



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS ŠIAULIŲ APYGARDOS SKYRIUS

SPRENDIMAS

2024 m. gruodžio 23 d. Nr. 21RE3-201 (AG3-187/27-2024)
Šiauliai

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Šiaulių apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Giedriaus Jakubėno (posėdžio pirmininkas), Vaidos Jokubauskaitės, Danutės Kulikauskienės ir Svetlanos Sinkevičienės (pranešėja),

Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės „ŠIAULIŲ GILJA“ skundą atsakovei Šiaulių miesto savivaldybės administracijai dėl administracinio sprendimo panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė:

pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės „ŠIAULIŲ GILJA“ (toliau – ir Pareiškėja) atstovas (direktorius) A. A. (toliau – Pareiškėjos atstovas) 2024 m. lapkričio 19 d. pateikė Komisijai skundą „Dėl Žemės nuomos sutarties nesudarymo“ (toliau – ir skundas, b. l. 1-3), kuriuo prašo „įpareigoti Šiaulių miesto savivaldybės administraciją pašalinti padarytą pažeidimą ir sudaryti žemės nuomos sutartį sklypui (kadastro Nr. [duomenys neskelbtini], esančiam [duomenys neskelbtini]), už 2024 metus netaikyti padidinto 4% žemės nuomos mokesčio tarifo.“

Skunde nurodoma, kad 2023 m. gruodžio 29 d. Pareiškėja iš [duomenys neskelbtini] įsigijo garažą ir statinius, adresu [duomenys neskelbtini]. Paaiškinama, kad [duomenys neskelbtini] 2023 m. spalio 23 d. buvo sudarę žemės nuomos sutartį Nr. [duomenys neskelbtini] 0,3065 ha ploto žemės sklypui prie šio garažo statinių (*Komisijos pastaba: žemės nuomos sutartis sudaryta su Nacionaline žemės tarnyba prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos*), o Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos (toliau – NŽT) Šiaulių skyrius išdavė leidimą perleisti žemės nuomos teisę parduodant garažą ir statinius.

2024 m. sausio 15 d. Pareiškėja kreipėsi į NŽT Šiaulių skyrių su prašymu sudaryti žemės nuomos sutartį. 2024 m. sausio 22 d. Pareiškėja gavo NŽT Šiaulių apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus raštą „Dėl prašymo persiuntimo nagrinėti pagal kompetenciją“, kuriuo buvo informuota, jog, atsižvelgiant į tai, kad nuo 2024 m. sausio 1 d. valstybinė žemė miestuose ir miesteliuose patikėjimo teise perduota valdyti savivaldybėms, Pareiškėjos prašymas perduotas pagal kompetenciją valstybinės žemės patikėtiniui – Administracijai.

2024 m. gegužės 7 d. Pareiškėja gavo Administracijos raštą „Dėl valstybinės žemės sklypo, esančio adresu [duomenys neskelbtini], nuomos sutarties“. Pareiškėjos atstovas perteikia minėto rašto, kuriuo Administracija nusprendė sustabdyti nuomos sutarties sandorio įregistravimą Nekilnojamojo turto registre, turinį.

Kaip nurodo Pareiškėjos atstovas, 2024 m. gegužės 13 d. Pareiškėja kreipėsi į Administracijos Architektūros skyrių su prašymu pakeisti Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2009 m. birželio 25 d. sprendimą Nr. T-242 „Dėl teritorijų Išradėjų g., Šiauliuose, detaliojo plano patvirtinimo“ taip, kad atitiktų teritorijų planavimo dokumento sprendinius. Taip pat šiame prašyme pažymėjo, kad 2009 m. detaliojo plano sprendinių teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinyje projektuojamam žemės

sklypui projektiniu Nr. 02 nustatyti keli teritorijos naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos.

Taip pat nurodoma, kad 2024 m. gegužės 28 d. Administracijos Architektūros skyriaus vyriausioji specialistė D. J. elektroniniu paštu atsiuntė laišką, kuriame nurodė, jog gavus Pareiškėjos Prašymą buvo priimtas sprendimas mero potvarkiu papildyti sklypo [duomenys neskelbtini], žemės naudojimo būdą susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija, tačiau sprendime reikia nurodyti, kiek procentų susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijai ir kiek procentų komercinės paskirties objektų teritorijos reikės Pareiškėjai.

Pareiškėja 2024 m. birželio 6 d. kreipėsi į Administracijos Architektūros skyrių su prašymu papildyti sklypo [duomenys neskelbtini], žemės naudojimo būdą 50 procentų komercinės paskirties objektų teritorija bei 50 procentų susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija.

