



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

S P R E N D I M A S

2025 m. liepos 25 d.
(byla Nr. AG1-192/11-2025)
Kaunas

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Daivos Bereikienės, Lionelos Gelmanienės (posėdžio pirmininkė ir pranešėja) ir Beatos Labutytės, sekretoriaujant J. D., dalyvaujant pareiškėjos atstovui pagal pavedimą advokato padėjėjui G.C.,

viešame Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka, nuotoliniu būdu (naudojant vaizdo konferencijų platformą „Microsoft Teams“) išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjos E. A. skundą atsakovei Kauno rajono savivaldybės administracijai dėl Kauno rajono savivaldybės administracijos Infrastruktūros plėtros skyriaus 2025 m. gegužės 26 d. rašto Nr. IFS-(*duomenys neskelbtini*) „Dėl projekto Nr. ZSFP-(*duomenys neskelbtini*) derinimo“ panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė:

Pareiškėja E. A. kreipėsi į Komisiją su skundu, kuriuo prašo:

1. *Panaikinti 2025-05-26 Kauno rajono savivaldybės administracijos Infrastruktūros plėtros skyriaus raštą Nr. IFS-(duomenys neskelbtini) „Dėl projekto Nr. ZSFP-(duomenys neskelbtini) derinimo“.*

2. *Įpareigoti Kauno rajono savivaldybės administracijos Infrastruktūros plėtros skyrių iš naujo peržiūrėti žemės sklypo, Kauno apskr., Kauno r. sav., (duomenys neskelbtini) k., kad. Nr. (duomenys neskelbtini) formavimo ir pertvarkymo projektą.*

Pareiškėja skunde nurodo tokias faktines aplinkybes:

1. Pareiškėjai asmeninės nuosavybės teise priklauso 0,5369 ha žemės sklypas unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), ir pastatas – gyvenamasis namas, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), esantys adresu (*duomenys neskelbtini*), Kauno r. sav. (toliau kartu – Namų valda).

2. 2022 m. sausio 28 d. Kauno apylinkės teismo Kauno rūmai nutartimi civilinėje byloje Nr. e2-(*duomenys neskelbtini*)/2022 (toliau – Nutartis), nutarė patvirtinti 2022 m. sausio 26 d. taikos sutartį sudarytą tarp E. A. ir E. G., kuria šalys pagal MB „(*duomenys neskelbtini*)“ 2021 m. liepos 16 d. parengtą žemės sklypų servitutų nustatymo planą sutarė ir nustatė atsakovui E. G. asmeninės nuosavybės teise priklausančiame 0,467 ha žemės sklype, kurio kadastro Nr. (*duomenys neskelbtini*), unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), adresas (*duomenys neskelbtini*), Kauno r. sav. (tarnaujantis daiktas), atlygintinį servitutą ieškovei priklausančio 0,5369 ha žemės sklypo, kurio kadastro Nr. (*duomenys neskelbtini*), unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), adresas (*duomenys neskelbtini*), Kauno r. sav. (viešpataujantis daiktas), naudai kelio servitutą SI, kodas 215, suteikiantį teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; servituto plotas 114 kv. m.

3. Pareiškėja kreipėsi į architektę J. E., jog ši paruoštų Namų valdos (žemės) sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą. Architektė parengė žemės sklypo, Kauno apskr., Kauno r. sav.,

(*duomenys neskelbtini*), kad Nr. (*duomenys neskelbtini*) formavimo ir pertvarkymo projektą (toliau – Projektas).

4. Projektas buvo pateiktas atitinkamoms priežiūros institucijoms, t. y. Kauno rajono savivaldybės administracijos skyriams. Be to, dėl Projekto tvirtinimo atsakovė kreipėsi teisinės išvados į advokatų kontorą.

