškai nugriuvę, dalis išlikusių išilginių sijų pritvirtintos prie atraminių kolonų, dalies visiškai nėra, vidaus patalpų nėra, auga augmenija, mėtos atliekos ir panaudotos padangos. Stogo ir grindų – nėra. Klimato kaitos poveikis galimai pažeidė likusios statinio dalies konstrukcijų mechaninio atsparumo būklę, todėl aplinkiniams pavojinga arti jo būti. Stipriai apgriuvusio gamybinio pastato 2P1b avarinė būklė išlieka jau eilę metų. Pastato būklė – galimai avarinė.*“ Po 2023-03-13 pastatų patikrinimo, pareiškėjai UAB *(duomenys neskelbtini)* buvo nustatytas terminas iki 2023-05-10 informuoti

(*duomenys neskelbtini*) seniūniją apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą. 2023-06-08 Seniūnija išsiuntė pareiškėjai raštą Nr. 13-2-334, kuriuo nurodė, jog per 20 dienų nuo rašto išsiuntimo, pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) gali pateikti (*duomenys neskelbtini*) seniūnijai įrodymus, patvirtinančius, jog pareiškėjai priklausantys statiniai nėra neprižiūrėti ar apleisti, bei nepašalinus patikrinimo aktuose numatytų trūkumų, bus svarstoma dėl pastatų įtraukimo į Sąrašą. Pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) nesikreipus į Seniūniją su įrodymais dėl pastato priežiūros, 2023-08-01 Seniūnijos darbuotojai teisės aktų numatyta tvarka atliko faktinių duomenų patikrinimą ir surašė statinio faktinių duomenų patikrinimo aktą Nr. 13-7-355, kuriam be kita ko nurodyta, jog: „statinio techninė būklė galimai avarinė, stogo nėra, išorės fasado nėra, likę tik atraminių polių ir sienos monolito likučiai, statinio techninės priežiūros patikrinimo akto reikalavimai neįvykdyti. <...> Statinio būklė galimai pavojinga jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių sveikatai, gyvybei ar aplinkai. Statinys atitinka „Apleisto ar neprižiūrėto nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašo“ kriterijus. Pastatas sugriuvęs, likusios konstrukcijos apaugusios menkaverčiais želdiniais“. Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023-09-12 sprendimu Nr. T-405 „Dėl apleisto ar neprižiūrėto nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ buvo patvirtintas apleisto ar neprižiūrėto nekilnojamojo turto sąrašas, į kurį buvo įtrauktas pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) priklausantis pastatas, esantis adresu (*duomenys neskelbtini*).

Atsakovės, pasisakydamos dėl ginčijamų Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymų, pacitavo Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (toliau – VSI) 15 straipsnio 2 dalies 29 punkto, Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 6 straipsnio 1 ir 2 dalių nuostatas bei nurodė, kad Kauno miesto savivaldybės taryba 2019-05-14 sprendimu Nr. T-202 „Dėl 2020 metų žemės mokesčio tarifų ir neapmokestinamojo žemės sklypo dydžio nustatymo“ nustatė žemės mokesčio tarifus (tie patys tarifai taikomi ir 2023 metams), taip pat Kauno miesto savivaldybės tarybos 2012-06-28 sprendimo Nr. T-313 „Dėl valstybinės žemės nuomos mokesčio tarifų nustatymo“ 1.3 punktą numato, jog: „fiziniams ir juridiniams asmenims už nenaudojamą žemę arba žemę, kurioje stovi nenaudojamais, naudojamais ne pagal paskirtį, apleistais arba neprižiūrimais pripažinti pastatai (patalpos) ir statiniai, – 4 proc. tarifą.“

Atsakovės paaiškino Kauno miesto savivaldybės tarybos 2012-06-07 sprendimu Nr. T-286 patvirtinto Nenaudojamos žemės nustatymo tvarkos aprašo 4 punkto ir Tvarkymo ir švaros taisyklių 3 ir 7 punktų reglamentavimą ir nurodė, kad pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) priklausantis ir nuomojamas žemės sklypai nebuvo tvarkomi ir šį faktą bei jo tęstinumą patvirtina 2023-05-31, 2023-08-07 ir 2023-10-18 nenaudojamos žemės patikrinimo aktai, kurių priedais esančios nuotraukos įrodo sklypų nepriežiūrą. Atsakovių nuomone, žemės sklypų apžiūra buvo įvykdyta tinkamai, o surinkti duomenys sudarė faktinį ir teisinį pagrindą įtraukti pareiškėjai priklausantį ir nuomojamą žemės sklypus į sąrašus. Nurodė, kad žemės sklypai turi būti prižiūrėti ir tvarkomi visus metus. Atsakovių nuomone, pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) į bylą nėra pateikusi objektyvių duomenų, argumentų ar įrodymų, jog žemės sklypai buvo nuolat tvarkomi, prižiūrėti ir atitiko Tvarkymo ir švaros taisyklių nuostatas. Pareiškėjos argumentas dėl nuolatinės sklypų priežiūros atmestinas kaip nepagrįstas objektyviais įrodymais. Nurodė, kad remiantis patikrinimo aktų duomenimis ir prie jų pridėdamų fotofiksacijomis, matomi Tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimai, bei tai, jog žemės sklypai – neprižiūrėti.

Atsakovių nuomone, pridėdamas UAB „(*duomenys neskelbtini*)“ 2023-09-29 pranešimas niekaip neįtakoja ir nekeičia fakto, jog pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) valdomi žemės sklypai bei juose esantys statiniai nebuvo prižiūrėti, dėl ko pagrįstai įtraukti į sąrašus.

Atkreipė dėmesį, jog pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) tik skunde nurodė, jog žemės sklypams rengiamas statybos projektas. Pareiškėja per nurodytus terminus nesikreipė į Kauno miesto savivaldybės administraciją, Kauno miesto savivaldybę ar Seniūniją su paaiškinimais ar įrodymais apie sklypų priežiūrą. UAB (*duomenys neskelbtini*) raštas parengtas ir pasirašytas 2023-09-29 dieną, t.y. sprendimų priėmimo metu nei Seniūnijai, nei Kauno miesto savivaldybės administracijai, nei Kauno miesto savivaldybei apie jį žinoma nebuvo, tad jis negali būti priimamas kaip įrodymas ir nagrinėjamoje byloje. Be to, žemės sklypus bei juose esančius statinius, kurie įtraukti į skundžiamus sąrašus, reikia prižiūrėti nuolat, o ne tik tuomet, kaip apie jų priežiūrą primena Savivaldybė. Atsakovės kategoriškai nesutinka su, jų nuomone, pareiškėjos ydinga pozicija, kad neprivaloma

prižiūrėti ir atsakyti už Tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimus iki kol bus gautas statybą leidžiantis dokumentas.

Atsakovės pacitavo, jų nuomone, aktualią Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) formuojamą praktiką ir nurodė, kad žemės sklypai adresu (*duomenys neskelbtini*), į sąrašus buvo įtraukti pagrįstai, įvertinus visas faktines aplinkybes ir laikantis visų numatytų procedūrų, tad nėra nei teisinių, nei faktinių pagrindų naikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos sprendimų įtraukti žemės sklypus į nenaudojamos žemės sąrašą ir nenaudojamos valstybinės žemės sąrašą.

Atsakovės, pasisakydamos dėl ginčijamo tarybos sprendimo pagrįstumo pacitavo Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo (toliau – Įstatymas) 2 straipsnio 1 punkto 3, 4 straipsnių, 6 straipsnio 1, 2 dalies, VSĮ 15 straipsnio 2 dalies 29 punkto nuostatas bei nurodė, kad Kauno miesto savivaldybės taryba 2019-05-14 sprendimo Nr. T-202 „Dėl 2020 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo“ 5 punktu (2023 metais galioja 2020 metais patvirtinti nekilnojamojo turto mokesčio tarifai), nustatė, kad nekilnojamojo turto mokesčio už nekilnojamąjį turtą, įtrauktą į Nenaudojamų, naudojamų ne pagal paskirtį, apleistų arba neprižiūrimų patalpų ir statinių sąrašą, tarifas – 3 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

Atsakovės paaiškino Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašas (toliau - Apleisto nekilnojamojo turto aprašas), patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2018-04-24 sprendimu Nr. T-169 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 4, 6, 10, 11 punktų nuostatas ir nurodė, kad statinių techninės priežiūros patikrinimo aktuose buvo nustatyti esminiai pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) priklausančio pastato trūkumai, taip pat, visų patikrinimų metu užfiksuoti trūkumai iš esmės tapatūs, neužfiksuoti esminiai statinio būklės pagerinimai, todėl pareiškėjos argumentas, jog statinys neatitinka Įstatymo numatytų kriterijų, yra nuolat prižiūrimas, yra nepagrįstas ir neįrodytas.

Atsakovės nesutinka su pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) argumentu, jog aptvėrus teritoriją tvora pastatai tapo neprieinami visuomenei ir atitinkamai negali kelti jai pavojaus, nes statinio techninės priežiūros patikrinimo akte ir statinio faktinių duomenų patikrinimo akte, reikalavimų skiltyje buvo nurodyti visi reikalavimai, kurių nesilaikant pareiškėjai gali būti taikomos administracinio poveikio priemonės. Atkreipė dėmesį, jog 2023-03-13 akto 2 punkte buvo nurodytas reikalavimas „*suremontuoti, rekonstruoti arba nugriauti statinį, kadangi tolesnis jo naudojimas kelia pavojų žmonių gyvybei, sveikatai ir aplinkai*“, nebuvo reikalavimo aptverti teritoriją. Pažymėjo, jog pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) pozicija esmingai kertasi su realia faktine situacija. Pareiškėjos teiginiui, kad žemės sklypas yra aptvertas tvora ir bet koks patekimas į žemės sklypą nėra galimas, prieštarauja 2023-10-19 atlikto faktinio duomenų patikrinimo akto Nr. 13-7-462, kurio sudėtinės dalies – fotofiksacijos, duomenimis iš kurių akivaizdžiai matyti, jog tvora nebuvo vientisai aptverta visame žemės sklypo perimetre, dėl ko, patekimas į žemės sklypą ir prie pastatų, kurie kelia pavojų ir yra galimai avarinės būklės, nėra apribotas. Pažymėjo, kad statybos projekto rengimas niekaip neįtakoja ir nekeičia fakto, kad žemės sklypai ir juose esantys statiniai turi būti prižiūrimi nuolat ir užtikrinti, kad statiniai nekeltų pavojaus.

Atsakovė pacitavo Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau - VAĮ) 10 straipsnio nuostatas ir susijusią LVAT praktiką bei nurodė, kad skundžiamų sprendimų dalys dėl pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) valdomų žemės sklypų ir statinio įtraukimo į 2023 m. nenaudojamos valstybinės žemės sklypų, nenaudojamos žemės sklypų ir apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašus, buvo priimtos nustačius visus teisinę reikšmę turinčius faktus ir neprieštarauja teisės aktų reikalavimams, todėl naikinti šių sprendimų pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) skunde nurodytais motyvais nėra pagrindo (I t., b.l. 59-74).

2023 m. lapkričio 15 d. pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) advokatas V. P. tiesiogiai Komisijai pateikė papildomas nuotraukas (10 vienetų), kurios buvo prijungtos prie bylos (II t., b.l. 145-147).

Žodinio Komisijos posėdžio metu pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) atstovas advokatas V. P. papildomai paaiškino bei nurodė: 2023 m. lapkričio 15 d. pareiškėjos UAB

(*duomenys neskelbtini*) pateiktos papildomos nuotraukos (10 vienetų) buvo padarytos 2023-11-15 dieną; pareiškėja imasi priemonių, kad pasikeistų sklypų išvaizda; pareiškėja imasi visų priemonių sklypuose esančius pastatus aptverti; teigė, kad ginčo gamybinio pastato (statinio (žymėjimas plane 2P1b, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)) avarinė būklė nėra nustatyta, tai tik atsakovių prielaidos; ginčo pastatai ruošiami griauti; anksčiau kaip 2023 m. rugsėjo mėn. atsakovių dėl planuojamo ir / ar vykdomo projektavimo darbų ir eigos nėra / nebuvo informavę.

#### **Skundas atmestinas.**

Byloje ginčas kilo dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-13 įsakymo Nr. A1-600 „Dėl nenaudojamos valstybinės žemės sklypų 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ dalies, kuria į Nenaudojamos valstybinės žemės sklypų 2023 metų sąrašą, (*duomenys neskelbtini*) pozicijoje įtrauktas pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) nuomos teise valdomas žemės sklypas (*duomenys neskelbtini*) (I t., b.l. 37-38), Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-14 įsakymo Nr. A1-602 „Dėl nenaudojamos žemės sklypų 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ dalies, kuria į Nenaudojamos žemės sklypų 2023 metų sąrašą (*duomenys neskelbtini*) pozicijoje įtraukė pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) nuosavybės teise priklausantį žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*) (I t., b.l. 40-41) ir Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023-09-12 sprendimo Nr. T-405 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ dalies, kuria į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašą (*duomenys neskelbtini*) pozicijoje įtrauktas pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) priklausantis gamybinis pastatas (žymėjimas plane 2P1b, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)) adresu (*duomenys neskelbtini*) teisėtumo ir pagrįstumo (I t., b.l. 43-44).