Pareiškėjos atstovas nurodo, kad 2024 m. birželio 27 d. gavo Šiaulių miesto savivaldybės mero potvarkį „Dėl žemės sklypo [duomenys neskelbtini] (kadastrinis Nr. [duomenys neskelbtini]), žemės naudojimo būdo papildymo“, iš kurio matyti, kad žemės sklypo, esančio adresu [duomenys neskelbtini] (0,3065 ha ploto, kadastro Nr. [duomenys neskelbtini]), naudojimo būdai nustatomi tokiais dalimis: 2.1.1. 50% – komercinės paskirties objektų teritorijos; 2.1.2. 50% – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Taip pat minėtu potvarkiu nustatyta, kad žemės sklypo naudotojai žemės sklypo kadastro duomenų – pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo pakeitimus privalo įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

Paaiškinama, kad nesulaukusi atsakymo iš Atsakovės, Pareiškėja 2024 m. rugsėjo 16 d. dar kartą kreipėsi į Administraciją su prašymu sudaryti žemės nuomos sutartį sklypui adresu [duomenys neskelbtini].

2024 m. spalio 21 d. Pareiškėja gavo Administracijos raštą „Dėl prašymo sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį“. Pareiškėjos atstovas cituoja aptariamame Administracijos rašte nurodytą teisinį reglamentavimą, taip pat cituoja Administracijos poziciją, jog „Atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatyta, kad žemės sklypo plotas (0,3065 ha) yra didesnis nei būtinas jame esančiam statiniui – garažui (unikalus Nr. [duomenys neskelbtini]) eksploatuoti. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 patvirtintos Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos (toliau – Metodika) 8 punktu, apskaičiuotas mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniui eksploatuoti yra 0,0217 ha.“. Pareiškėjai minėtu Administracijos raštu siūloma parengti teritorijų planavimo dokumentą pertvarkyti (padalyti) valstybinės žemės sklypą, reikalingą esamam statiniui eksploatuoti, taip pat atkreipiamas dėmesys, kad teritorijų planavimo dokumentas ir žemės sklypo planas rengiami asmens, pageidaujancio išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, iniciatyva ir lėšomis.

Pareiškėja, reaguodama į Administracijos 2024 m. spalio 21 d. rašto teiginius, 2024 m. lapkričio 12 d. raštu pateikė savo poziciją, t. y. kad Pareiškėja pastatus ir statinius minėtame sklype 2023 m. gruodžio 29 d. įsigijo iš [duomenys neskelbtini], kurie 2023 m. spalio 23 d. buvo sudarę žemės nuomos sutartį Nr. [duomenys neskelbtini] būtent šiam 0,3065 ha ploto žemės sklypui, ir NŽT Šiaulių skyrius išdavė leidimą perleisti žemės nuomos teisę, o tai ir buvo vienas iš pagrindinių motyvų įsigyti pastatus ir statinius (Pareiškėja ketina vystyti investicinę veiklą). Taip pat savo kreipimesi Pareiškėja priminė, kad sklype Pareiškėjai priklauso ne tik garažas, bet ir tvora, o jų tinkamam eksploatavimui 0,0217 ha tikrai neužtenka. Be kita ko, Pareiškėja pabrėžė, kad į Administraciją su prašymais sudaryti žemės nuomos sutartį nuo 2024 m. sausio 15 d. kreipėsi keletą kartų, tačiau prašymai būdavo nemotyvuotai atmetami, „<...> kol 2024 m. liepos 19 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministras pasirašė įsakymą Nr. D1 247 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“.

Kaip galima suprasti iš skundo, Pareiškėja kritiškai vertina Administracijos siūlymą Pareiškėjos iniciatyva parengti teritorijų planavimo dokumentą pertvarkyti (padalyti) valstybinės žemės sklypą. Pareiškėjos atstovas atkreipia dėmesį, kad teritorijos detalusis planas patvirtintas Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2009 m. birželio 25 d. sprendimu Nr. T-242 „Dėl teritorijų

Išradėjų g., Šiauliuose, detaliojo plano patvirtinimo“, juo remiantis buvo parengtas sklypo ribų planas, pagal [duomenys neskelbtini] sudarė žemės nuomos sutartį.

Pareiškėjos atstovas papildomai nurodo, kad Šiaulių miesto savivaldybė 2024 m. spalio 25 d. Pareiškėjai atsiuntė „Pranešimą apie valstybinės žemės nuomos mokesčių“, be kita ko, nurodytas ir sklypas, adresu [duomenys neskelbtini], jo plotas – 0,3065 ha. Nurodytas žemės mokesčio tarifas – 4 procentai (kaip už sklypą, dėl kurio nesudaryta žemės nuomos sutartis), nors, kaip vertina Pareiškėjos atstovas, pati savivaldybė nuo 2024 m. sausio mėnesio tos sutarties sudarymą vilkina.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Pareiškėja pakartotinai prašo Administracijos sudaryti žemės nuomos sutartį sklypui (kadastro Nr. [duomenys neskelbtini], esančio [duomenys neskelbtini]) ir už 2024 metus netaikyti padidinto 4 procentų žemės nuomos mokesčio tarifo.

Atsakovė atsiliepime nesutinka su Pareiškėjos skundu ir prašo jį atmesti kaip nepagrįstą.