5. 2025 m. balandžio 30 d. advokatų profesinė bendrija „(*duomenys neskelbtini*)“, atsakovei pateikė teisinę išvadą/nuomonę (toliau – Išvada), dėl Projekto, kurioje nurodė: 1) Nutartis, kuria nustatytas 114 kv. m. servitutas žemės sklype turi galutinio teismo sprendimo (lot. k., *res judicata*) galią ir yra priverstinai vykdytinas dokumentas; 2) projekto iniciatoriai turi teisę pakartotinai kreiptis į teismą dėl nustatyto servituto turinio pakeitimo (pavyzdžiui, jo praplatinimo), tačiau tokiu atveju jiems tektų pareiga įrodyti esminių aplinkybių pasikeitimą; 3) vien tai, kad žemės sklypo savininkai nusprendė pertvarkyti žemės sklypą padalijant į du žemės sklypus, tikėtina teismų nebūtų pripažįstama kaip esminis aplinkybių pasikeitimas.

6. Atsižvelgiant į Išvadą, atsakovės Urbanistikos skyrius pritarė Projekto sprendiniams.

7. Atsakovės Infrastruktūros plėtros skyrius (toliau – ir Skyrius) 2025 m. gegužės 26 d. raštu Nr. IFS-(*duomenys neskelbtini*) „Dėl projekto Nr. ZSFP-(*duomenys neskelbtini*) derinimo“ (toliau – Raštas), nepritarė Projektui.

Skunde nurodo, kad nesutinka su Rašte išdėstytais argumentais ir pažymi, kad Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ABTĮ) 16 straipsnyje yra nustatyta, jog įsiteisėjęs teismo sprendimas ir nutartis yra privalomi visoms valstybės institucijoms, pareigūnams ir tarnautojams, įmonėms, įstaigoms, organizacijoms, kitiems fiziniams bei juridiniams asmenims ir turi būti vykdomi visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje. Pareiškėjos vertinimu, Nutartimi privalo vadovautis tiek atsakovė, tiek jos skyriai.

Pareiškėjos nuomone, iš su skundu pateikiamų rašytinių įrodymų matyti, kad atsakovės Urbanistikos skyrius pritarė projektui ir jo sprendiniams, kadangi ginčo servitutas yra nustatytas dar 2022 metais Nutartimi, tačiau, atsakovės Infrastruktūros plėtros skyrius *de facto* manydamas, jog gali nesivadovauti įsiteisėjusia Nutartimi ir joje *expressis verbis* nustatyto servituto ribomis ir parametrais, priėmė skundžiamą Raštą, kuriuo netvirtinamas Projektas.

Atkreipia dėmesį į Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimą, pateiktą 2021 m. birželio 2 d. nutartyje civ. b. Nr. e3K-3-140-403/2021, kad „[s]u servitutu susijusius santykius reguliuojančios normos yra daiktinės teisės, kuri yra civilinės teisės pošakis, instituto normos, t. y. privatinės teisės normos. Privatinės teisės normos (CK 4.119 straipsnio 2 dalis), bet ne Kelių įstatyme esančios viešosios teisės normos nustato ir kelio servituto, suteikiančio teisę važiuoti transporto priemonėmis, kelio plotį. Servituto, *inter alia* (lot. k., be kita ko), kelio servituto pakeitimą, panaikinimą taip pat reglamentuoja privatinės (CK 4.112 straipsnio 5 dalis, 4.130–4.137 straipsniai), bet ne viešosios teisės normos. <...>“. Pareiškėjos vertinimu, kelio servituto plotą, ilgį ir kitus parametrus reguliuoja privatinės teisės normos (CK), o ne viešosios teisės normos, kaip tai nurodyta atsakovės Skyriaus Rašte.

Pažymi, kad Nutartis, kurios pagrindu nustatytas kelio servitutas Namų valdai, yra priimta ir įsiteisėjusi 2022 metais. Nutarties priėmimo metu servitutas buvo tvirtinamas pagal tuo metu galiojusias įstatymines normas, įskaitant ir statybos techninius reglamentus. Taigi, kadangi statybos techniniai reglamentai iš esmės keičiasi kiekvienais metais, šie pokyčiai negali būti pagrindas atsakovės Skyriui nesivadovauti Nutartimi ir ABTĮ 16 straipsniu.