#### *Dėl byloje nustatytų aplinkybių*

Byloje esančiais įrodymais nustatyta, kad pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) nuosavybės teise priklauso žemės sklypas, esantis (*duomenys neskelbtini*) (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)), žemės sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos, plotas 1,5249 ha (I t., b. l. 4-12). 2016-03-07 Valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. 8SŽN-84-(14.8.55) (I t., b. l. 27-29) ir ją keitusio 2022-06-13 susitarimo Nr. 8SŽN-147-(14.8.49 E.) (I t., b. l. 30-35) pagrindu pareiškėja nuomos teise valdo dalį žemės sklypo, esančio adresu (*duomenys neskelbtini*) (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)); valdo 0,1084 ha iš 0,1193 ha) (I t., b. l. 13, 20). Pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) nuosavybės teise priklauso šiame sklype esantys statiniai: transformatorinė (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)), gamybinis pastatas (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)), kiti inžineriniai statiniai - aikštelė (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)) (I t., b.l. 14, 15, 17, II t., b.l. 19-23).

Seniūnija 2023-05-31 atliko nenaudojamos žemės patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-313, kuriame nurodė, jog žemės sklypas (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)), adresu (*duomenys neskelbtini*), apaugęs žole (daugiau nei 12 cm.) ir menkaverčiais krūmokšniais. Pažeidžiami Tvarkyimo ir švaros taisyklių 7.1 ir 7.3 punktai (II t., b.l. 95-103). Prie šio akto pridėtos foto fiksacijos, kuriose matyti žolių kuokštais apaugęs žemės plotas (II t., b.l. 97).

Seniūnija pareiškėjai išsiuntė 2023-05-31 pranešimą Nr. 13-2-307 dėl ketinimo žemės sklypą įtraukti į nenaudojamos žemės sąrašą, kuriame nurodė, kad pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) nuosavybės teise/nuomos pagrindu priklausantį žemės sklypą esantį (*duomenys neskelbtini*) (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)), ketinama įtraukti į Nenaudojamos žemės sąrašą ir apmokestinti maksimaliais žemės mokesčio tarifais ir (arba) bausti už Tvarkyimo ir švaros taisyklių pažeidimą (Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso (toliau – ANK) 366 straipsnis). Prašoma imtis priemonių žemės sklype (*duomenys neskelbtini*), kad nustatyti pažeidimai būtų pašalinti ir nuolat užtikrinti tvarką ir švarą visame sklype. Apie reikalavimų įvykdymą prašoma raštu informuoti Seniūniją. Informuojama, kad suėjus aukščiau nurodytam terminui, bet ne vėliau kaip iki liepos 31 d., bus atliekamos žemės sklypo pakartotinės apžiūros, po kurių bus priimamas galutinis sprendimas dėl pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) valdomo/naudojamo žemės sklypo

įtraukimo ar ne įtraukimo į sąrašą (II t., b.l. 93, 94). Pranešimas išsiųstas registruotu paštu (įteikta 2023-06-06 dieną) (II t., b.l. 47).

Seniūnija 2023-08-07 atliko pakartotinį nenaudojamos žemės patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-371, kuriame nurodė, jog žemės sklypas (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)), adresu (*duomenys neskelbtini*), apaugęs savaimine augmenija – žole, menkaverčiais krūmokšniais ar puskrūmiais, žolės aukštis ženkliai didesnis nei 12 cm, sklypas netvarkomas ir neprižiūrimas. Pažeidžiami Tvarkymo ir švaros taisyklių 7.1, 7.3 punktai (II t., b.l. 105-115). Prie šio akto pridėtos foto fiksacijos, kuriose matyti žolių kuokštais apaugęs žemės plotas, segmentinės tvoros dalis (II t., b.l. 106-109).

Nenaudojamos žemės sklypų 2023 metų sąrašo, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius 2023-09-14 įsakymu Nr. A1-602 „Dėl nenaudojamos žemės sklypų 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ eilės Nr. (*duomenys neskelbtini*) nurodyta: pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*), žemės sklypas (*duomenys neskelbtini*), unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*) (I t., b.l. 40, 41, II t., b.l. 126).

Kauno miesto savivaldybės administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus 2023-09-19 raštu Nr. 29-2-1519 pareiškėja informuota, kad Kauno miesto savivaldybės taryba (toliau - Taryba) 2019-05-14 sprendimu Nr. T-201 „Dėl 2020 metų žemės mokesčio tarifų ir neapmokestinamojo žemės sklypo dydžio nustatymo“ nustatė nenaudojamai žemei, įtrauktai į Nenaudojamų žemės sklypų sąrašą, padidintą žemės mokesčio tarifą - 4 proc. žemės mokestinės vertės (2023 m. galioja 2020 m. patvirtinti žemės mokesčio tarifai ir neapmokestinamasis žemės sklypo dydis). Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius, atsižvelgdamas į Nenaudojamos žemės nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Tarybos 2012-06-07 sprendimu Nr. T-286, 9 punktą, 2023-09-14 įsakymu Nr. A1-602 patvirtino Nenaudojamų žemės sklypų sąrašą, pagal kurį pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) už nuosavybės teise valdomą žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*), unikalus numeris (*duomenys neskelbtini*), už 2023 metus priklauso mokėti žemės mokestį sprendime nustatytu tarifu - 4 proc. (I t., b.l. 39-41, II t., b.l. 125, 126).

Pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) 2023-09-29 raštu Nr. 11798, adresuotame Administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriui, informavo, kad šiuo metu yra projektuojami statiniai žemės sklype adresu (*duomenys neskelbtini*) (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)) ir gavus statybos leidimą žemės sklypas nedelsiant bus sutvarkytas. Prašoma išbraukti žemės sklypą iš Nenaudojamų žemės sklypų sąrašo ir netaikyti 4 proc. žemės mokesčio tarifo (II t., b.l. 67). Prie šio rašto pridėjo UAB (*duomenys neskelbtini*) 2023-09-29 pranešimą, kuriame pažymėta, jog projektuotojas UAB (*duomenys neskelbtini*) UAB (*duomenys neskelbtini*) užsakymu atlieka projekto „Prekybos paskirties pastato (*duomenys neskelbtini*)., statybos projektas“ projektavimo darbus sklype (*duomenys neskelbtini*). Nurodyta, kad projektavimo darbai užsitęsė dėl šių priežasčių: buvo atliekamas detalusis planas (toliau - DP) su nenumatytais strigdžiais; DP ilgų derinimų su institucijomis; sklype esamų ir naujų servitutų registravimų ir kt.; infrastruktūros sutarčių sudarymo, darbų apimčių sudarymų. Paaiškinta, kad šiuo metu Projektuotojas UAB (*duomenys neskelbtini*) yra parengęs pilnos apimties techninį projektą (toliau - TP) aukščiau minimam statybos projektui. TP pateiktas bendrąją ekspertizę atliekančiai įmonei UAB „(*duomenys neskelbtini*)“, atlikti projekto bendrąją ekspertizę. Bendrosios projekto ekspertizės išvada-pastabos planuojama jog bus gauta mėnesio eigoje, t.y. iki š.m. 10/20. TP planuojama jog bus įkeltas į informacinę sistemą „*Info statyba*“ statybos leidimo gavimui iki š.m. 12/01. Planuojama, jog leidimas statybai bus gautas iki 2024 m. kovo mėn. (I t., b.l. 45, II t., b.l. 68).

Seniūnija 2023-10-03 atliko papildomą patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-447, kuriame nurodė, jog žemės sklypas (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)), adresu (*duomenys neskelbtini*), apaugęs savaimine augmenija – žole, menkaverčiais krūmokšniais ar puskrūmiais, žolės aukštis ženkliai didesnis nei 12 cm., sklypas netvarkomas ir neprižiūrimas. Pažeidžiami Tvarkymo ir švaros taisyklių 7.1, 7.3 punktai (II t., b.l. 116-124). Prie šio akto pridėtos foto fiksacijos, kuriose matyti žolių kuokštais apaugęs žemės plotas, pavieniai krūmai (II t., b.l. 117, 118).

Seniūnija 2023-10-18 atliko pakartotinį patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-460, kuriame nurodė, jog žemės sklypas (unikalus Nr. (*duomenys*

*neskelbtini*), adresu (*duomenys neskeltini*), apaugęs savaimine augmenija – žole, menkaverčiais krūmokšniais ar puskrūmiais, žolės aukštis ženkliai didesnis nei 12 cm., sklypas netvarkomas ir neprižiūrimas. Pažeidžiami Tvarkymo ir švaros taisyklių 7.1, 7.3 punktai (II t., b.l. 127-137). Prie šio akto pridėtos foto fiksacijos, kuriose matyti žolių kuokštais apaugęs žemės plotas, pavieniai krūmai (II t., b.l. 128-131).

Seniūnija 2023-05-31 atliko nenaudojamos žemės patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-312, kuriame nurodė, jog žemės sklypas (unikalus Nr. (*duomenys neskeltini*), adresu (*duomenys neskeltini*), apaugęs žole (daugiau nei 12 cm) ir menkaverčiais krūmokšniais. Pažeidžiami Tvarkymo ir švaros taisyklių 7.1 ir 7.3 punktai (II t., b.l. 34-45). Prie šio akto pridėta foto fiksacija, kurioje matyti žolių kuokštais ir krūmais apaugęs žemės plotas (II t., b.l. 35).

Seniūnija pareiškėjai išsiuntė 2023-05-31 pranešimą Nr. 13-2-309 dėl ketinimo žemės sklypą įtraukti į nenaudojamos žemės sąrašą, kuriame nurodė, kad pareiškėjai UAB (*duomenys neskeltini*) nuomos pagrindu priklausantį žemės sklypą, esantį (*duomenys neskeltini*) (unikalus Nr. (*duomenys neskeltini*), ketinama įtraukti į Nenaudojamos žemės sąrašą ir apmokestinti maksimaliais žemės mokesčio tarifais ir (arba) bausti už Tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimą (ANK 366 straipsnis). Prašoma imtis priemonių žemės sklype (*duomenys neskeltini*), kad nustatyti pažeidimai būtų pašalinti ir nuolat užtikrinti tvarką ir švarą visame sklype. Apie reikalavimų įvykdymą prašoma raštu informuoti Seniūniją. Informuojama, kad suėjus aukščiau nurodytam terminui, bet ne vėliau kaip iki liepos 31 d., bus atliekamos žemės sklypo pakartotinės apžiūros, po kurių bus priimamas galutinis sprendimas dėl pareiškėjos valdomo/naudojamo žemės sklypo įtraukimo ar ne įtraukimo į sąrašą (II t., b.l. 33). Pranešimas išsiųstas registruotu paštu (įteikta 2023-06-06 dieną) (II t., b.l. 47, 50).

Seniūnija 2023-08-07 atliko pakartotinį nenaudojamos žemės patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-372, kuriame nurodė, jog žemės sklypas (unikalus Nr. (*duomenys neskeltini*), adresu (*duomenys neskeltini*), apaugęs savaimine augmenija – žole, menkaverčiais krūmokšniais ar puskrūmiais, žolės aukštis ženkliai didesnis nei 12 cm, sklypas netvarkomas ir nešienaujamas. Pažeidžiami Tvarkymo ir švaros taisyklių 7.1, 7.3 punktai (II t., b.l. 52-64). Prie šio akto pridėtos foto fiksacijos, kuriose matyti žolių kuokštais ir krūmais apaugęs žemės plotas (II t., b.l. 53, 54).

Nenaudojamos valstybinės žemės sklypų 2023 metų sąrašo, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-13 įsakymu Nr. A1-600 „Dėl nenaudojamos valstybinės žemės sklypų 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ eilės Nr. (*duomenys neskeltini*) nurodyta: pareiškėja UAB (*duomenys neskeltini*), žemės sklypas (*duomenys neskeltini*), unikalus Nr. (*duomenys neskeltini*) (I t., b.l. 37, 38, II t., b.l. 66).