Atsakovė atsiliepime (b. l. 17-19) pirmiausia pažymi, kad Pareiškėja, pasak Atsakovės, skundžia Administracijos 2024 m. spalio 21 d. raštą Nr. S-3895 „Dėl prašymo sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį“ (toliau – Raštas, b. l. 5-6) ir prašo Komisijos įpareigoti Atsakovę pašalinti padarytą pažeidimą ir sudaryti žemės nuomos sutartį sklypui, esančiam [duomenys neskelbtini] ir už 2024 metus netaikyti padidinto 4 procentų žemės nuomos mokesčio tarifo.

Atsakovė vertina, kad iš skundo turinio sunku suprasti, dėl kokio padaryto pažeidimo pasisako Pareiškėja, tačiau apibendrinama nurodo, jog Pareiškėja teigia, kad vertinant koks mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis reikalingas statiniui eksploatuoti, nebuvo atsižvelgta į tai, kad tame pačiame žemės sklype Pareiškėjai taip pat priklauso ir inžinerinis statinys – tvora. Taip pat Pareiškėja nesutinka su jai apskaičiuotu valstybinės žemės naudojimo mokesčiu taikant 4 procentų tarifą (neatsižvelgiant į tai, kad skundžiamu raštu šis klausimas nebuvo sprendžiamas).

Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių (toliau – Taisyklės) 39 punktą nustato procedūrą, kurią atlieka valstybinės žemės nuomą vykdanči institucija. Atsakovė cituoja Taisyklių 39.4 papunktį, kuris numato, kad jei asmuo pateikė visus Taisyklių 38 punkte nurodytus dokumentus ir reikalingus duomenis, per 30 darbo dienų nuo gauto prašymo įvertinimo, atlikdama faktinių duomenų patikrinimą vietoje, Naudojamų žemės sklypų administravimo metodikos nustatyta tvarka tikrina galimybę naudoti statinius ar įrenginius, įvertina, ar valstybinės žemės sklypas atitinka Naudojamų žemės sklypų administravimo metodikoje įtvirtintus statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingo žemės sklypo būtiną dydį reikalavimus. Jeigu atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatoma, kad esantys statiniai ir (ar) įrenginiai nenaudojami ar jų faktinė būklė galimai neatitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytos informacijos, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 5 darbo dienas nuo patikrinimo atlikimo prašo Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalyje nurodytos statinių naudojimo priežiūrą atliekančios institucijos nustatyti, ar statiniai naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį. Valstybinės žemės nuomos sutartis nesudaroma, jeigu statinių naudojimo priežiūrą atliekanti institucija nustato, kad statiniai netinkami naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, išskyrus Žemės įstatymo 9 straipsnio 23, 24 ir 26 dalyse nustatytus atvejus.

Atsakovė taip pat nurodo, kad atliekant faktinių duomenų patikrinimą vietoje, be kita ko, yra vadovaujama Metodikos 1 punktu, nustatančiu kriterijus, kuriais vadovaujantis vertinama, ar suformuotas arba formuojamas kitos paskirties valstybinės žemės sklypas (jo dalis) atitinka Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte arba 11 straipsnio 5 dalies 1 punkte nurodytas sąlygas dėl valstybinės žemės nuomos ar pardavimo ne aukciono būdu. Vadovaujantis Metodikos nuostatomis yra patikrinama, ar prašomas išnuomoti žemės sklypo dydis atitinka Metodikoje nustatytus reikalavimus (Taisyklių 12.2 papunktis).

Atsakovė, vadovaudamasi aukščiau minimu teisiniu reglamentavimu bei Pareiškėjos 2024 m. rugsėjo 16 d. prašymo „Dėl valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties sudarymo“ pagrindu, 2024 m. spalio 3 d. atliko faktinių duomenų patikrinimą vietoje ir užpildė patikrinimo aktą Nr. ŽV-266. Faktinių duomenų patikrinimo vietoje metu buvo nustatyta, kad valstybinės žemės sklype esantys

statiniai yra tinkami naudoti; kad valstybinės žemės sklype esantys statiniai yra naudojami pagal jų įregistruotą tiesioginę paskirtį; kad valstybinės žemės sklypas nėra suformuotas tokio dydžio, kuris būtinas esamiems statiniams eksploatuoti.

Atsiliepime pažymima, kad Metodikos 8 punkte yra numatyta, kaip yra apskaičiuojamas mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, pateikia apskaičiavimo formulę: $S_{\min} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}}$, kurioje: S_{\min} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio užimamas plotas ir statiniui prižiūrėti (prie jo privažuoti, prieiti) reikalingas plotas; A_{stat} – statinio užimamas plotas; $S_{\text{priež}}$ – statiniui prižiūrėti reikalingas plotas, apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio užimamas plotas $< 250 \text{ m}^2$, - $S_{\text{priež}} = 6\sqrt{A_{\text{stat}}} * 2,00$;

kai statinio užimamas plotas $\geq 250 \text{ m}^2$ ir $< 2000 \text{ m}^2$, - $S_{\text{priež}} = 6\sqrt{A_{\text{stat}}} * 3,00$;

kai statinio užimamas plotas $\geq 2000 \text{ m}^2$, - $S_{\text{priež}} = 6\sqrt{A_{\text{stat}}} * 10,00$.