Pareiškėja taip pat cituoja Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. spalio 13 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-420/2009, kurioje pažymėta, kad servituto turinį nulemia viešpataujančiojo daikto paskirtis ir jo naudojimo pagal paskirtį poreikiai, kurie dėl viešpataujančiojo daikto fizinių savybių, paskirties pasikeitimo ar kitokių objektyvių priežasčių gali keistis. Atsiradus aplinkybių, dėl kurių keičiasi servituto suteiktų teisių pobūdis, viešpataujančiojo daikto ir tarnaujančiojo daikto savininkai (valdytojai) gali susitarti dėl servituto turinio pakeitimo, o nepasiekę susitarimo, kiekvienas jų turi teisę kreiptis į teismą dėl servituto turinio atitikties objektyviai susidariusiems tarnaujančiojo ir viešpataujančiojo daiktų savininkų (valdytojų) servituto teisiniams santykiams, t. y. dėl servituto turinio pakeitimo (CK 4.112 straipsnio 5 dalis).

Atkreipia dėmesį, kad Kauno apylinkės teismas Nutartyje, remdamasis aukščiau nurodyta Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika, taip pat nurodė, kad kreiptis į teismą dėl ginčo tarp tų pačių šalių, dėl to paties dalyko ir tuo pačiu pagrindu galima tik iš esmės pasikeitus aplinkybėms.

Pažymi, kad žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo Projekto iniciatorė (pareiškėja) kreipdamasi į teismą dėl Nutartimi nustatyto servituto turinio pakeitimo (pavyzdžiui, jo praplatinimo), turėtų pareigą įrodyti, kad nėra kitų alternatyvių galimybių patenkinti žemės sklypo naudojimo normaliomis sąlygomis poreikius ar kad tai neįmanoma be neproporcingai didelių sąnaudų, bei įrodyti esminių aplinkybių pasikeitimą. Pareiškėjos manymu, aptariamam atveju vien tai, kad Namų valdos (žemės sklypo) savininkė nusprendė pertvarkyti žemės sklypą padalijant į du žemės sklypus, teismų nebūtų pripažįstama kaip esminis aplinkybių pasikeitimas. Dėl šių priežasčių, dėl biurokratizmo pareiškėja patirtų ir turtinę žalą, t. y. bylinėjimosi išlaidas. Pareiškėja mano, kad atsakovės Skyriaus Raštas privalo būti panaikintas, įpareigojant Atsakovės Skyriui iš naujo Peržiūrėti Projektą.

Atsakovė Kauno rajono savivaldybės administracija prašo pareiškėjos skundą atmesti kaip nepagrįstą.

Atsiliepime į pareiškėjos skundą nurodo, kad Kauno rajono savivaldybės administracija 2025 m. sausio 21 d. gavo pareiškėjos raštą ir 2025 m. sausio 28 d. raštu Nr. IFS-(*duomenys neskelbtini*) nepritarė rengiamo projekto sprendiniams. Informavo, kad Kauno rajono savivaldybės administracijos Skyrius išnagrinėjo projekto Nr. ZSFP-(*duomenys neskelbtini*) sprendinius susisiekimo infrastruktūros aspektu ir jiems nepritarė. Nurodė, kad planavimo organizatoriaus 2023 m. liepos 31 d. išduotų projekto rengimo reikalavimų Nr. RFP-(*duomenys neskelbtini*) (toliau – Reikalavimai) 5.4 punkte buvo nurodyta, kad rengiant projektą kelio servituto plotis turi būti ne siauresnis negu 5,5-6 m. Tokia nuostata suponuoja, kad formuojamai teritorijai turi būti užtikrinamas ne siauresnis kaip 5,5-6 m pločio servitutinis privažiavimo kelias. Projekto sprendiniuose nurodyta, kad servitutais S, S3, S4 yra formuojami 4 m pločio keliai, kas neatitinka minėto Reikalavimų punkto nuostatų.