Kauno miesto savivaldybės administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus 2023-09-15 raštu Nr. 29-2-1423 pareiškėja UAB (*duomenys neskeltini*) informuota, kad Kauno miesto savivaldybės taryba 2012-06-28 sprendimu Nr. T-313 nustatė 2023 metų nenaudojamai žemei, įtrauktai į nenaudojamos valstybinės žemės sklypų sąrašą, žemės nuomos mokesčio tarifą - 4 proc. žemės mokestinės vertės. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius, atsižvelgdamas į Nenaudojamos žemės nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Tarybos 2012-06-07 d. sprendimu Nr. T-286, 9 punktą, 2023-09-13 įsakymu Nr. A1-600 patvirtino Nenaudojamos valstybinės žemės sklypų sąrašą, pagal kurį pareiškėjai UAB (*duomenys neskeltini*) už nuomojamą žemės sklypą (*duomenys neskeltini*), už 2023 metus priklauso mokėti žemės nuomos mokestį sprendime nustatytu tarifu - 4 proc. (I t., b.l. 36-38, II t., b.l. 65).

Seniūnija 2023-10-03 atliko papildomą patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-448, kuriame nurodė, jog žemės sklypas (unikalus Nr. (*duomenys neskeltini*), adresu (*duomenys neskeltini*), apaugęs savaimine augmenija – žole, menkaverčiais krūmokšniais ar puskrūmiais, žolės aukštis ženkliai didesnis nei 12 cm., sklypas netvarkomas ir nešienaujamas. Pažeidžiami Tvarkymo ir švaros taisyklių 7.1, 7.3 punktai (II t., b.l. 69-80). Prie šio akto pridėtos foto fiksacijos, kuriose matyti žolių kuokštais apaugęs žemės plotas, krūmai (II t., b.l. 70, 71).

Seniūnija 2023-10-18 atliko pakartotinį patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-461, kuriame nurodė, jog žemės sklypas (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), adresu (*duomenys neskelbtini*), apaugęs savaimine augmenija – žole, menkaverčiais krūmokšniais ar puskrūmiais, žolės aukštis ženkliai didesnis nei 12 cm., sklypas netvarkomas ir nešienaujamas. Pažeidžiami Tvarkymo ir švaros taisyklių 7.1, 7.3 punktai (II t., b.l. 81-92). Prie šio akto pridėtos foto fiksacijos, kuriose matyti žolių kuokštais apaugęs žemės plotas, krūmai (II t., b.l. 82, 83).

Seniūnija 2023-03-13 atliko statinio techninės priežiūros patikrinimą ir surašė statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą Nr. 13-7-91. Akte Nr. 13-7-91 nurodyta, kad statinio (2P1b, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*) gelžbetonio monolito pamatai galimai biologiškai pažeisti, nuogrinda daugelyje vietų išsikraipiusi, nusėdusi arba jos visai nėra, apaugusi žolėmis ir krūmokšniais. Aplink pastatą išsimėčiusios statybinės ir buitinės atliekos, vietomis likę statinio konstrukcinių dalių griuvenos. Sienos <...> dalis išardyta arba visiškai nugriuvę, dalis išlikusių išilginių sijų pritvirtintos prie atraminių kolonų, dalies visiškai nėra, vidaus patalpų nėra, auga augmenija, mėtosi atliekos ir panaudotos padangos. Stogo ir grindų – nėra. Klimato kaitos poveikis galimai pažeidė likusios statinio dalies konstrukcijų mechaninio atsparumo būklę, todėl aplinkiniams pavojinga arti jo būti. Stipriai apgriuvusio gamybinio pastato 2P1b avarinė būklė išlieka jau eilę metų. Pastato būklė – galimai avarinė.

Rekomenduojama pilnai aptverti saugumo zoną aplink statinį nuo galimo aplinkiniu žmonių patekimo; pilnai užkonservuoti, rekonstruoti arba nugriauti statinį, kadangi tolesnis jo naudojimas kelia pavojų žmonių gyvybei sveikatai ir aplinkai; būtina sutvarkyti statinio techninės priežiūros privalomąją dokumentaciją (techninės priežiūros žurnalą); rekomenduojama metinius ir ilgalaikius statinio ir jo inžinerinės įrangos remonto (ar rekonstrukcijos) darbų finansinio aprūpinimo planus rengti pagal atskirus numatytus darbų planus (iš einamųjų ir kasmetinių statinio techninės priežiūros apžiūrų).

Reikalaujama: 1. Statinio techninę priežiūrą vykdyti Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 12 skirsnio 47, 48, 49, 50 ir 51 straipsnių, STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ ir STR 1.03.01:2016 „Statybiniai tyrimai. Statinio avarija“ 18.2 punkto 18.2.1 papunkčio nustatyta tvarka. 2. Suremontuoti, rekonstruoti arba nugriauti statinį, kadangi tolesnis jo naudojimas kelia pavojų žmonių gyvybei, sveikatai ir aplinkai. 3. Nevykdant reikalavimo gali būti taikomos ir administracinio poveikio priemonės pagal Lietuvos Respublikos Administracinių nusižengimų kodekso 360 straipsnį už statinio naudotojo pareigų nevykdymą ir statinių techninę priežiūrą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimą. 4. Apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti Kauno miesto savivaldybės administracijos filialą (*duomenys neskelbtini*) seniūniją iki 2023-05-10. 5. Pasibaigus statinio techninės priežiūros patikrinimo akto (toliau - Aktas) reikalavimų įgyvendinimo terminui ar nepateikus informacijos apie reikalavimų vykdymo eigą - be atskiro pranešimo gali būti atliekama Akto reikalavimų įgyvendinimo kontrolė (II t., b.l. 1-9). Pridėtose nuotraukose matyti pastato karkasas (II t., b.l. 3-6).

UAB (*duomenys neskelbtini*) gamybinio pastato 2023-03-06 pastatų kasmetinės (pavasarinės) apžiūros akte nurodyta, kad atliktas pastatų būklės įvertinimas. Pastatas yra nenaudojamas, susidėvėjęs. Atlikti kapitalinį remontą būtų netikslinga, nes būtų beprasmiškai eikvojamos lėšos. Tiksliausia būtų pastatą nugriauti. Iki tol pavojingas vietas aptverti “STOP“ juosta (II t., b.l. 7).

UAB (*duomenys neskelbtini*) transformatorinės 2023-03-06 pastatų kasmetinės (pavasarinės) apžiūros akte nurodyta, kad atliktas pastatų būklės įvertinimas. Nurodyta, kad sienose pastebėti neįtikėtini įtrūkimai (stebėti), kai kur pažeista pastato lietaus nuvedimo sistema (atnaujinti), kitur defektų nepastebėta (II t., b.l. 8, 9).

Seniūnija 2023-06-08 raštu Nr. 13-2-334, informavo pareiškėją UAB (*duomenys neskelbtini*), kad 2023-03-13 buvo atliktas pastato - Gamybinio pastato, žymėjimas plane 2P1b (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), esančio (*duomenys neskelbtini*), techninės priežiūros patikrinimas, kurio metu nustatyti pastato bendrųjų konstrukcijų žymūs defektai, surašytas 2023-03-13 Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. 13-7-91 nurodytas reikalavimų vykdymo

terminas. Pespėjama, kad įvertinus patikrinimo metu nustatytus defektus, vadovaujantis Apleisto nekilnojamojo turto aprašo 4 punktu pareiškėjai nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas - pastatas - Gamybinis pastatas, žymėjimas plane 2P1b (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)). (*duomenys neskelbtini*), gali būti įrašytas į 2023 m. apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą padidintam nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymui. Paaiškinta, kad pareiškėja gali 20 kalendorinių dienų nuo pranešimo išsiuntimo dienos pateikti Seniūnijai dokumentus, įrodančius, kad nekilnojamasis turtas nėra apleistas ar neprižiūrėtas arba, kad atitikimas Apleisto nekilnojamojo turto aprašo 4 punkto reikalavimams yra sąlygotas vieno ar kelių aplinkybių, nurodytų Apleisto nekilnojamojo turto aprašo 8.1 ir 8.2 papunkčiuose (II t., b.l. 10, 11).

Seniūnija 2023-08-01 atliko faktinių duomenų patikrinimą ir surašė statinio faktinių duomenų patikrinimo aktą Nr. 13-7-355. Patikrinimo tikslas – atlikti 2023-03-13 statinio techninės priežiūros patikrinimo akto Nr. 13-7-91 reikalavimų įgyvendinimo kontrolę. Akte nurodyta, kad statinio techninė būklė galimai avarinė, stogo nėra, išorės fasado nėra, likę tik atraminių polių ir sienos monolito likučiai, statinio techninės priežiūros patikrinimo akto reikalavimai neįvykdyti. <...> Statinio būklė galimai pavojinga jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių sveikatai, gyvybei ar aplinkai. Statinys atitinka Apleisto nekilnojamojo turto aprašo kriterijus. Pastatas sugriuvęs, likusios konstrukcijos apaugusios menkaverčiais želdiniais. Įtraukti į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto preliminarų sąrašą (II t., b.l. 12-18). Pridėtose nuotraukose matyti apleisto pastato karkaso fragmentai (II t., b.l. 14-17).

Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašo, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023-09-12 sprendimu Nr. T-405 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ eilės Nr. (*duomenys neskelbtini*) nurodyta: pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) statinys (*duomenys neskelbtini*), unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*) (I t., b.l. 43, 44).

Kauno miesto savivaldybės administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus 2023-09-22 raštu Nr. 29-2-1636 pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) informuota, kad 2023-09-12 Kauno miesto savivaldybės taryba sprendimu Nr. T-405 patvirtino Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašą, parengtą pagal Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Kauno miesto savivaldybės tarybos 2018-04-24 sprendimu Nr. T-169. Į šį sąrašą yra įtrauktas pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) priklausantis nekilnojamasis turtas esantis adresu (*duomenys neskelbtini*), unikalus numeris (*duomenys neskelbtini*). Nurodyta, kad pagal Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimo Nr. T-202 „Dėl 2020 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo“ 5 punktą (2023 metais galioja 2020 metais patvirtinti nekilnojamojo turto mokesčio tarifai) 2023 metais pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) turi mokėti nekilnojamojo turto mokesį padidintu 3 proc. tarifu (I t., b.l. 42-44).

Seniūnija 2023-10-19 atliko faktinių duomenų patikrinimą ir surašė statinio faktinių duomenų patikrinimo aktą Nr. 13-7-462. Tikslas - pagal 2023-09-29 Nacionalinės žemės tarnybos prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Kauno miesto skyriuje gautą raštą Nr. 8SD-5125-(14.8.125E.) nustatyti žemės sklype, adresu (*duomenys neskelbtini*), esančių pastatų naudojimą ir būklę. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo duomenimis, statiniai nuosavybės teise priklauso UAB (*duomenys neskelbtini*).

Nustatyta, kad pastatas - gamybinis pastatas, žymėjimas plane 2P1b (buvęs 42P1b, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)). Pastatytas 1960 m., paprastas remontas baigtas 2014 m., kategorija - neypatingasis. Tai stipriai apgriuvęs ir galimai keliantis pavojų aplinkiniams pastatas. Šiuo metu statinio konstrukcijoje išlikę atraminiai poliai ir monolitinės sienos dalis, vietomis g/b sujungimo rygeliai (rišančios sijos). Vienos atraminės sijos viršuje sumontuotas šviestuvai, galimai teritorijos apšvietimui. Pastatas be stogo, be sienų ir be grindų, viduje auga menkaverčiai krūmokšniai. Veikla nevykdoma, remonto darbai neatliekami. Pastatas - transformatorinė, žymėjimas plane 1P1p (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)). Pastatyta 1960 m., rekonstruota 2017 m., kategorija - neypatingasis. Tai paprastos konstrukcijos dažytų plytų mūro pastatas ant betono blokų pamatų. Stogas lygus, dengtas prilydoma bitumine danga. Sienose vietomis matosi nežymūs įtrūkiai. Nuogrinda apaugusi menkaverčiais krūmokšniais, aplinkoje mėtosi šiukšlės. Pastato viduje sumontuoti du elektros transformatoriai (2021-2022 m. informacija iš buvusių savininkų) ir atlieka

skirstomąją energijos funkciją su išvestiniais tranzitais. Žemės sklypo teritorija aptverta metalo tinkline tvora su statramsčiais, įleistais į betono blokelius, tačiau vietomis nėra užtikrintas sandarumas.

Išvada - Faktinių duomenų patikrinimo metu nustatyta, kad žemės sklype (*duomenys neskelbtini*), UAB (*duomenys neskelbtini*) nuosavybės teise aukščiau aprašytas pastatas - gamybinis pastatas 2P1b, (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)) yra galimai avarinės būklės. Veikla nevykdoma, neremontuojamas eilę metų. Pastato - transformatorinės, žymėjimas plane 1P1p (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)) yra patenkinamos mechaninio atsparumo būklės, pavojaus aplinkiniams nekelia, faktiškai vykdoma veikla nepažeidžia daikto naudojimo paskirties teisinius normatyvus pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą (II t., b.l. 24, 25). Apie šį planuojamą patikrinimą pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) buvo informuota 2023-10-16 raštu (II t., b.l. 26). Pridėtose atsakovių nuotraukose matyti apleisto pastato karkaso fragmentai ir transformatorinė (II t., b.l. 27-32).

Pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) pateiktose nuotraukose užfiksuoti pastatų ir sklypo fragmentai, aptverti statybine tvora (I t., b.l. 46).

### *Dėl ginčui taikytino teisinio reguliavimo*

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas, Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, Kauno miesto savivaldybės tarybos 2012-06-28 sprendimas Nr. T-313 “Dėl valstybinės žemės nuomos mokesčio tarifų nustatymo“ (redakcija, galiojanti nuo 2017-03-30), Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimas Nr. T-201 „Dėl 2020 metų žemės mokesčio tarifų ir neapmokestinamojo žemės sklypo dydžio nustatymo“, Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimas Nr. T-202 „Dėl 2020 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo“, Nenaudojamos žemės nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas tarybos 2012-06-07 sprendimu Nr. T-286 „Dėl nenaudojamos žemės nustatymo tvarkos aprašo tvirtinimo“ (redakcija, galiojanti nuo 2020-05-28, pakeista Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020 m. gegužės 26 d. sprendimu Nr. T-218) (toliau – Aprašas), Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2018-04-24 sprendimu Nr. T-169 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (redakcija, galiojanti nuo 2020-04-29), Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklės, patvirtintos Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-11-06 sprendimu Nr. T-559 „Dėl Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklių patvirtinimo“ (redakcija (pa)keista 2020-03-24 Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-107 ir galiojanti nuo 2020-03-25) (toliau – Tvarkymo ir švaros taisyklės).

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas 15 straipsnio 2 dalies 29 punktą numato, kad išimtinė savivaldybės tarybos kompetencija yra ir vietinių rinkliavų ir mokesčių tarifų nustatymas įstatymų nustatyta tvarka.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.37 straipsnyje įtvirtinta bendro pobūdžio taisyklė, pagal kurią, asmuo teise valdyti, naudoti ir disponuoti nuosavybės teisės objektą naudojami savo nuožiūra, tačiau nepažeisdamas įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų.

Žemės savininkų ir kitų naudotojų pareigos nustatytos Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (aktuali akto redakcija, galiojanti nuo 2023-09-01) 21 straipsnyje. Pagal šio straipsnio nuostatas, žemės savininkas privalo žemę naudoti pagal pagrindinę naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą (1 punktą); tausoti žemę ir ją racionaliai naudoti (3 punktą); įgyvendinti teisės aktų nustatytas žemės, miško ir vandenų apsaugos nuo užteršimo, dirvožemio apsaugos nuo erozijos ir nualinimo, aplinkos apsaugos priemones, kad neblogėtų aplinkos ekologinė būklė (4 punktą); savo naudojamuose žemės sklypuose vykdydami ūkinę ir kitą veiklą, nepažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų ir gyventojų teisių ir įstatymų saugomų interesų (7 punktą).

Kauno miesto savivaldybės teritorijoje esančių vietinės reikšmės kelių, gatvių, kiemų, bendrojo naudojimo teritorijų, privačių žemės sklypų, daugiabučių namų bendrijų, sodų bendrijų, įvairios paskirties įrenginių, pastatų ir privačių namų valdų bendruosius ir specialiuosius tvarkymo ir

švaros, taip pat tvarkos renginiuose, reikalavimus nustato Tvarkymo ir švaros taisyklės. Nurodytas teisinis reguliavimas įpareigoja žemės savininką žemės santykių srityje elgtis atidžiai, rūpestingai bei atsakingai, su nuosavybės teisės objektu susijusias įstatymų nustatytas pareigas vykdyti laiku ir tinkamai. Tvarkymo ir švaros taisyklių 3 punkte įtvirtinta nuostata, kad asmenys tvarko ir palaiko švarą jiems įstatymų nustatyta tvarka priskirtose arba faktiškai naudojamose teritorijose patys arba sudaro sutartis su kitais asmenimis dėl tokių darbų atlikimo. Tvarkymo ir švaros taisyklių 7 punkte išvardinta kokių būdu teritorijų naudotojai privalo nuolat užtikrinti švarą ir tvarką jiems priskirtose teritorijose, valyti ir prižiūrėti kiemus, sklypus, gatves, šaligatvius ir kitas jiems priskirtas teritorijas, surinkti ir išvežti šiukšles ir atliekas (7.1 p.); prižiūrėti, kad neaugtų krūmai ir piktžolės, teritoriją šienauti periodiškai taip, kad žolės aukštis būtų ne daugiau kaip 12 cm (7.3 p.); tvarkyti žaliąsias atliekas (šakas, lapus, nupjautą žaliųjų vejų žolę) Savivaldybės tarybos patvirtintų Kauno miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklių nustatyta tvarka (7.5 p.). Tvarkymo ir švaros taisyklių 25 p. nustatyta, kas yra draudžiama Tvarkymo ir švaros taisyklių 1 punkte nurodytiems asmenims: laikyti statybines ir kitas medžiagas, teršiančias aplinką ar kitaip trukdančias aplinkiniams, užkasti statybinį laužą ir šiukšles statybos aikštelėje arba už jos ribų ir teršti statybinėmis atliekomis aplinkines teritorijas (25.1 p.); palikti netvarkomą, apleistą invaziniais augalais ir piktžolėmis nuosavybės teise priklausantį, nuomojamą, naudojamą ar kitaip valdomą žemės sklypą (25.14 p.); laikyti atliekas, kitokius nešvarumus (statybinį laužą, gruntą, automobilių dalis ir kt.), jais teršti žemės paviršius, vandens telkinius, jų apsaugines juostas ir zonas (25.16 p.).

Pagal Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 straipsnio 1 punktą, nekilnojamoji turtas, kurio būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai ir kuris per viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas, ir kuris yra įtrauktas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą. Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą kiekvienoje savivaldybėje sudaro ir tvirtina savivaldybės taryba. Kriterijus, kuriais remiantis nekilnojamoji turtas yra įtraukiamas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

Nekilnojamojo turto, kuriam taikomas padidintas mokesčio tarifas, sąrašo sudarymo ir keitimo procedūras reglamentuoja Kauno miesto savivaldybės tarybos 2018-04-24 sprendimu Nr. T-169 patvirtintas Apleisto ir neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašas. Pagal Apleisto nekilnojamojo turto aprašo 4 p., į Savivaldybės tarybos sprendimu tvirtinamą Sąrašą gali būti įrašytas fizinių ir juridinių asmenų apleistas ar neprižiūrimas nekilnojamoji turtas, kurio būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai (statiniai ir patalpos apdegę, apgriuvę ar kitaip fiziškai pažeisti, pažeista, nesandari pastato stogo danga, pažeista, neveikianti pastato kritulių surinkimo sistema, apskardinimas, pažeistas, atšokęs, ištrupėjęs pastato fasado tinkas, plytos ar kitos sienų apdailos medžiagos, pažeisti, suirę, trupantys balkonų pagrindai ar architektūros elementai; atviri langai, durys ar kitos angos, leidžiančios netrukdomai patekti į neprižiūrimą pastatą, langų ar kitų statinio angų sandarinimui panaudotos kitokios nei statinio projekte numatytos medžiagos, ar pastatas neatitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ar kitų teisės aktų reikalavimų).

Pagal Apleisto nekilnojamojo turto aprašo 6 p. iki kiekvienų metų birželio 1 d. Savivaldybės administracijos seniūnijos (toliau – Seniūnijos), savo teritorijoje įvertinusios nekilnojamojo turto techninės priežiūros būklę, nustato statinius ir patalpas, kurie yra apleisti ar neprižiūrimi, surašydamos patikrinimo aktus, sudaro jų preliminarius sąrašus ir registruotais laiškais per 10 darbo dienų informuoja savininkus ar valdytojus apie ketinimą įrašyti į Sąrašą jų nekilnojamojo turto ir nekilnojamojo turto mokesčio tarifo šiam turtui nustatymą. Apleisto nekilnojamojo turto aprašo 8 p. nustatyta, kad savininkas ar valdytojas gali per 20 kalendorinių dienų nuo pranešimo apie jų valdomo nekilnojamojo turto ketinimą įrašyti į preliminarų sąrašą išsiuntimo dienos pateikti Seniūnijai dokumentus, įrodančius, kad nekilnojamoji turtas nėra apleistas ar neprižiūrimas arba kad atitikimas Apleisto nekilnojamojo turto aprašo 4 punkto reikalavimams yra sąlygotas vienos šių aplinkybių: kompetentingos institucijos sprendimu nustatytas priverstinis nuosavybės teisės į turtą valdymo ir (ar) naudojimosi apribojimas (išskyrus šio turto areštą, uždėtą jo savininkui ar valdytojui dėl neteisėtos veikos ir šio turto įkeitimą ar hipoteką) (8.1. p.); turtas buvo įsigytas ne anksčiau kaip

prieš tris mėnesius iki šio nekilnojamojo turto įrašymo į Sąrašą patvirtinimo dienos ir duomenys apie atitinkamą sandorį yra įrašyti viešajame valstybės registre (8.2. p.). Seniūnijos, įvertinusios savininko ar valdytojo pagal 8 punktą pateiktus dokumentus, ne vėliau kaip iki rugpjūčio 15 d. pateikia preliminarius sąrašus kartu su Nekilnojamojo turto registro duomenų banko išrašais, išsamią vaizdinę medžiagą, kurioje nurodyta fiksavimo data (aprašymai, nuotraukos, žemėlapiai ir pan.) ir kitus dokumentus, Savivaldybės administracijos skyriui, kuriam suteikta teisė mokesčių administravimo srityje rengti Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašus (toliau – Skyrius) (10 p.). Skyrius, gavęs 10 punkte nurodytą informaciją, ją apibendrina, patikrina ir nustatyta tvarka parengia Savivaldybės tarybos sprendimo projektą dėl Sąrašo patvirtinimo. Savivaldybės taryba iki kiekvienų metų spalio 1 d. patvirtina Sąrašą. Sąrašas taikomas einamajam mokestiniam laikotarpiui. Sąrašas nėra tikslinamas tuo pagrindu, kad nuosavybės teisės po Sąrašo sudarymo buvo perleistos kitam savininkui (11 p.). Skyrius registruotu laišku per 10 darbo dienų nuo Aprašo 11 punkte nurodyto Savivaldybės tarybos sprendimo įsigaliojimo dienos: praneša įrašyto į Sąrašą nekilnojamojo turto savininkams ir valdytojams apie jų valdomo nekilnojamojo turto įrašymą į Sąrašą ir nekilnojamojo turto mokesčio tarifo šiam turtui nustatymą (12.1. p.); pateikia Kauno apskrities valstybinei mokesčių inspekcijai Savivaldybės tarybos sprendimo nuorašą (12.2. p.).

***Dėl teisės pareiškėjai UAB (duomenys neskelbtini) teikti naujus įrodymus iki bylos išnagrinėjimo iš esmės pabaigos Komisijoje***

Atsakovės nurodo, jog pareiškėja UAB (duomenys neskelbtini) tik skunde Komisijai nurodė: jog žemės sklypams rengiamas statybos projektas; pareiškėja per nurodytus terminus nesikreipė į Kauno miesto savivaldybės administraciją, Kauno miesto savivaldybę ar Seniūniją su paaiškinimais ar įrodymais apie sklypų priežiūrą; UAB (duomenys neskelbtini) raštas parengtas ir pasirašytas 2023-09-29 dieną, t.y. sprendimų priėmimo metu nei Seniūnijai, nei Kauno miesto savivaldybės administracijai, nei Kauno miesto savivaldybei apie jį žinoma nebuvo, tad jis negali būti priimamas kaip įrodymas ir nagrinėjamoje byloje.

Su tokiais atsakovių argumentais Komisija neturi pagrindo sutikti.

Komisija atkreipia atsakovių dėmesį į tai, kad galiojantys įstatymai neriboja bylos šalių teisės iki bylos išnagrinėjimo iš esmės Komisijoje, teikti įrodymus byloje, duoti paaiškinimus, ginčyti kitos šalies paaiškinimus bei įrodymus, jiems prieštarauti ir t.t. Byloje esančių įrodymų sąsajumą bei leistinumą išsprendžia Komisija galutiniu sprendimu.

Konstatavusi aukščiau nurodyta, kad rengimosi nagrinėti bylą stadijoje kliūčių priimti pareiškėjos UAB (duomenys neskelbtini) pateiktus rašytinius įrodymus ir paaiškinimus nėra / nebuvo, Komisija šioje dalyje plačiau šiuo klausimu nepasisako ir apie tai išsamiai pasisakys dalyje dėl ginčo esmės.