Atsakovės tvirtinimu, šiuo konkrečiu atveju, apskaičiuodami mažiausią valstybinės žemės sklypo dydį reikalingą garažui (unikalus Nr. 2998-8003-9036) eksploatuoti skaičiavimai atliekami taip:

$A_{\text{stat}} = 98 \text{ m}^2$;

$S_{\text{priež}} = 6\sqrt{A_{\text{stat}}} * 2,00$; $S_{\text{priež}} = 6\sqrt{98} * 2 = 119 \text{ m}^2$

$S_{\min} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}}$; $S_{\min} = 98 + 119 = 217 \text{ m}^2$

Cituoja Taisyklių 39.5 papunktį, kuris numato, kad nustačiusi, kad nuomojamas valstybinės žemės sklypo plotas yra didesnis nei būtina jame esantiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti arba nesant duomenų, kad naudojamame žemės sklype (jo dalyje) esantys statiniai ir (ar) įrenginiai skirti pagrindiniams savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams tarnauti, – žemės sklypo plotas nebūtinas jame esantiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 5 darbo dienas praneša prašymą pateikusiam asmeniui, kad būtina parengti teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą – pertvarkyti (padalyti) valstybinės žemės sklypą suprojektuojant valstybinės žemės sklypą, reikalingą esamiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti. Tokiu atveju teritorijų planavimo dokumentas ar žemės valdos projektas ir žemės sklypo planas rengiami asmens, pageidaujančio išsinuomoti valstybinės žemės sklypą (jo dalį), iniciatyva ir lėšomis.

Kaip teigia Atsakovė, vadovaujantis Taisyklėmis ir Metodika, atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje ir nustačius, kad statiniui eksploatuoti suformuotas žemės sklypas neatitinka Metodikos reikalavimų, Pareiškėjai buvo pateiktas Raštas ją papildomai informuojant, kad prašomas išnuomoti valstybinės žemės sklypas yra didesnis, nei yra būtinas eksploatuoti jo nuosavybės teise valdomus statinius ir vadovaujantis Taisyklių 39.5 papunkčiu buvo nurodyta, kad norint sudaryti nuomos sutartį Pareiškėja turi parengti teritorijų planavimo dokumentą pertvarkyti (padalyti) valstybinės žemės sklypą, reikalingą esamam statiniui eksploatuoti. Teritorijų planavimo dokumentas ir žemės sklypo planas rengiami asmens, pageidaujančio išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, iniciatyva ir lėšomis.

Su Pareiškėjos teiginiais, jog Atsakovė, atlikdama skaičiavimus neįvertino Pareiškėjai nuosavybės teise priklausančio inžinerinio statinio – tvoros, dėl ko atliko netikslius skaičiavimus ir priėmė neteisingą sprendimą, Atsakovė nesutinka, kadangi valstybinės žemės sklypai inžineriniams statiniams eksploatuoti nėra išnuomojami.

Nurodo, kad Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau – Žemės įstatymas) 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą numato, kad valstybinė žemė išnuojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui) ir naudojama šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išskyrus šio straipsnio 24 ir 25 dalyse nustatytus atvejus. Žemės sklypai, užstatyti fizinių ar juridinių asmenų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui. Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose

nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

Paaiškina, kad tvora, kaip inžinerinis statinys yra priskiriamas prie nesudėtingų inžinerinių statinių (Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ 5 priedo 2 lentelės 3.1 papunktis), todėl daro išvadą, kad Atsakovė yra teisi teigdama, kad tokiems statiniams eksploatuoti valstybinė žemė nėra išnuomojama, todėl Pareiškėjos argumentai yra vertintini kaip teisiškai nepagrįsti ir atmestini, o Raštas yra teisingas ir teisėtas.

Dėl apskaičiuoto valstybinės žemės naudojimo mokesčio Atsakovė nurodo, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimu Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę“ ir 2003 m. lapkričio 10 d. nutarimu Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“ nustatyta, kad valstybinės žemės nuomos (naudojimo) tarifas nustato savivaldybės. Paaiškina, kad Šiaulių miesto savivaldybės taryba (toliau – Taryba) 2016 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. T-278 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę tarifų nustatymo“, nustatė nuomos mokesčio už valstybinę žemę, išnuomotą ne aukciono būdu ir nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą, metinius tarifus, t. y. sprendimo 1.3 papunkčiu nustatytas 4,0 procentų tarifas valstybinės žemės naudotojams, kurie nėra sudarę žemės sklypų nuomos sutarčių. Kadangi Pareiškėja nėra sudariusi valstybinės žemės nuomos sutarties dėl žemės sklypo adresu Išradėjų g. 20C, Šiauliuose, todėl jam 4 procentų tarifas apskaičiuojant valstybinės žemės nuomos/naudojimo mokesį, buvo taikytas pagrįstai.