2025 m. gegužės 19 d. buvo pateiktas pakartotinis prašymas derinti sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą, kartu pateikiant Išvadą dėl servituto S išplatinimo iki projekto rengimo reikalavimuose numatytų parametrų. Skyrius, įvertinęs Išvadą, nurodė, kad pateikta teisininkų nuomonė, kad žemės sklypo savininkų sprendimas pertvarkyti žemės sklypą padalijant į du ar daugiau žemės sklypų, tikėtina teismų būtų nepripažįstamas esminiu aplinkybių pasikeitimu, nėra pagrįsta konkrečia analogiškų civilinių bylų teismine praktika ir, nagrinėjamu atveju, dėl esminių aplinkybių pripažinimo ar nepripažinimo sprendimą gali priimti tik teismas, ir pakartotinai nepritarė pateikto derinti projekto Nr. ZSFP-(*duomenys neskelbtini*) sprendiniams, nes projekte pateikta informacija neįrodo, kad Reikalavimų 5.4 punkto nuostatų nėra įmanoma įgyvendinti.

Atsakovės nuomone, Rašte, kuriuo atsisakyta tenkinti pareiškėjos prašymą, atsispindi faktinis ir teisinis priimto sprendimo pagrindas, motyvacija bei turinys, nes Savivaldybės administracija priimdama sprendimą vadovavosi Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI) 3 straipsnio 4 dalyje įtvirtintu įstatymo viršenybės principu, kuris reiškia, kad administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymais. Nurodo, kad skundžiamas Raštas galėtų būti panaikintas tuo atveju, jeigu jis būtų neteisėtas iš esmės, t. y. savo turiniu prieštarauja aukštesnės galios teisės aktams ir (ar) jį priėmė nekompetentingas administravimo subjektas, ir (ar) priimant sprendimą buvo pažeistos pagrindinės procedūros, ypač taisyklės, turėjusios užtikrinti objektyvų aplinkybių įvertinimą bei sprendimo pagrįstumą.

Atsakovės vertinimu, pareiškėjos pateikti argumentai ir motyvai neįrodo, jog skundžiamas Raštas prieštarauja aukštesnės galios teisės aktams ir (ar) yra priimtas pažeidžiant administracines procedūras. Mano, kad Raštu, kuriuo atsisakyta tenkinti pareiškėjos Prašymą, atsispindi faktinis ir teisinis priimto sprendimo pagrindas, motyvacija bei turinys. Raštas yra aiškus bei atitinkantis VAI 10 straipsnio reikalavimus, todėl nėra pagrindo jo naikinti.

Skundas tenkintinas.

Byloje pareiškėja kelia ginčą dėl atsakovės Skyriaus 2025 m. gegužės 26 d. Rašte išdėstyto sprendimo nepritarti pateikto Projekto sprendiniams teisėtumo.

Bylos duomenimis nustatytos faktinės aplinkybės:

1. Nekilnojamojo turto registro 2025 m. birželio 26 d. Duomenų bazės išrašas patvirtina, kad pareiškėjai asmeninės nuosavybės teise priklauso 0,5369 ha žemės sklypas unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*, ir pastatas – gyvenamasis namas, unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*, esantys adresu *(duomenys neskelbtini)*, Kauno r. sav.

2. 2022 m. sausio 28 d. Kauno apylinkės teismo Kauno rūmai nutartimi civilinėje byloje Nr. e2-*(duomenys neskelbtini)*/2022 patvirtino 2022 m. sausio 26 d. taikos sutartį, sudarytą tarp E. A. ir E. G., kuria šalys pagal MB „*(duomenys neskelbtini)*“ 2021 m. liepos 16 d. parengtą žemės sklypų servitutų nustatymo planą sutarė ir nustatė atsakovui [pastaba: E. G.] asmeninės nuosavybės teise priklausančiame 0,467 ha žemės sklype, kurio kadastro Nr. *(duomenys neskelbtini)*, unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*, adresas *(duomenys neskelbtini)*, Kauno r. sav. (tarnaujantis daiktas), atlygintinį servitutą ieškovei priklausančio 0,5369 ha žemės sklypo, kurio kadastro Nr. *(duomenys neskelbtini)*, unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*, adresas *(duomenys neskelbtini)*, Kauno r. sav. (viešpataujantis daiktas), naudai kelio servitutą SI, kodas 215, suteikiantį teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku; servituto plotas 114 kv. m.