***Dėl pirmojo ir antrojo pareiškėjos UAB (duomenys neskelbtini) 2023 m. spalio 16 d. skundo reikalavimų***

Skunde pareiškėja UAB (duomenys neskelbtini) nurodo, kad jos vertinimu, jos valdomi žemės sklypai (duomenys neskelbtini) nepagrįstai pripažinti nenaudojamais žemės sklypais, o gamybinis pastatas - apleistu, dėl ko pareiškėjai UAB (duomenys neskelbtini) nustatytas padidintas žemės mokestis, valstybinės žemės nuomos mokestis bei nekilnojamojo turto mokestis. Pareiškėja nurodo, kad visų pirma, neatitinka tikrovės teiginys, kad abu žemės sklypai yra / buvo neprižiūrimi - pareiškėja periodiškai organizuoja šių sklypų šienavimą, artimiausiu metu planuojamas planinis sklype augančios žolės šienavimas. Antra, neatitinka tikrovės išvada, kad pareiškėjai priklausantys žemės sklypai ir pastatas yra nenaudojami ir apleisti – pareiškėjos vertinimu, kaip matyti iš pridedamo UAB (duomenys neskelbtini) 2023-09-29 pranešimo, UAB (duomenys neskelbtini) užsakymu atliekami projekto „Prekybos paskirties pastato (duomenys neskelbtini), statybos projektas“ projektavimo darbai sklype (duomenys neskelbtini). Šiuo metu projektuotojas UAB (duomenys neskelbtini) yra parengęs pilnos apimties techninį projektą aukščiau minimam statybos projektui ir artimiausiu metu bus pradedami statybos darbai. Tai reiškia, kad abu sklypai ir pastatas

yra statybos projekto dalis, netrukus bus pradėti statybos darbai rekonstruojant sklypuose esančius pastatus, t.y. pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) imasi priemonių įsigytų pastatų tvarkymui, t.y. nėra jų apleidusi. Trečia, pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) priklausantis pastatas (adresu (*duomenys neskelbtini*), unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*) nepagrįstai įtrauktas į apleistų ir neprižiūrimų pastatų sąrašą. Pareiškėja nurodė, kad kaip matyti iš pridedamų fotonuotraukų, žemės sklypai (*duomenys neskelbtini*), yra aptverti, nes ruošiamasi sklypuose atlikti statybos darbus, t.y. šie sklypai bei juose esantys pastatai nėra laisvai prieinami visuomenei, o tuo pačiu - negali kelti pavojų aplinkiniams, nes nėra prieinami ir nėra apleisti, o kaip tik ruošiami artimiausiu metu būsiančioms statyboms (I t., b.l. 1-3).

Žemės apmokestinimo žemės mokesčiu tvarką nustato Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas (toliau – ir Žemės mokesčio įstatymas) (aktuali akto redakcija, galiojanti nuo 2022-07-01). Žemės mokesčio įstatymas suteikia teisę savivaldybės tarybai priimti norminio pobūdžio teisės aktus, kuriais ji gali nustatyti konkretų žemės mokesčio tarifo dydį bei jį diferencijuoti priklausomai nuo žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo, priežiūros būklės ir kitokius požymius (Žemės mokesčio įstatymo 6 str.). Žemės mokesčio diferencijavimo tikslas yra garantuoti, kad žemės savininkai tvarkytų, neapleistų, naudotų pagal paskirtį jiems priklausančią žemę.

Žemės, kuriai taikomas padidintas mokesčio tarifas, sąrašo sudarymo procedūras reglamentuoja Kauno miesto savivaldybės tarybos 2012-06-07 sprendimu Nr. T-286 patvirtintas Tvarkos aprašas (Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-10-15 sprendimo Nr. T-441 redakcija, galiojanti nuo 2020-05-28) (toliau – Tvarkos aprašas). Tvarkos aprašo 2 p. nustatyta, kad jo tikslas – nustatyti nenaudojamus žemės sklypus ir jų savininkus, nuomininkus (naudotojus), siekiant išsiaiškinti šių žemės sklypų nenaudojimo priežastis ir apmokestinti jų savininkus, nuomininkus (naudotojus) maksimaliais žemės ir žemės nuomos mokesčių tarifais. Tvarkos aprašo 3 p. įtvirtinta, kad kai Tvarkos apraše nurodytais atvejais asmenys, kurių nuosavybės teise valdomas ar nuomojamas (naudojamas) žemės sklypas bus įrašomas arba yra įrašytas į sąrašą, informuojami registruotu laišku, jiems siūstina informacija papildomai paskelbiama Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje [www.kaunas.lt](http://www.kaunas.lt). Nuo tokios informacijos paskelbimo dienos laikoma, kad žemės sklypo savininkui ar nuomininkui tinkamai įteikta Tvarkos apraše nurodyta informacija. Tvarkos aprašas detaliai reglamentuoja nenaudojamų, neprižiūrimų žemės sklypų, kurių savininkai ar nuomininkai (naudotojai) apmokestinimi maksimaliais žemės ir žemės nuomos mokesčių tarifais, sąrašo sudarymo ir tvirtinimo tvarką. Sąrašo keitimo tvarkos ir sąlygų Tvarkos apraše nėra numatyta. Taip pat, Tvarkos apraše nėra numatyti detalūs kriterijai, pagal kuriuos žemės sklypas priskiriamas nenaudojamam ar (ir) neprižiūrimam. Pagal Tvarkos aprašo 4 p., vartojama sąvoka „nenaudojama žemė“ apibrėžiama, kaip žemės sklypas ar jo dalis, kurie yra nenaudojami, neprižiūrimi (pažeidžiamos Tvarkymo ir švaros taisyklės).

Tvarkos aprašo 5 p. nustatyta, kad į Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu tvirtinamą sąrašą įrašoma fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausanti ar jų nuomojama (naudojama) valstybinė nenaudojama žemė, kuri pagal Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymą, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimą Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę“ ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 10 d. nutarimą Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“ yra pripažįstama mokesčio objektu.

Tvarkos aprašo 6 p. numato, kad Kauno miesto seniūnai seniūnijų teritorijose nustato nenaudojamos žemės sklypus, surenka įrodymus (surašo apžiūros aktus su išsamiai aprašyta vaizdine medžiaga, kurioje nurodyta fiksavimo data (aprašymai, nuotraukos žemėlapiai ir pan.), ar kitaip užfiksuoja požymius, kad žemės sklypas atitinka Tvarkos aprašo 5 p.), registruotais laiškais įspėja žemės sklypų savininkus ir nuomininkus (naudotojus) apie ketinimą įtraukti į sąrašą ir nustato protingą terminą (ne mažiau kaip 30 kalendorinių dienų) nustatytiems Tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimams pašalinti ir atlieka pakartotinę tokių sklypų patikrą.

Pagal Tvarkos aprašo 7 p. seniūnai sudaro sąrašus, kuriuose atskirai nurodo privačios ir nuomojamos žemės sklypo adresą, žemės sklypo unikalųjį numerį ir savininką, nuomininką

(naudotoją). Sąrašus, sudarytus pagal Tvarkos aprašo 7 p. reikalavimus, kartu su Nekilnojamojo turto registro duomenų banko išrašais, apžiūros aktais su išsamiai aprašyta vaizdine medžiaga ir kitus duomenis, pagrindžiančius, kad žemė nenaudojama, seniūnai iki mokestinio laikotarpio rugpjūčio 20 d. pateikia savivaldybės administracijos skyriui, administruojančiam valstybinės žemės nuomos mokestį (Tvarkos aprašo 8 p.), kuris, gavęs iš seniūnų Tvarkos aprašo 8 p. nurodytus sąrašus, per 10 darbo dienų parengia administracijos direktoriaus įsakymą dėl sąrašo tvirtinimo ir nustatyta tvarka teikia jį pasirašyti administracijos direktoriui (Tvarkos aprašo 9 p.). Per 15 darbo dienų nuo tokio savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo pasirašymo dienos jis paskelbiamas Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje [www.kaunas.lt](http://www.kaunas.lt) ir registruotu laišku pranešama įrašytų į sąrašą žemės sklypų savininkams, nuomininkams (naudotojams) apie jų valdomų žemės sklypų ar jų dalių įrašymą į sąrašą ir apmokestinimą savivaldybės tarybos nustatyto mokesčio tarifu ir šio įsakymo nuorašas pateikiamas Kauno apskrities valstybinei mokesčių inspekcijai (Tvarkos aprašo 10 p.).

Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklių, patvirtintų Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-11-06 sprendimu Nr. T-559 „Dėl Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklių patvirtinimo“ (redakcija (pa)keista 2020-03-24 Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-107 ir galiojanti nuo 2020-03-25) 3 p. įtvirtinta nuostata, kad asmenys tvarko ir palaiko švarą jiems įstatymų nustatyta tvarka priskirtose arba faktiškai naudojamose teritorijose patys arba sudaro sutartis su kitais asmenimis dėl tokių darbų atlikimo. Tvarkymo ir švaros taisyklių 7 p. išvardinta koku būdu teritorijų naudotojai privalo nuolat užtikrinti švarą ir tvarką jiems priskirtose teritorijose, valyti ir prižiūrėti kiemus, sklypus, gatves, šaligatvius ir kitas jiems priskirtas teritorijas, surinkti ir išvežti šiukšles ir atliekas (7.1 p.); prižiūrėti, kad neaugtų krūmai ir piktžolės, teritoriją šienauti periodiškai taip, kad žolės aukštis būtų ne daugiau kaip 12 cm (7.3 p.), tvarkyti žaliąsias atliekas (šakas, lapus, nupjautą žaliųjų vejų žolę) Savivaldybės tarybos patvirtintų Kauno miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklių nustatyta tvarka (7.5 p.). Pagal Tvarkymo ir švaros taisyklių 25.14 p. draudžiama palikti netvarkomą, apleistą invaziniais augalais ir piktžolėmis nuosavybės teise priklausantį žemės sklypą.

Iš pateikto teisinio reglamentavimo matyti, jog žemės sklypų savininkams teisės aktai numato pareigą jiems priklausančiuose žemės sklypuose palaikyti švarą ir tvarką, juos valyti, prižiūrėti, kad neaugtų piktžolės ir krūmai, žemės sklypus šienauti periodiškai ir užtikrinti, kad žolės aukštis nebūtų didesnis nei 12 cm. Nesilaikant šių reikalavimų, žemės sklypų savininkai ir valdytojai, privalo būti įspėti apie prievolę laikytis Tvarkymo ir švaros taisyklių reikalavimų ir galimybę žemės sklypus įrašyti į sąrašą.

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 str. 2 d. 37 p. numato, kad išimtinė savivaldybės tarybos kompetencija yra ir vietinių rinkliavų ir mokesčių tarifų nustatymas įstatymų nustatyta tvarka. Žemės apmokestinimo žemės mokesčiu tvarką nustato Žemės mokesčio įstatymas. Pagal šio įstatymo 6 str. 1 d., mokesčio tarifas – nuo 0,01 procento iki 4 procentų žemės mokestinės vertės. To paties straipsnio 2 d. numatyta, jog savivaldybės taryba iki einamojo mokestinio laikotarpio liepos 1 dienos nustato konkretų mokesčio tarifą, kuris galios atitinkamos savivaldybės teritorijoje kitą mokestinį laikotarpį, neviršydama šio straipsnio 1 dalyje nustatytų ribų. Pagal šio įstatymo 6 str. 3 d., savivaldybės tarybai suteikta teisė nustatyti konkrečius mokesčio tarifus, kurie gali būti diferencijuojami atsižvelgiant į vieną arba kelis iš šių kriterijų: 1) pagrindinę žemės naudojimo paskirtį; 2) žemės sklypo naudojimo būdą; 3) žemės sklypo naudojimą arba nenaudojimą; 4) žemės sklypo dydį; 5) mokesčio mokėtojų kategorijas (dydį ar teisinę formą, ar socialinę padėtį); 6) žemės sklypo buvimo savivaldybės teritorijoje vietą (pagal strateginio planavimo ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus prioritetus). Taigi, Kauno miesto savivaldybės tarybai yra suteikta teisė priimti norminio pobūdžio administracinius teisės aktus, kuriais ji gali nustatyti konkretų žemės mokesčio tarifo dydį bei jį diferencijuoti, priklausomai nuo žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo, žemės sklypo naudojimo sąlygų (priežiūros).