Taip pat Atsakovė atkreipia dėmesį, kad ji negali netaikyti 4 procentų tarifo apskaičiuodama valstybinės žemės naudojimo mokesį, kadangi Atsakovė tik įgyvendina aukščiau minėtą Tarybos sprendimą. Teigia, kad Atsakovė galėtų netaikyti 4 procentų žemės naudojimo mokesčio tarifo Pareiškėjai tik tuo atveju, jeigu ji būtų Tarybos atleista nuo šio mokesčio ar jai Tarybos sprendimu būtų taikomas mažesnis mokesčio tarifas. Tokia procedūra yra numatyta Mokesčių lengvatų teikimo taisyklėse, patvirtintose Tarybos 2016 m. rugpjūčio 25 d. sprendimu Nr. T-329 „Dėl mokesčių lengvatų teikimo taisyklių patvirtinimo“ (šiuo metu galiojanti 2023 m. gruodžio 7 d. sprendimo Nr. T-439 redakcija).

Byla dalyje nutrauktina, dalyje skundas atmestinas.

Ginčas šioje administracinėje byloje kilo dėl 2024 m. spalio 21 d. rašto Nr. S-3895 „Dėl prašymo sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį“ (minėta, Raštas), kuriuo atsisakyta tenkinti Pareiškėjos prašymą sudaryti valstybinio žemės sklypo, kadastro Nr. [duomenys neskelbtini], esančio [duomenys neskelbtini], (toliau – Žemės sklypas) nuomos sutartį, teisėtumo.

Iš Nekilnojamojo turto registro Centrinio duomenų banko 2024 m. rugsėjo 26 d. išrašo (toliau – NTR išrašas, b. l. 21) nustatyta, kad 0.3065 ha ploto žemės sklypą, unikalus Nr. [duomenys neskelbtini], esantis [duomenys neskelbtini] (minėta, Žemės sklypas), valstybinės žemės patikėjimo teise nuo 2024 m. sausio 25 d. valdo Šiaulių miesto savivaldybė. 2023 m. spalio 23 d. buvo sudaryta Žemės sklypo nuomos sutartis Nr. [duomenys neskelbtini].

Iš 2024 m. sausio 15 NTR išrašo (b. l. 23-24) nustatyta, jog pastatą-garažą, unikalus numeris: [duomenys neskelbtini] ir inžinerinį statinį-tvorą (toliau – statiniai), unikalus numeris: [duomenys neskelbtini], esančius Šiaulių mieste, [duomenys neskelbtini], 2023 m. gruodžio 29 sudarytos pirkimo-pardavimo sutarties Nr. [duomenys neskelbtini] pagrindu įsigijo uždaroji akcinė bendrovė „ŠIAULIŲ GILIJA“ (minėta, Pareiškėja).

Bylos duomenys patvirtina, kad Pareiškėja 2024 m. sausio 15 d. kreipėsi į NŽT Šiaulių skyrių su prašymu Nr. S-24/0115-5 sudaryti žemės nuomos sutartį dėl Žemės sklypo (b. l. 4).

Iš pateiktų į bylą duomenų yra žinoma, kad minėto prašymo nagrinėjimas pagal kompetenciją buvo perduotas Administracijai kaip valstybinės žemės patikėtinei. Pastaroji 2024 m. gegužės 7 d. raštu Nr. S-1650 „Dėl valstybinės žemės sklypo, esančio adresu [duomenys neskelbtini], nuomos sutarties“ (toliau - 2024 m. gegužės 7 d. raštas, b. l. 5-6) Pareiškėją informavo, kad priėmė sprendimą sustabdyti valstybinės žemės nuomos sutarties įregistravimą NTR, kadangi Žemės sklype esančio statinio paskirtis neatitinka valstybinės žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo, todėl turi būti atliekamas individualus Žemės sklypo vertinimas ir į sutartį turi būti

įtrauktos atitinkamos Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo (minėta, Žemės įstatymas) nuostatos. 2024 m. gegužės 7 d. rašte, be kita ko, nurodyta, kad Žemės sklypas, esantis Šiaulių mieste, [duomenys neskelbtini], išnuomotas pastatui, unikalus numeris: [duomenys neskelbtini] ir statiniui, unikalus numeris: [duomenys neskelbtini] (minėta, statiniai), eksploatuoti.

2024 m. gegužės 13 d. Pareiškėja kreipėsi į Administracijos Architektūros skyrių su prašymu Nr. S-24/0513-5 (b. l. 7) pakeisti Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2009 m. birželio 25 d. sprendimą Nr. T-242 „Dėl teritorijų Išradėjų g., Šiauliuose, detaliojo plano patvirtinimo“ taip, kad atitiktų teritorijų planavimo dokumento sprendinius. Prašyme pažymėjo, kad 2009 m. detaliojo plano sprendinių teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo brėžinyje projektuojamam žemės sklypui projektiniu Nr. 02 nustatyti keli teritorijos naudojimo būdai: komercinės paskirties objektų teritorijos ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos.

2024 m. gegužės 28 d. Administracijos Architektūros skyriaus vyriausioji specialistė D. J. elektroniniu laišku (b. l. 8) informavo Pareiškėją, kad gavus pastarosios prašymą buvo priimtas sprendimas mero potvarkiu papildyti sklypo [duomenys neskelbtini], žemės naudojimo būdą susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija. Administracijos specialistė prašė nurodyti, kiek procentų susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijai ir kiek procentų komercinės paskirties objektų teritorijos reikės Pareiškėjai.