3. T. A., atstovaudamas pareiškėją, 2023 m. liepos 10 d. pateikė prašymą Kauno rajono savivaldybės administracijos direktoriui prašydamas organizuoti žemės sklypo *(duomenys neskelbtini)*, Kauno r. formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą. Projekto tikslai: žemės sklypo padalinimas į du sklypus, servitutų nustatymas.

4. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius 2023 m. liepos 28 d. įsakymu Nr. ĮS-*(duomenys neskelbtini)* atsižvelgdamas į prašymą, registruotą žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje, paslaugos Nr. ZSFP-*(duomenys neskelbtini)*, leido pradėti rengti žemės sklypo, esančio Kauno r. sav., *(duomenys neskelbtini)*, kadastro numeris *(duomenys neskelbtini)*, formavimo ir pertvarkymo projektą, kurio tikslas – pertvarkyti žemės sklypą padalijant į du žemės sklypus. Siūlomi nustatyti ar panaikinti žemės servitutai.

5. Kauno r. savivaldybės administracijos Urbanistikos skyriaus 2023 m. liepos 31 d. išduotuose reikalavimuose Nr. RFP-*(duomenys neskelbtini)* 5 punkte „Kiti projekto rengimo reikalavimai“ nurodyta, kad servitutai nustatomi vadovaujantis Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“, Civiliniu kodeksu, Lietuvos Respublikos žemės įstatymu (5.2 p.); rengiant formavimo ir pertvarkymo projektą pagal Taisyklių 42 punktą, turi būti numatyta galimybė į kiekvieną žemės sklypą įvažiuoti (išvažiuoti) keliu (gatve), besijungiančiu su valstybinės reikšmės ar vietinės reikšmės keliais, sudarančiais kelių tinklą arba siūlomi servitutai. Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 4.124 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad iš servituto kylančios teisės ir pareigos subjektams atsiranda tik įregistravus servitutą, todėl kelio servitutai, numatyti per sklypus, nepatenkančius į pertvarkomą teritoriją, turi būti įregistruoti prieš teikiant projektą derinti (5.3 p.); vadovautis Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Kelio servituto plotis turi būti ne siauresnis negu 5,5-6 m (5.4 p.).

6. Žemės sklypo, Kauno apskr., Kauno r. sav., *(duomenys neskelbtini)*, kad Nr. *(duomenys neskelbtini)* formavimo ir pertvarkymo projekto sprendiniuose pažymėtas 114 kv. m. kelio servitutas į pareiškėjai priklausančią Namų valdą. Projekto tikslas – pertvarkyti žemės sklypą padalijant į du žemės sklypus. Siūlomi nustatyti ar panaikinti žemės servitutai. Žemės sklypas padalintas į keturis sklypus (2910 m², 1212 m², 775 m², 472 m²), dviem nustatyta paskirtis kita, naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, likusiems dviem nustatyta paskirtis – kita, naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos.