Kauno miesto savivaldybės taryba 2019-05-14 sprendimu Nr. T-202 „Dėl 2020 metų žemės mokesčių tarifų ir neapmokestinamojo žemės sklypo dydžio nustatymo“ 1.6 p. nustatė, kad nenaudojamos žemės, įtrauktos į Nenaudojamos žemės sklypų sąrašą, ir apleistų žemės ūkio

naudmenų 2020 metų žemės mokesčio tarifas (procentais nuo žemės mokestinės vertės) – 4 proc. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 6 str. 2 d. nustatyta, jog jeigu savivaldybės taryba per šioje dalyje nurodytus terminus nenustato naujų konkrečių mokesčio tarifų, kitą mokesčių laikotarpį galioja paskutiniai nustatyti konkretūs mokesčio tarifai. Esant šioms aplinkybėms, byloje aktualūs Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimu Nr. T-202 „Dėl 2020 metų žemės mokesčių tarifų ir neapmokestinamojo žemės sklypo dydžio nustatymo“ nustatyti žemės mokesčių tarifai.

Tvarkos aprašo 6 p. įpareigoja seniūnijų seniūnus, nustačius jiems priskirtose teritorijose nenaudojamos žemės sklypus, surinkti įrodymus (surašyti apžiūros aktus su išsamiai aprašyta vaizdine medžiaga, kurioje turi būti nurodyta fiksavimo data (aprašymai, nuotraukos žemėlapiai ir pan.), ar kitaip užfiksuoti požymius, kad konkretus žemės sklypas atitinka Tvarkos aprašo 5 p.).

Pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) su 2013-10-16 skundu pateiktoje nuotraukoje užfiksuoti pastatų ir sklypo fragmentai, aptverti statybine tvora (I t., b.l. 46). Analogiška situacija užfiksuota ir UAB (*duomenys neskelbtini*) 2023-11-15 dieną Komisijai pateiktose nuotraukose (II t., 145-147).

Atsakovės su atsiliepimu pateikė fotonuotraukas, kuriose matosi pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) nuosavybės teise valdomos bei iš valstybės nuomojamojo nekilnojamojo turto, įskaitant žemės sklypus, teritorijų vaizdai: nenušienauti sklypai, žolės aukštis siekia tvoros aukštį, sudėtos po atviru dangumi neaiškios kilmės padangos ir t.t. Virš pateiktų nuotraukų nurodytos 2023-03-13, 2023-05-31, 2023-08-01, 2023-08-07, 2023-10-03 ir 2023-10-18 datos (II t., b. l. 3-6, 14-17, 27-32, 35, 53-54, 70-71, 82-83, 96-97, 108-109, 117-118, 128-131).

#### **Dėl pareiškėjos žemės sklypų įtraukimo į nenaudojamos žemės sąrašus (ne)pagrįstumo**

Byloje nustatyta, kad pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo, esančio (*duomenys neskelbtini*) (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), žemės sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos, plotas 1,5249 ha (I t., b. l. 4-12) bei nuomos teise valdomo dalies žemės sklypo, esančio adresu (*duomenys neskelbtini*) (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*); valdo 0,1084 ha iš 0,1193 ha) (I t., b. l. 13, 20) (toliau kartu – Žemės sklypai) faktinė situacija iki pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) 2023-10-16 skundo Komisijai pateikimo buvo (už)fiksuota netgi triskart: 2023 m. gegužės 31 dieną, pakartotinai 2023 m. rugpjūčio 7 dieną, bei papildomai 2023 m. spalio 3 d., kurių metu buvo surašyti žemiau nurodyti nenaudojamos žemės patikrinimo aktai (pažymėtina, kad dar vienas, ketvirtasis, patikrinimas buvo atliktas 2023 m. spalio 18 d., kurio metu irgi buvo surašyti nenaudojamos žemės patikrinimo aktai), t.y.:

#### *Dėl pareiškėjos nuosavybės teise turimo žemės sklypo adresu (duomenys neskelbtini):*

Seniūnija 2023-05-31 atliko nenaudojamos žemės patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-313 (žemės sklypas unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), adresas (*duomenys neskelbtini*). Atsakovės surašytuose patikrinimo aktuose konstatuota, kad žemės sklypas apaugęs žole (daugiau nei 12 cm.) ir menkaverčiais krūmokšniais. Pažeidimą atitinkantys Tvarškymo ir švaros taisyklių punktai: 7.1, 7.3. prižiūrėti, kad neaugtų krūmai ir piktžolės, teritoriją šienauti periodiškai taip, kad žolės aukštis būtų ne daugiau kaip 12 cm ir kt. (II t., b.l. 95-103). Prie šio akto pridėtos foto fiksacijos, kuriose matyti žolių kuokštais apaugęs žemės plotas (II t., b.l. 97).

Seniūnija 2023-08-07 atliko pakartotinį nenaudojamos žemės patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-371 (žemės sklypas unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), adresas (*duomenys neskelbtini*). Atsakovės surašytuose patikrinimo aktuose konstatuota, kad žemės sklypas apaugęs savaimine augmenija – žole, menkaverčiais krūmokšniais ar puskrūmiais, žolės aukštis ženkliai didesnis nei 12 cm, sklypas netvarkomas ir neprižiūrimas. Pažeidimą atitinkantys Tvarškymo ir švaros taisyklių punktai: 7.1, 7.3. prižiūrėti, kad neaugtų krūmai ir piktžolės, teritoriją šienauti periodiškai taip, kad žolės aukštis būtų ne daugiau kaip 12 cm ir kt. (II t., b.l. 105-

115). Prie šio akto pridėtos foto fiksacijos, kuriose matyti žolių kuokštais apaugęs žemės plotas, segmentinės tvoros dalis (II t., b.l. 106-109).

Seniūnija 2023-10-03 atliko papildomą patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-447 (žemės sklypas unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*), adresas *(duomenys neskelbtini)*. Atsakovės surašytuose patikrinimo aktuose konstatuota, kad žemės sklypas apaugęs savaimine augmenija – žole, menkaverčiais krūmokšniais ar puskrūmiais, žolės aukštis ženkliai didesnis nei 12 cm., sklypas netvarkomas ir neprižiūrimas. Pažeidimą atitinkantys Tvarkymo ir švaros taisyklių punktai: 7.1, 7.3. prižiūrėti, kad neaugtų krūmai ir piktžolės, teritoriją šienauti periodiškai taip, kad žolės aukštis būtų ne daugiau kaip 12 cm ir kt. (II t., b.l. 116-124). Prie šio akto pridėtos foto fiksacijos, kuriose matyti žolių kuokštais apaugęs žemės plotas, pavieniai krūmai (II t., b.l. 117, 118).

Seniūnija 2023-10-18 atliko pakartotinį patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-460 (žemės sklypas unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*), adresas *(duomenys neskelbtini)*. Atsakovės surašytuose patikrinimo aktuose konstatuota, kad žemės sklypas apaugęs savaimine augmenija – žole, menkaverčiais krūmokšniais ar puskrūmiais, žolės aukštis ženkliai didesnis nei 12 cm., sklypas netvarkomas ir neprižiūrimas. Pažeidimą atitinkantys Tvarkymo ir švaros taisyklių punktai: 7.1, 7.3. prižiūrėti, kad neaugtų krūmai ir piktžolės, teritoriją šienauti periodiškai taip, kad žolės aukštis būtų ne daugiau kaip 12 cm ir kt. (II t., b.l. 127-137). Prie šio akto pridėtos foto fiksacijos, kuriose matyti žolių kuokštais apaugęs žemės plotas, pavieniai krūmai (II t., b.l. 128-131).

*Dėl pareiškėjos iš valstybės nuomojamo žemės sklypo adresu (duomenys neskelbtini):*

Seniūnija 2023-05-31 atliko nenaudojamos žemės patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-312 (žemės sklypas unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*), adresas *(duomenys neskelbtini)*. Atsakovės surašytuose patikrinimo aktuose konstatuota, kad žemės sklypas apaugęs žole (daugiau nei 12 cm) ir menkaverčiais krūmokšniais. Pažeidimą atitinkantys Tvarkymo ir švaros taisyklių punktai: 7.1, 7.3. prižiūrėti, kad neaugtų krūmai ir piktžolės, teritoriją šienauti periodiškai taip, kad žolės aukštis būtų ne daugiau kaip 12 cm ir kt. (II t., b.l. 34-45). Prie šio akto pridėta foto fiksacija, kurioje matyti žolių kuokštais ir krūmais apaugęs žemės plotas (II t., b.l. 35).

Seniūnija 2023-08-07 atliko pakartotinį nenaudojamos žemės patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-372 (žemės sklypas unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*), adresas *(duomenys neskelbtini)*. Atsakovės surašytuose patikrinimo aktuose konstatuota, kad žemės sklypas apaugęs savaimine augmenija – žole, menkaverčiais krūmokšniais ar puskrūmiais, žolės aukštis ženkliai didesnis nei 12 cm, sklypas netvarkomas ir nešienaujamas. Pažeidimą atitinkantys Tvarkymo ir švaros taisyklių punktai: 7.1, 7.3. prižiūrėti, kad neaugtų krūmai ir piktžolės, teritoriją šienauti periodiškai taip, kad žolės aukštis būtų ne daugiau kaip 12 cm ir kt. (II t., b.l. 52-64). Prie šio akto pridėtos foto fiksacijos, kuriose matyti žolių kuokštais ir krūmais apaugęs žemės plotas (II t., b.l. 53, 54).

Seniūnija 2023-10-03 atliko papildomą patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-448 (žemės sklypas unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*), adresas *(duomenys neskelbtini)*. Atsakovės surašytuose patikrinimo aktuose konstatuota, kad žemės sklypas apaugęs savaimine augmenija – žole, menkaverčiais krūmokšniais ar puskrūmiais, žolės aukštis ženkliai didesnis nei 12 cm., sklypas netvarkomas ir nešienaujamas. Pažeidimą atitinkantys Tvarkymo ir švaros taisyklių punktai: 7.1, 7.3. prižiūrėti, kad neaugtų krūmai ir piktžolės, teritoriją šienauti periodiškai taip, kad žolės aukštis būtų ne daugiau kaip 12 cm ir kt. (II t., b.l. 69-80). Prie šio akto pridėtos foto fiksacijos, kuriose matyti žolių kuokštais apaugęs žemės plotas, krūmai (II t., b.l. 70, 71).

Seniūnija 2023-10-18 atliko pakartotinį patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 13-7-461 (žemės sklypas unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*), adresas *(duomenys neskelbtini)*. Atsakovės surašytuose patikrinimo aktuose konstatuota, kad žemės sklypas apaugęs savaimine augmenija – žole, menkaverčiais krūmokšniais ar puskrūmiais, žolės aukštis ženkliai didesnis nei 12 cm., sklypas netvarkomas ir nešienaujamas. Pažeidimą atitinkantys

Tvarkymo ir švaros taisyklių punktai: 7.1, 7.3. prižiūrėti, kad neuagtų krūmai ir piktžolės, teritoriją šienauti periodiškai taip, kad žolės aukštis būtų ne daugiau kaip 12 cm ir kt. (II t., b.l. 81-92). Prie šio akto pridėtos foto fiksacijos, kuriose matyti žolių kuokštais apaugęs žemės plotas, krūmai (II t., b.l. 82, 83).

Taigi nagrinėjamu atveju pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) Žemės sklypų nuolatinės nepriežiūros faktinės situacijos buvo užfiksuotos apžiūrų, atliktų netgi keturiskart metu: 2023 m. gegužės 31 dieną, 2023 m. rugpjūčio 7 dieną, 2023 m. spalio 3 ir 18 dienomis, apžiūros rezultatus fiksuojant minėtuose Nenaudojamos žemės patikrinimo aktuose bei faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktuose, kuriuose iš esmės tapaciai nustatyta, jog ginčo Žemės sklypai neprižiūrimi, netvarkomi, nešienaujami, apleisti krūmais ir piktžolėmis, apaugę savaimine augmenija – žole, menkaverčiais krūmokšniais ir / ar puskrūmiais, žolės aukštis daugiau nei 12 cm.

Taigi pirmiau minėtų atliktų patikrinimų duomenys nuosekliai patvirtina, kad ginčo Žemės sklypai nebuvo nuolat tvarkomi taip, kaip reikalauja minėtų Tvarkymo ir švaros taisyklių 7.1, 7.3 papunkčiai. Dėl to pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) pažeidė šių papunkčių reikalavimus, o atsakovės Kauno miesto savivaldybės administracijos nustatyti ne vienkartiniai Žemės sklypų nepriežiūros faktai, užfiksuoti minėtuose patikrinimo aktuose ir fotonuotraukose, neabejotinai atitiko Aprašo nustatytus kriterijus, kurio pagrindu ginčo Žemės sklypai skundžiamais įsakymais buvo įtraukti į sąrašą (-us), nes akivaizdu, jog tai yra nuolat neprižiūrėti Žemės sklypai (Aprašo 4 punktas).