Pareiškėja 2024 m. birželio 6 d. kreipėsi į Administracijos Architektūros skyrių su prašymu Nr. S-24/0606-5 (b. l. 9) papildyti sklypo [duomenys neskelbtini], žemės naudojimo būdą 50 procentų komercinės paskirties objektų teritorija bei 50 procentų susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija.

Šiaulių miesto savivaldybės mero 2024 m. birželio 27 d. potvarkiu Nr. M-869 „Dėl žemės sklypo [duomenys neskelbtini] (kadastrinis Nr. [duomenys neskelbtini]), žemės naudojimo būdo papildymo“ (b. l. 10) Žemės sklypo naudojimo būdai nustatyti tokiais dalimis: 50 procentų – komercinės paskirties objektų teritorijos, ir 50 procentų – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Pareiškėja 2024 m. rugsėjo 16 d. prašymu Nr. S-24/0916-5 pakartotinai kreipėsi į Šiaulių miesto savivaldybę, prašydama sudaryti Žemės sklypo nuomos sutartį (b. l. 11).

Bylos duomenys patvirtina, kad Administracijos Žemės valdymo skyrius 2024 m. spalio 3 d. atliko faktinių duomenų patikrinimą Žemės sklype, tai patvirtina į bylą pateiktas Faktinių duomenų patikrinimo vietoje 2024 m. spalio 3 d. aktas Nr. ŽV-260 (b. l. 20).

Administracija skundžiamu Raštu (b. l. 5-6) informavo Pareiškėją, kad atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatyta, kad Žemės sklypo plotas (0,3065 ha) yra didesnis nei būtinas jame esančiam statiniui – garažui (unikalus Nr. [duomenys neskelbtini]) eksploatuoti, todėl, norint sudaryti Žemės sklypo nuomos sutartį, Pareiškėjas turi parengti teritorijų planavimo dokumentą pertvarkyti (padalyti) Žemės sklypą, reikalingą esamam statiniui eksploatuoti. Rašte pažymėta, kad teritorijų planavimo dokumentas ir Žemės sklypo planas rengiami asmens, pageidaujancio išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, iniciatyva ir lėšomis.

Pareiškėja 2024 m. lapkričio 12 d. raštu Administracijai pateikė savo poziciją dėl Rašte išdėstytų teiginių. Ji nurodė, kad pastatus ir statinius Žemės sklype 2023 m. gruodžio 29 d. įsigijo iš [duomenys neskelbtini], kurie 2023 m. spalio 23 d. buvo sudarę žemės nuomos sutartį Nr. [duomenys neskelbtini] būtent šiam 0,3065 ha ploto žemės sklypui, ir NŽT Šiaulių skyrius išdavė leidimą perleisti žemės nuomos teisę, o tai ir buvo vienas iš pagrindinių motyvų įsigyti pastatus ir statinius. Pareiškėja priminė, kad Žemės sklype Pareiškėjai priklauso ne tik garažas, bet ir tvora, o jų tinkamam eksploatavimui Administracijos nurodyto 0,0217 ha Žemės sklypo ploto tikrai neužtenka. Pareiškėja, be kita ko, pabrėžė, kad į Administraciją su prašymais sudaryti Žemės sklypo nuomos sutartį nuo 2024 m. sausio 15 d. kreipėsi keletą kartų, tačiau prašymai būdavo nemotyvuotai atmetami.

Minėta, jog iš NTR išrašų nustatyta, kad Pareiškėja nuosavybės teise įsigijo statinius, susijusius su Žemės sklypo nuoma, dėl to tarp šalių ginčo byloje nėra. Iš bylos duomenų matyti, kad Pareiškėja iš esmės nesutinka su Žemės sklypo nuomos sutarties sudarymo sąlygomis (nesutinka su Administracijos nurodytu Žemės sklypo plotu statiniams eksploatuoti ir įpareigojimu parengti teritorijų planavimo dokumentą pertvarkyti (padalyti) Žemės sklypą).

Iš pateikto skundo ir kitų bylos dokumentų turinio matyti, kad Pareiškėja į Komisiją kreipėsi dėl Atsakovės priimto sprendimo (Rašto), kuriuo „Pareiškėjos vertinimu“ neteisėtai atsisakyta sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį, teisėtumo. Pareiškėja nesutinka su Administracijos pozicija, vertina, kad pastaroji, nesudarydama nuomos sutarties, elgiasi neteisėtai, t. y. daro pažeidimą. Skundu prašo įpareigoti Administraciją sudaryti Žemės sklypo nuomos sutartį ir už 2024 metus netaikyti padidinto 4 procentų žemės nuomos mokesčio tarifo.