7. Žemės sklypo, esančio Kauno r. sav., *(duomenys neskelbtini)*, kad. Nr. *(duomenys neskelbtini)*, formavimo pertvarkymo projekto Aiškinamojo rašto 3 punkte paaiškinta, kad esamas žemės sklypas kad. Nr. *(duomenys neskelbtini)*, *(duomenys neskelbtini)*, padalinamas į keturis atskirus sklypus: formuojamą sklypą Nr.1, ~2910 m² ploto, nekeičiant pagrindinės žemės paskirties, nustatant vieną naudojimo būdą – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

formuojamą sklypą Nr.2, ~1212 m² ploto, nekeičiant pagrindinės žemės paskirties, nustatant vieną naudojimo būdą – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1; formuojamą sklypą Nr.3, ~775 m² ploto, nekeičiant pagrindinės žemės paskirties, nustatant vieną naudojimo būdą – Atskirųjų želdynų teritorijos E; formuojamą sklypą Nr.4, ~472 m² ploto, nekeičiant pagrindinės žemės paskirties, nustatant vieną naudojimo būdą – Atskirųjų želdynų teritorijos E.

Nurodyta, kad įvažiavimas į formuojamą sklypą Nr. 1 numatomas per esamą nuovažą kelyje (*duomenys neskelbtini*) (*duomenys neskelbtini*) plentas) ir per gretimą sklypą (*duomenys neskelbtini*) esamu įregistruotu servitutiniu keliu (S), kurio plotas 114 m². Šis servitutas buvo įteisintas pagal 2022 m. sausio 28 d. teismo nutartį byloje Nr. e2-*(duomenys neskelbtini)*-2022. Projektuojamas pravažiavimas sklype Nr.1 (servitutas „S1“) yra numatomas esamo pravažiavimo ir esamos aikštelės pagrindu. Projektuojamą pravažiavimą („S1“) sudaro 5,5m pločio pravažiavimas ir 12x12m dydžio apsisukimo aikštelė. Įvažiavimas į formuojamą sklypą Nr.2 numatomas per sklypą (*duomenys neskelbtini*) esamu įregistruotu servitutiniu keliu (S) bei projektuojamu kelio servitutu „S1“ formuojamame sklype Nr. 1.

8. 2025 m. balandžio 30 d. advokatų profesinė bendrija „*(duomenys neskelbtini)*“, atsakovei pateiktoje Išvadoje dėl Projekto, nurodyta: 1) Nutartis, kuria nustatytas 114 kv. m. servitutas žemės sklype turi galutinio teismo sprendimo (*res judicata*) galią ir yra priverstinai vykdytinas dokumentas; 2) projekto iniciatoriai turi teisę pakartotinai kreiptis į teismą dėl nustatyto servituto turinio pakeitimo (pavyzdžiui, jo praplatinimo), tačiau tokiu atveju jiems tektų pareiga įrodyti esminių aplinkybių pasikeitimą; 3) vien tai, kad žemės sklypo savininkai nusprendė pertvarkyti žemės sklypą padalijant į du žemės sklypus, tikėtina teismų nebūtų pripažįstama kaip esminis aplinkybių pasikeitimas.

9. Atsakovės Urbanistikos skyrius raštu „Dėl žemės sklypo, esančio Kauno r. sav, (*duomenys neskelbtini*), kadastro Nr. (*duomenys neskelbtini*), formavimo ir pertvarkymo projekto derinimo (ZSFP-*(duomenys neskelbtini)*)“, vadovaudamasis Taisyklių 58 punktu, pritarė Projekto sprendiniams.