Nagrinėjamu atveju iš patikrinimų metu padarytų atsakovės Žemės sklypų nuotraukų (pažymėtina, kad pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) nekėlė ginčo, kad atsakovės pateikė ne jos žemės sklypų fotografijas) aiškiai matyti, kad buvo nesilaikyta Tvarkymo ir švaros taisyklių reikalavimų, todėl tai dar kartą patvirtina aplinkybę, jog skundžiamais Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais ginčo Žemės sklypai pagrįstai buvo įtraukti į sąrašą (-us).

Pažymėtina, kad pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) su 2023-10-16 skundu pateiktoje nuotraukoje užfiksuoti pastatų ir sklypo fragmentai, aptverti statybine tvora (I t., b.l. 46) bei 2023-11-15 dieną Komisijai pateiktose nuotraukose užfiksuoti pastatų ir sklypo fragmentai (II t., 145-147) irgi nepaneigia aplinkybių, kad ginčo Žemės sklypai nebuvo tvarkomi, kaip reikalauja teisės aktai.

Komisijos vertinimu, patikrinimų ir apžiūrų metu atsakovė Kauno miesto savivaldybės administracija tinkamai ir leistiniais įrodymais užfiksavo aplinkybes, pagrindžiančias Tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimus. Kaip jau minėta aukščiau, pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*), kaip Žemės sklypų savininkei bei valdytojai, kyta pareiga nuolatos prižiūrėti Žemės sklypus, jog jie atitiktų Tvarkymo ir švaros taisyklių reikalavimus.

Apibendrinant pažymėtina, kad Komisijos vertinimu, atsakovei Kauno miesto savivaldybės administracijai priimant ginčijamus įsakymus, buvo surinkta pakankamai faktinių duomenų, patvirtinančių ginčo Žemės sklypų nepriežiūros faktus, ir atsakovė Kauno miesto savivaldybės administracija, priimdama skundžiamus įsakymus, tinkamai įvertino faktinių aplinkybių apimtį, t. y. nuolatinius Žemės sklypų nepriežiūros faktus, užfiksuotus patikrinimo, apžiūros aktuose ir vaizdinėse priemonėse (fotonuotraukose).

Įvertinus ginčo teisinius santykius reglamentuojančius aktus ir Komisijai pateiktus įrodymus, konstatuotina, jog ginčijamų įsakymų dalys dėl pareiškėjos Žemės sklypų įtraukimo į sąrašus buvo priimtos pagrįstai, vadovaujantis objektyviais faktiniais įrodymais, patvirtinančiais ginčo Žemės sklypų apleistumo ir nepriežiūros faktus (Aprašo 4 p.), pareiškėjai pažeidžiant Tvarkymo ir švaros taisyklių 7.1, 7.3 papunkčių reikalavimus. Ginčijami įsakymai ir skundžiamos jų dalys priimtos iš esmės nepažeidžiant Aprašo 7–9 p. numatytų procedūrinių reikalavimų.

Byloje nustatytų faktinių aplinkybių pagrindu, remdamasi anksčiau išdėstytu aktualiu nagrinėjamam ginčui teisiniu reguliavimu, Komisija daro išvadą, kad nagrinėjamu atveju atsakovės Kauno miesto savivaldybės administracijos surinkta medžiaga buvo pakankama, kad būtų galima spręsti, jog pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) Žemės sklypai atitiko neprižiūrimų žemės sklypų kriterijus, todėl atsakovė Kauno miesto savivaldybės administracija teisėtai ir pagrįstai juos abu įtraukė į sąrašus. Atsižvelgiant į byloje nustatytas aplinkybes ir minėtą teisinį reglamentavimą, nagrinėjamo ginčo atveju konstatuotina, kad pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) skundo argumentai nesudaro pagrindo panaikinti skundžiamų Kauno miesto savivaldybės administracijos

direktoriaus įsakymų dalis kaip neteisėtas ir nepagrįstas, todėl pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) skundas šioje ginčo dalyje atmestinas kaip nepagrįstas.

***Dėl trečiojo pareiškėjos UAB (duomenys neskelbtini) 2023 m. spalio 16 d. skundo reikalavimų - ginčo statinio - gamybinio pastato (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini) - įtraukimo į apleisto ir neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašus (ne)pagrįstumo***

Trečiuoju 2023-10-16 skundo reikalavimu pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) prašo panaikinti Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023-09-12 sprendimo Nr. T-405 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ dali, kuria į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašą pozicijoje įtrauktas pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) priklausantis gamybinis pastatas adresu (*duomenys neskelbtini*).

Byloje esančiais rašytiniais įrodymais nustatyta, kad pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) nuosavybės teise priklauso Žemės sklypuose esantys statiniai: transformatorinė (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)), gamybinis pastatas (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)), kiti inžineriniai statiniai - aikštelė (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)) (I t., b.l. 14, 15, 17, II t., b.l. 19-23).

Seniūnija 2023-03-13 atliko statinio techninės priežiūros patikrinimą ir surašė statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą Nr. 13-7-91. Akte Nr. 13-7-91 nurodyta, kad statinio (2P1b, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)) „gelžbetonio monolito pamatai galimai biologiškai pažeisti, nuogrinda daugelyje vietų išsikraipiusi, nusėdusi arba jos visai nėra, apaugusi žolėmis ir krūmokšniais. Aplink pastatą išsimėčiusios statybinės ir buitinės atliekos, vietomis likę statinio konstrukcinių dalių griuvenos. Sienos <...> dalis išardyta arba visiškai nugriuvę, dalis išlikusių išilginių sijų pritvirtintos prie atraminių kolonų, dalies visiškai nėra, vidaus patalpų nėra, auga augmenija, mėtosi atliekos ir panaudotos padangos. Stogo ir grindų – nėra. Klimato kaitos poveikis galimai pažeidė likusios statinio dalies konstrukcijų mechaninio atsparumo būklę, todėl aplinkiniams pavojinga arti jo būti. Stipriai apgriuvusio gamybinio pastato 2P1b avarinė būklė išlieka jau eilę metų. Pastato būklė – galimai avarinė.“

Dėl to buvo rekomenduojama pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) pilnai aptverti saugumo zoną aplink statinį nuo galimo aplinkinių žmonių patekimo; pilnai užkonservuoti, rekonstruoti arba nugriauti statinį, kadangi tolesnis jo naudojimas kelia pavojų žmonių gyvybei sveikatai ir aplinkai; nurodyta, kad yra būtina sutvarkyti statinio techninės priežiūros privalomąją dokumentaciją (techninės priežiūros žurnalą); rekomenduojama metinius ir ilgalaikius statinio ir jo inžinerinės įrangos remonto (ar rekonstrukcijos) darbų finansinio aprūpinimo planus rengti pagal atskirus numatytus darbų planus (iš einamųjų ir kasmetinių statinio techninės priežiūros apžiūrų).

Buvo reikalaujama: 1. Statinio techninę priežiūrą vykdyti Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 12 skirsnio 47, 48, 49, 50 ir 51 straipsnių, STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ ir STR 1.03.01:2016 „Statybiniai tyrimai. Statinio avarija“ 18.2 punkto 18.2.1 papunkčio nustatyta tvarka. 2. Suremontuoti, rekonstruoti arba nugriauti statinį, kadangi tolesnis jo naudojimas kelia pavojų žmonių gyvybei, sveikatai ir aplinkai. 3. Įspėta, kad nevykdant reikalavimo gali būti taikomos ir administracinio poveikio priemonės pagal Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 360 straipsnį už statinio naudotojo pareigų nevykdymą ir statinių techninę priežiūrą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimą. 4. Nurodyta apie patikrinimo akte nustatytų reikalavimų vykdymo eigą raštu informuoti Kauno miesto savivaldybės administracijos filialą (*duomenys neskelbtini*) seniūniją iki 2023-05-10 dienos. 5. Įspėta, kad pasibaigus statinio techninės priežiūros patikrinimo akto reikalavimų įgyvendinimo terminui ar nepateikus informacijos apie reikalavimų vykdymo eigą - be atskiro pranešimo gali būti atliekama Akto reikalavimų įgyvendinimo kontrolė (II t., b.l. 1-9).

Seniūnija 2023-06-08 raštu Nr. 13-2-334 informavo pareiškėją UAB (*duomenys neskelbtini*), kad 2023-03-13 buvo atliktas pastato - gamybinio pastato, žymėjimas plane 2P1b (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)), esančio (*duomenys neskelbtini*), techninės priežiūros patikrinimas, kurio metu nustatyti pastato bendrųjų konstrukcijų žymūs defektai, surašytas 2023-03-

13 statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. 13-7-91, nurodytas reikalavimų vykdymo terminas. Pespėjama, kad įvertinus patikrinimo metu nustatytus defektus, vadovaujantis Apleisto nekilnojamojo turto aprašo 4 punktu pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas - pastatas - gamybinis pastatas, žymėjimas plane 2P1b (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), (*duomenys neskelbtini*), gali būti įrašytas į 2023 m. apleisto ar neprižiūravimo nekilnojamojo turto sąrašą padidintam nekilnojamojo turto mokesčio tarifui nustatymui. Paašškinta, kad pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) gali 20 kalendorinių dienų nuo pranešimo išsiuntimo dienos pateikti Seniūnijai dokumentus, įrodančius, kad nekilnojamas turtas nėra apleistas ar neprižiūrėtas arba, kad atitikimas Apleisto nekilnojamojo turto aprašo 4 punkto reikalavimams yra sąlygotas vieno ar kelių aplinkybių, nurodytų Apleisto nekilnojamojo turto aprašo 8.1 ir 8.2 papunkčiuose (II t., b.l. 10, 11).

Seniūnija 2023-08-01 atliko faktinių duomenų patikrinimą ir surašė statinio faktinių duomenų patikrinimo aktą Nr. 13-7-355. Patikrinimo tikslas – atlikti 2023-03-13 statinio techninės priežiūros patikrinimo akto Nr. 13-7-91 reikalavimų įgyvendinimo kontrolę. Akte nurodyta, kad statinio techninė būklė galimai avarinė, stogo nėra, išorės fasado nėra, likę tik atraminių polių ir sienos monolito likučiai, statinio techninės priežiūros patikrinimo akto reikalavimai neįvykdyti. <...> Statinio būklė galimai pavojinga jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių sveikatai, gyvybei ar aplinkai. Statinys atitinka Apleisto nekilnojamojo turto aprašo kriterijus. Pastatas sugriuvęs, likusios konstrukcijos apaugusios menkaverčiais želdiniais. Įtraukti į Apleisto ar neprižiūravimo nekilnojamojo turto preliminarų sąrašą (II t., b.l. 12-18). Pridėtose nuotraukose matyti apleisto pastato karkaso fragmentai (II t., b.l. 14-17).

Apleisto ar neprižiūravimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašo, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023-09-12 sprendimu Nr. T-405 „Dėl apleisto ar neprižiūravimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ eilės Nr. (*duomenys neskelbtini*) nurodyta: pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*), statinys (*duomenys neskelbtini*), unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), t.y. gamybinis pastatas (I t., b.l. 43, 44).

Kauno miesto savivaldybės administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus 2023-09-22 raštu Nr. 29-2-1636 pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) informuota, kad 2023-09-12 Kauno miesto savivaldybės taryba sprendimu Nr. T-405 patvirtino Apleisto ar neprižiūravimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašą, parengtą pagal Apleisto ar neprižiūravimo nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Kauno miesto savivaldybės tarybos 2018-04-24 sprendimu Nr. T-169. Į šį sąrašą yra įtrauktas pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) priklausantis nekilnojamas turtas, esantis adresu (*duomenys neskelbtini*), unikalus numeris (*duomenys neskelbtini*). Nurodyta, kad pagal Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimo Nr. T-202 „Dėl 2020 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo“ 5 punktą (2023 metais galioja 2020 metais patvirtinti nekilnojamojo turto mokesčio tarifai) 2023 metais pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) turi mokėti nekilnojamojo turto mokestį padidintu 3 proc. tarifu (I t., b.l. 42-44).

Seniūnija 2023-10-19 atliko faktinių duomenų patikrinimą ir surašė statinio faktinių duomenų patikrinimo aktą Nr. 13-7-462. Tikslas - pagal 2023-09-29 Nacionalinės žemės tarnybos prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Kauno miesto skyriuje gautą raštą Nr. 8SD-5125-(14.8.125E.) nustatyti žemės sklype, adresu (*duomenys neskelbtini*), esančių pastatų naudojimą ir būklę. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo duomenimis, statiniai nuosavybės teise priklauso UAB (*duomenys neskelbtini*).