Specialiosios teisėjų kolegijos praktikoje yra ne kartą nurodyta, kad be teisės aktais priskirtų valdžios, t. y. viešojo administravimo funkcijų, valstybė ir savivaldybės dalyvauja ir civiliniuose teisiniuose santykiuose kaip lygiateisiai šių teisinių santykių subjektai, įgyvendinantys atitinkamas turtines teises bei pareigas, susijusias su valstybei, kaip civilinės teisės subjektui, priklausančiu nekilnojamuoju turtu. Dalyvaujama šiuose santykiuose, valstybė ir savivaldybė atlieka veiksmus, kurie vertintini kaip juridiniai faktai, sukuriantys, pakeičiantys ar panaikinantys atitinkamas subjektines civilines teises ir pareigas (žr., pvz., Specialiosios teisėjų kolegijos 2020 m. sausio 21 d. nutartį teisingumo byloje Nr. T-4/2020 ir joje nurodytą praktiką). Taigi, administracinio ir bendrosios kompetencijos teismo jurisdikcijos atribojimo kriterijus yra ne vien tik vieno iš ginčijamo teisinio santykio subjekto ypatumai, pvz., tai yra viešojo administravimo subjektas, bet ir teisinio santykio, iš kurio kilo ginčas, pobūdis ir prigimtis (žr., pvz., Specialiosios teisėjų kolegijos 2023 m. sausio 4 d. nutartį teisingumo byloje Nr. T-1/2023, 2020 m. spalio 7 d. nutartį teisingumo byloje Nr. T-81/2020 ir jose nurodytą praktiką). Ginčai dėl turto naudojimo, valdymo ir disponavimo juo, laikytini ginčais kylančiais iš civilinių teisinių santykių ir paprastai nagrinėtini bendrosios kompetencijos teismuose. Kai ginčas kyla dėl nuosavybės teisių į turtą ir jo išsprendimas turės tiesioginės įtakos ginčo šalių nuosavybės teisėms, byla nagrinėtina bendrosios kompetencijos teisme. Pagal specialiosios teisėjų kolegijos praktiką, valstybei nuosavybės teise priklausančios žemės pardavimo ir nuomos santykiai, nepaisant pardavimo ir nuomos subjektų teisinio statuso ir to, kad sutarties dalykas yra valstybinės žemės sklypas, yra reguliuojami privatinės, bet ne viešosios teisės normų (pvz., Specialiosios teisėjų kolegijos 2014 m. balandžio 7 d. nutartis teisingumo byloje Nr. T-43; 2018 m. gruodžio 19 d. nutartis teisingumo byloje Nr. T-102/2018; 2018 m. rugsėjo 12 d. nutartis teisingumo byloje Nr. T-78/2018; 2019 m. balandžio 24 d. nutartis teisingumo byloje Nr. T-17/2019; 2024 m. gegužės 16 d. nutartis byloje T-25/2024).

Raštą Atsakovė parengė vadovaudamasi Žemės įstatymu, Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ (minėta, Taisyklės) ir Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymų Nr. D1-247 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ (minėta, Metodika).

Komisija atkreipia dėmesį, kad Žemės įstatymo (aktuali redakcija nuo 2024-08-01 iki 2024-10-31) 9 straipsnyje, be kita ko, nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu „ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais <...>. Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį“ (Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktas).

Valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija, nustačiusi, kad nuomojamas valstybinės žemės sklypo plotas yra didesnis nei būtina jame esantiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti arba nesant duomenų, kad naudojamame žemės sklype (jo dalyje) esantys statiniai ir (ar) įrenginiai skirti pagrindiniams savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams tarnauti, – žemės sklypo plotas nebūtinai jame esantiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 5 darbo dienas praneša prašymą pateikusiam asmeniui, kad būtina parengti teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą – pertvarkyti (padalyti) valstybinės žemės sklypą suprojektuojant

valstybinės žemės sklypą, reikalingą esamiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti. Tokiu atveju teritorijų planavimo dokumentas ar žemės valdos projektas ir žemės sklypo planas rengiami asmens, pageidaujancio išsinuomoti valstybinės žemės sklypą (jo dalį), iniciatyva ir lėšomis (Taisyklių 39.5 papunktis).

Nurodytas teisinis reglamentavimas reiškia, jog valstybinės žemės nuoma be aukciono yra siejama su šioje žemėje esančio statinio ar įrenginio naudojimu (eksploatavimu). Įvertinusi byloje nustatytas aplinkybes ir Pareiškėjo akcentuojamą tikslą (sieki sudaryti Žemės sklypo nuomos sutartį), Komisija daro išvadą, jog ir Žemės sklypo ploto, reikalingo Pareiškėjo išigytiems statiniams eksploatuoti, nustatymas, ir teritorijų planavimo dokumento pertvarkyti (padalyti) Žemės sklypo parengimo klausimas yra tiesiogiai susiję (lemia) su ginčo Žemės sklypo nuomos sutarties sudarymo sąlygomis, todėl Pareiškėjos keliami klausimai turėtų būti sprendžiami civiline tvarka, todėl byla šioje dalyje nutrauktina.