10. Atsakovės Infrastruktūros plėtros skyrius 2025 m. gegužės 26 d. raštu Nr. IFS-*(duomenys neskelbtini)* „Dėl projekto Nr. ZSFP-*(duomenys neskelbtini)* derinimo“, nepritarė Projekto sprendiniams, nes Projekte pateikta informacija neįrodo, kad Planavimo organizatoriaus 2023 m. liepos 31. išduotų projekto rengimo reikalavimų Nr. RFP-*(duomenys neskelbtini)* (toliau – Reikalavimai) 5.4 punkto nuostatų nėra įmanoma įgyvendinti. Rašte pacitavo Išvadą ir pažymėjo, kad Reikalavimuose numatyta nuostata rengiant projektą užtikrinti ne siauresnį nei 5,5-6 m kelio servituto plotį yra pagrįsta kelius reglamentuojančių techninių reglamentų reikalavimais. Iki sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, 4 m pločio servitutas S buvo reikalingas tik patekimui į vieną sklypą, todėl buvo traktuojamas kaip nuovaža į sklypą (Kelių techninio reglamento KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ 8.6 punktas) bei buvo pakankamas užtikrinti 4 (4V) -5 (5V) tipo nuovažų techninius parametrus, nurodytus statybos rekomendacijose P 36-01 „Automobilių kelių sankryžos“. Vykdamas sklypų formavimo pertvarkymo projektą ir juo formuojant sklypų grupę, sklypų susisiekimo sąlygoms užtikrinti buvo keliamas reikalavimas suformuoti privažiavimo kelią ir numatyti jam ne siauresni nei 5,5-6 m pločio servituta. Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – STR 2.06.04:2014) nuostatas žemiausia galima vietinės reikšmės kelio kategorija yra IV, kurios kelio pločio techniniai parametrai nustatyti STR 15 punkto 2 lentelės 5 eilutėje ir siekia 4,5-4,75 m, neįskaičiuojant vandens nuo kelio nuvedimui skirtų griovių pločio. Atsakovo Skyriaus vertinimu, tokios teisinio techninio reglamentavimo nuostatos akivaizdžiai rodo, kad 4 m pločio servitutas, pasikeitus sklypo urbanizavimo sąlygoms, yra nepakankamas formuojamų sklypų susisiekimo sąlygoms užtikrinti, o sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto įgyvendinimas iš esmės keis viešpataujančio daikto naudojimo pagal paskirtį poreikius ir tai atitinka atvejį, dėl kurio Išvadoje cituojamas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo pasisakymas. Pažymėjo, kad Išvadoje pateikta teisininkų nuomonė, kad žemės sklypo savininkų sprendimas pertvarkyti žemės sklypą padalijant du ar daugiau žemės sklypų, tikėtina teismų būtų nepripažįstamas esminiu aplinkybių pasikeitimu, nėra pagrįsta konkrečia analogiškų civilinių bylų teismine praktika ir, nagrinėjamu atveju, dėl esminių aplinkybių pripažinimo ar nepripažinimo sprendimą gali priimti tik teismas.

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, Žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos

aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 (toliau – Taisyklės), STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 (toliau – STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“), taip pat Lietuvos Respublikos viešojo administravimo nuostatos.

Žemės įstatymo 40 straipsnio 1 dalies 4 punkte nustatyta, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai rengiami, kai žemės sklypai padalijami, atidalijami, sujungiami ar perdalijami <...>. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius (Žemės įstatymo 40 str. 2 d.). Teisę inicijuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą turi <...> privačios žemės savininkai <...> (Žemės įstatymo 40 str. 3 d.).

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo tvarką reglamentuoja Taisyklės. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai rengiami Taisyklėse numatytais atvejais, vienas iš jų, kai žemės sklypai padalijami, atidalijami, sujungiami ar perdalijami (2.1. papunktis). Taisyklių 2 punktas numato, kad Projekto sprendiniai negali prieštarauti kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų teritorijų planavimo normų ir statybos techninių reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką Projekto sprendiniams. Taisyklės reglamentuoja, jog projektų rengimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius (Taisyklių 12 p.). Projektų rengimo, viešinimo ir derinimo procedūrų, Projektų sprendinių atitikties teisės aktų reikalavimams valstybinę priežiūrą atlieka Nacionalinės žemės tarnybos struktūrinis padalinys, atsakingas už valstybinę žemėtvarkos planavimo dokumentų priežiūrą (Taisyklių 16 p.). Taisyklių 17 p. numatyta, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo procedūros, išskyrus atvejus, kai objektas susijęs su įslaptinta informacija, vykdomos automatizuotai per Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinę sistemą (toliau – ŽPDRIS), jei šioje sistemoje numatyta galimybė jas atlikti ir Taisyklėse nenurodyta kitaip. Taisyklės privalomos organizatoriui, iniciatoriams, Projektų rengėjams, Projekto rengimo reikalavimus rengiančioms ir teikiančioms institucijoms, Projektų sprendinius derinančioms institucijoms, valstybinę žemėtvarkos planavimo dokumentų priežiūrą atliekančiai institucijai ir Projektus tvirtinančiai institucijai (18 p.). Organizatorius per 5 darbo dienas nuo sprendimo pradėti rengti Projektą priėmimo dienos, atsižvelgdamas į Projekto tikslus ir vadovaudamasis Taisyklių 25 punktu, per ŽPDRIS parengia Projekto rengimo reikalavimus (Taisyklių 3 priedas) <...> (24 p.). <...>