Nustatyta, kad pastatas - gamybinis pastatas, žymėjimas plane 2P1b (buvęs 42P1b, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)). Pastatytas 1960 m., paprastasis remontas baigtas 2014 m., kategorija - neypatingasis. Tai stipriai apgriuvęs ir galimai keliantis pavojų aplinkiniams pastatas. Šiuo metu statinio konstrukcijoje išlikę atraminiai poliai ir monolitinės sienos dalis, vietomis g/b sujungimo rygeliai (rišančios sijos). Vienos atraminės sijos viršuje sumontuotas šviestuvai, galimai teritorijos apšvietimui. Pastatas be stogo, be sienų ir be grindų, viduje auga menkaverčiai krūmokšniai. Veikla nevykdoma, remonto darbai neatliekami. Žemės sklypo teritorija aptverta metalo tinkline tvora su statramsčiais, įleistas į betono blokelius, tačiau vietomis nėra užtikrintas sandarumas.

Taigi iš atsakovės Kauno miesto savivaldybės administracijos į bylą pateiktų įrodymų darytina išvada, kad faktinių duomenų patikrinimo metu nustatyta, kad žemės sklype (*duomenys neskelbtini*), UAB (*duomenys neskelbtini*) nuosavybės teise priklausantis aukščiau aprašytas pastatas - gamybinis pastatas (žymėjimas plane 2P1b, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)) yra galimai avarinės būklės. Veikla nevykdoma, pastarasis pastatas neremontuojamas eilę metų.

Taigi nagrinėjamu atveju pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) pastatų nuolatinės nepriežiūros faktinės situacijos bei statinių techninės priežiūros patikrinimo aktuose nustatyti esminiai pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) priklausančio gamybinio pastato (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)) nepriežiūros faktai, taip pat, visų patikrinimų metu (2023 m. kovo 13 d., 2023 m. rugpjūčio 1 d. bei 2023 m. spalio 19 d. patikrinimai) užfiksuoti trūkumai iš esmės tapatūs, neužfiksuoti esminiai statinio būklės pagerinimai, todėl pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) argumentas, jog statinys (-iai) yra nuolat prižiūrimas (-i), nekelti grėsmės tretiesiems asmenims, yra nepagrįstas ir neįrodytas.

Komisija nesutinka ir su tuo pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) argumentu, jog aptvėrus teritoriją tvora pastatai tapo neprieinami visuomenei ir atitinkamai negali kelti jai pavojaus, nes statinio techninės priežiūros patikrinimo akte (-uose) ir statinio faktinių duomenų patikrinimo akte (-uose), reikalavimų skiltyje buvo nurodyti visi reikalavimai, kurių nesilaikant pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) gali būti taikomos administracinio poveikio priemonės. Pažymėtina ir tai, kad dar 2023-03-13 akte buvo atkreiptas pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) dėmesys bei akto 2 punkte buvo nurodytas reikalavimas „*suremontuoti, rekonstruoti arba nugriauti statinį, kadangi tolesnis jo naudojimas kelia pavojų žmonių gyvybei, sveikatai ir aplinkai*“. Pažymėtina ir tai, jog pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) pozicija esmingai kertasi ir su realia faktine situacija. Pareiškėjos teiginiui, kad žemės sklypas yra aptvertas tvora ir bet koks patekimas į žemės sklypą nėra galimas, akivaizdžiai prieštarauja 2023-10-19 atlikto faktinio duomenų patikrinimo akto Nr. 13-7-462, iš kurio sudėtinės dalies – fotofiksacijos, yra akivaizdžiai matyti, jog tvora nebuvo vientisai aptverta visame žemės sklypo perimetre, dėl ko, patekimas į žemės sklypą ir prie pastatų, kurie kelia pavojų ir yra galimai avarinės būklės (pažymėtina, kad ir pačios pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*)) 2023-11-15 dieną Komisijai pateiktose nuotraukose, kuriuose užfiksuoti pastatų ir sklypo fragmentai (II t., 145-147) akivaizdžiai matyti aiškūs tarpai tarp tvorų, pro kuriuos be didelių pastangų irgi galima patekti į ginčo teritorijos vidų, nėra apribotas (II t., b.l. 29-32). Pažymėtina ir tai, kad pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) nurodoma aplinkybė apie šiuo metu (tebe)vykdomą statybos projekto rengimą niekaip neįtakoja ir nekeičia fakto, kad žemės sklypai ir juose esantys statiniai turi būti prižiūrimi nuolat ir užtikrinti, kad statiniai nekeltų pavojaus bei būtų visapusiškai saugūs aplinkai ir aplinkiniams.

Taigi pirmiau minėtų atliktų patikrinimų duomenys nuosekliai patvirtina, kad pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) nuosavybės teise priklausantys ginčo pastatai bei statiniai nebuvo nuolat tvarkomi taip, kaip reikalauja teisės aktai, taigi pareiškėja UAB (*duomenys neskelbtini*) pažeidė teisės aktų reikalavimus. Atsakovės Kauno miesto savivaldybės administracijos nustatyti ne vienkartiniai pastatų ir statinių nepriežiūros faktai, užfiksuoti minėtuose patikrinimo aktuose ir fononuotraukose, neabejotinai atitiko / atitinka apleisto bei neprižiūrimo nekilnojamojo turto nustatytus kriterijus, kurio pagrindu ginčo gamybinis pastatas (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*)), adresas (*duomenys neskelbtini*) skundžiamu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023-09-12 sprendimu Nr. T-405 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ ir yra / buvo pagrįstai įtrauktas į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašą (-us), nes akivaizdu, jog tai yra nuolat neprižiūrimas gamybinis pastatas.

Pažymėtina, kad pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) su 2023-10-16 skundu pateiktoje nuotraukoje užfiksuoti pastatų ir sklypo fragmentai, aptverti statybine tvora (I t., b.l. 46) bei 2023-11-15 dieną Komisijai pateiktose nuotraukose užfiksuoti pastatų ir sklypo fragmentai (II t., 145-147) irgi nepaneigia aplinkybių, kad ginčo pastatai bei statiniai nebuvo prižiūrimi ir tvarkomi, kaip reikalauja teisės aktai.

Kaip jau yra nustatyta bei konstatuota aukščiau, atsakovės su atsiliepiamu pateikė fononuotraukas, kuriuose matosi pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) nuosavybės teise valdomos bei iš valstybės nuomojamojo nekilnojamojo turto, įskaitant žemės sklypus, teritorijų vaizdai:

nenušienauti sklypai, žolės aukštis siekia tvoros aukštį, sudėtos po atviru dangumi neaiškios kilmės padangos, pastatai apgriuvę, vietomis aiškiai matyti statinių konstrukcinių dalių griuvenos ir t.t. Virš pateiktų nuotraukų nurodytos 2023-03-13, 2023-05-31, 2023-08-01, 2023-08-07, 2023-10-03 ir 2023-10-18 datos (II t., b. l. 3-6, 14-17, 27-32, 35, 53-54, 70-71, 82-83, 96-97, 108-109, 117-118, 128-131).

Paminėtina ir tai, kad atsakovių nurodytoms aplinkybėms paneigti į bylą jokių objektyvių įrodymų pareiškėjas UAB (*duomenys neskelbtini*) nepateikė.

Komisijos vertinimu, patikrinimų ir apžiūrų metu atsakovė Kauno miesto savivaldybės administracija tinkamai ir leistiniais įrodymais užfiksavo aplinkybes, pagrindžiančias nekilnojamojo turto nepriežiūrą bei jos valdymo pažeidimus. Kaip jau minėta aukščiau, pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*), kaip pastatų bei statinių savininkei ir valdytojai, kilo / kyla pareiga nuolatos prižiūrėti šiuos objektus, jog jie atitiktų teisės aktų reikalavimus.

Apibendrinant pažymėtina, kad Komisijos vertinimu, atsakovei Kauno miesto savivaldybės tarybai priimant pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) ginčijamą sprendimą, buvo surinkta pakankamai faktinių duomenų, patvirtinančių ginčo pastatų bei statinių nepriežiūros faktus, ir atsakovė Taryba, priimdama skundžiamą sprendimą, tinkamai įvertino faktinių aplinkybių apimtį, t. y. nuolatinis nepriežiūros faktus, užfiksuotus patikrinimo, apžiūros aktuose ir vaizdinėse priemonėse (fotonuotraukose).

Įvertinus ginčo teisinius santykius reglamentuojančius aktus ir Komisijai pateiktus įrodymus, konstatuotina, jog ginčijama Tarybos sprendimo dalis dėl pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) gamybinio pastato (unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), adresas (*duomenys neskelbtini*) įtraukimo į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, buvo priimta pagrįstai, vadovaujantis objektyviais faktiniais įrodymais, patvirtinančiais ginčo pastato apleistumo ir nepriežiūros faktus, pareiškėjai pažeidžiant imperatyvius aukščiau išvardytų teisės aktų reikalavimus. Taigi ginčijama bei pareiškėjos skundžiama Tarybos sprendimo dalis priimta iš esmės nepažeidžiant ir numatytų procedūrinių reikalavimų.

Byloje nustatytų faktinių aplinkybių pagrindu, remdamasi anksčiau išdėstytu aktualiu nagrinėjamam ginčui teisiniu reguliavimu, Komisija daro išvadą, kad nagrinėjamu atveju atsakovės Kauno miesto savivaldybės administracijos surinkta medžiaga buvo pakankama, kad būtų galima spręsti, jog pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) ginčo pastatai bei statiniai atitiko neprižiūrimo ir apleisto nekilnojamojo turto kriterijus, todėl atsakovė Taryba teisėtai ir pagrįstai juos įtraukė į sąrašus. Atsižvelgiant į byloje nustatytas aplinkybes ir minėtą teisinį reglamentavimą, nagrinėjamo ginčo atveju konstatuotina, kad pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) skundo argumentai nesudaro pagrindo panaikinti skundžiamo Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023-09-12 sprendimo Nr. T-405 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašo patvirtinimo“, kuriuo į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašą įtrauktas pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) priklausantis gamybinis pastatas adresu (*duomenys neskelbtini*), dalį, kaip neteisėtą ir nepagrįstą, todėl pareiškėjos (*duomenys neskelbtini*) skundas ir šioje ginčo dalyje atmetinas kaip nepagrįstas.

Likusieji bylos proceso šalių argumentai laikytini pertekliniais, neturintys lemiamos juridinės reikšmės kilusio ginčo išsprendimui, todėl detalčiau nedėstyti ir neanalizuotini. Be to, LVAT ir Europos Žmogaus Teisių Teismo (toliau - EŽTT) formuoja praktiką, kad pareigos nurodyti priimto sprendimo motyvus apimtis gali skirtis priklausomai nuo sprendimo prigimties ir turi būti analizuojama konkrečių bylos aplinkybių kontekste (EŽTT 1994 m. balandžio 19 d. sprendimas byloje Nr. 16034/90 *V. de H. v Netherlands*, 1997 m. gruodžio 19 d. sprendimas byloje Nr. 20772/92 *H. v Finland*, 1999-01-21 sprendimas byloje Nr. 30544/96 *G.R. v Spain* ir kt.). LVAT jurisprudencijoje aiškinant Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ABTĮ) normas (ABTĮ 13 str. 1 d., 20 str.) taip pat ne kartą buvo imperatyviai pažymėta, kad įstatymo reikalavimas motyvuoti teismo sprendimą nereiskia įpareigojimo teismui atsakyti į kiekvieną proceso dalyvio argumentą (LVAT 2008 m. gruodžio 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. P<sup>444</sup>-196/2008, 2009-07-24 nutartis administracinėje byloje Nr. P<sup>756</sup>-151/2009, 2009 m. lapkričio 6 d.

nutartis administracinėje byloje Nr. P<sup>525</sup>-194/2009, 2013 m. vasario 11 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A146-216/2013 ir kt.).

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Komisija

n u s p r e n d ž i a:

Pareiškėjos UAB (*duomenys neskelbtini*) 2023 m. spalio 16 d. skundą atsakovams Kauno miesto savivaldybės tarybai ir Kauno miesto savivaldybės administracijai dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-13 įsakymo Nr. A1-600 „Dėl nenaudojamos valstybinės žemės sklypų 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ dalies panaikinimo, Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-09-14 įsakymo Nr. A1-602 „Dėl nenaudojamos žemės sklypų 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ dalies panaikinimo ir dėl Kauno miesto savivaldybės tarybos 2023-09-12 sprendimo Nr. T-405 „Dėl apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašo patvirtinimo“ dalies, kuria į Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto 2023 metų sąrašą įtrauktas pareiškėjai UAB (*duomenys neskelbtini*) priklausantis gamybinis pastatas adresu (*duomenys neskelbtini*), panaikinimo atmesti kaip nepagrįstą.

Komisijos sprendimą per vieną mėnesį nuo sprendimo priėmimo dienos bylos šalys gali apskūsti Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmams Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Posėdžio pirmininkė

Karine Zavgorodnaja

Komisijos nariai

Lionela Gelmanienė

Darius Saveikis