Dėl Pareiškėjos reikalavimo „už 2024 metus netaikyti padidinto 4 procentų žemės nuomos mokesčio tarifo“.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 10 d. nutarimo Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“ (aktuali redakcija nuo 2022 m. balandžio 7 d.) 3 punkte nustatyta, kad savivaldybės, kurios teritorijoje yra naudojami valstybinės žemės sklypai, taryba nustato konkretų žemės nuomos mokesčio tarifą ir apie tai informuoja valstybinės žemės sklypų naudotojus. Pagal Šiaulių miesto savivaldybės tarybos 2016 m. birželio 30 d. sprendimo Nr. T-278 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę tarifų nustatymo“ (aktuali redakcija nuo 2022 m. balandžio 7 d.) 1.3 papunktį, taikoma 4,0 procentų žemės vertės, apskaičiuotos pagal einamųjų metų sausio 1 dieną taikytus žemės verčių žemėlapius, – valstybinės žemės naudotojams, kurie nėra sudarę žemės sklypų nuomos sutarčių.

Atsižvelgiant į nurodytas nuostatas ir tai, jog Pareiškėja neginčija aplinkybės, jog naudojami Žemės sklypu, o pareiga mokėti atitinkamo dydžio žemės mokesčių yra tiesiogiai susijusi su Žemės sklypo naudojimu, Atsakovė ginčo tarifą taiko nepažeisdama aktualių teisės nuostatų, todėl Pareiškėjos reikalavimas netaikyti 4 procentų tarifo apskaičiuojant valstybinės žemės naudojimo mokesčių laikytinas nepagrįstu ir atmestinas.

Komisija atkreipia dėmesį, jog Pareiškėja gali nustatyta tvarka kreiptis į Šiaulių miesto savivaldybę dėl mažesnio tarifo ar kitų lengvatų mokesčiui už Žemės sklypo naudojimą taikymo.

Įvertinusi visą bylos medžiagą, Komisija daro išvadą, jog šiuo atveju Pareiškėja nori ir siekia, jog būtų sudarytas Žemės sklypo nuomos sandoris, ir nesutinka su Atsakovės pozicija minėto sandorio nesudaryti dėl Rašte nurodytų aplinkybių. Taigi, Pareiškėjos inicijuotas ginčas iš esmės yra susijęs su Administracijai patikėto turto (Žemės sklypo) nuomos teisiniais santykiais, o nuomos teisiniai santykiai reglamentuojami civilinės teisės normomis. Nesutikdama sudaryti valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties Administracija veikė ne kaip viešojo administravimo subjektas, bet kaip nekilnojamojo turto – žemės, patikėtinė, įgyvendindama teisę disponuoti jai patikėtu turtu. Savivaldybei dalyvaujant civiliniuose teisiniuose santykiuose kaip lygiateisiam šių teisinių santykių subjektui, įgyvendinant atitinkamas turtines teises bei pareigas, susijusias su savivaldybei priklausančiu nekilnojamoju turtu, tokia veikla nelaikytina viešuoju administravimu (pvz., Specialiosios teisėjų kolegijos 2012 m. gruodžio 20 d. nutartis dėl teisingumo byloje Nr. T-246/2012, 2012 m. rugsėjo 27 d. nutartis dėl teisingumo byloje Nr. T-73/2012; 2015 m. gegužės 22 d. nutartis dėl teisingumo byloje Nr. T-62/2015, Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2016 m. gruodžio 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS-885-438/2016, 2017 m. vasario 22 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eAS-68-662/2017 ir kt.).

Taigi, Komisija daro išvadą, kad ginčas dėl Rašto, kuriame išreikštas Atsakovės sprendimas nesudaryti Žemės sklypo nuomos sutarties dėl Rašte nurodytų sąlygų, nėra priskirtinas nagrinėti administracinių ginčų komisijai, nes nepatenka į savivaldybių administravimo subjektų viešojo administravimo teisinių santykių srityje priimtų individualių administracinių aktų kategoriją. Keliamo ginčo atveju dominuoja civiliniai teisiniai santykiai, todėl ginčas nagrinėtinas bendrosios

kompetencijos teisme (CPK 22 straipsnio 1 dalis, 25 straipsnis, 36 straipsnio 2 dalis, ABTĮ 22 straipsnio 2 dalis).

Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 1 punkte nustatyta, jog Komisija priima sprendimą nutraukti bylą, jeigu byla nepriskirtina Komisijos kompetencijai.

Atsižvelgdama į byloje nustatytas aplinkybes ir vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 1 punktu ir 2 dalies 1 punktu, 22 straipsnio 1 dalimi, Komisija

n u s p r e n d ž i a:

bylą pagal pareiškėjos uždarnosios akcinės bendrovės „ŠIAULIŲ GILIJA“ skundą dalyje dėl reikalavimo sudaryti valstybinio žemės sklypo, unikalus numeris: [duomenys neskelbtini], esančio [duomenys neskelbtini], nutraukti, kaip nepriskirtiną administracinių ginčų komisijos kompetencijai.

Kitoje dalyje skundą atmesti.

Sprendimą per vieną mėnesį nuo sprendimo priėmimo bylos šalys gali apskūsti Regionų administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Posėdžio pirmininkas

Giedrius Jakubėnas

Komisijos narės

Vaida Jokubauskaitė

Danutė Kulikauskienė

Svetlana Sinkevičienė