Reikalavimuose išvardijamos konkrečios teisės aktų nuostatos, kuriomis vadovaujantis turi būti rengiamas Projektas. Kai įstatymais ir kitais teisės aktais nėra reglamentuoti reikalavimus pateikiančių institucijų kompetencijai priskirti klausimai, jie gali būti įrašomi į reikalavimus. Reikalavimuose nurodomi Projektą derinantys asmenys ir institucijos (25 punktas). Pateikti reikalavimai galioja visų Projekto rengimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo procedūrų metu ir iki kol neprieštarauja teisės aktams ir teritorijų planavimo dokumentams, žemės valdos projektams, bet ne ilgiau kaip 3 metus. <...> (26¹ p.). Formuojant ar pertvarkant žemės sklypus, turi būti numatyta galimybė į kiekvieną žemės sklypą įvažiuoti (išvažiuoti) keliu (gatve), besijungiančiu su valstybinės reikšmės ar vietinės reikšmės keliais, sudarančiais kelių tinklą, arba siūlomi servitutai (42 punktas).

Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, kuriose nėra parengtų vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų, formuojant ir (ar) pertvarkant kitos paskirties žemės sklypus, papildomai taikomi žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai: turi būti numatyta galimybė į kiekvieną žemės sklypą įvažiuoti (išvažiuoti) keliu (gatve), besijungiančiu su valstybinės reikšmės ar vietinės reikšmės keliais, sudarančiais kelių tinklą (bent viena žemės sklypo kraštinė turėtų ribotis su gatve ar keliu, išskyrus atvejus, kai pateikimas į žemės sklypą numatomas naudojant tam kito žemės sklypo teritoriją – servitutą). Formuojant žemės sklypą privažiavimo keliui (gatvei) turi būti įvertinti kelių ir gatvių parametrams keliami reikalavimai, nustatyti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (49¹.2 papunktis).

Taisyklių 53 punkte nurodyta, kad sprendinių brėžinyje ar jo prieduose nurodomi pertvarkomos teritorijos žemės sklypų ir besiribojančių žemės sklypų kadastro numeriai, žemės

sklypų plotai, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės sklypo naudojimo būdas (-ai) iki žemės sklypo pertvarkymo ir po jo, žemės naudmenų eksplikacija, teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, esami ir (ar) siūlomi servitutai, jų plotai ir pagal Projektą formuojamos naujos teritorijos žemės sklypų ir besiribojančių žemės sklypų kadastro numeriai, žemės sklypų plotai, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės sklypo naudojimo būdas (-ai), formuojamo žemės sklypo žemės naudmenų eksplikacija, teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, esami ir (ar) siūlomi servitutai. Taisyklių 58 punkte nustatyta, kad parengtas Projektas teikiamas organizatoriui, šis ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo Projekto gavimo priima sprendimą dėl Projekto suderinimo ir ne vėliau kaip kitą darbo dieną teikia jį visuomenei susipažinti, jeigu pritaria Projekto sprendiniams, arba motyvuotai atsisako jį derinti ir gražina Projekto rengėjui tikslinti, nurodydamas teisės aktais pagrįstas nepritarimo Projekto sprendiniams priežastis. <...>.

Projektas turi būti suderintas arba raštu pateiktas motyvuotas atsisakymas derinti Projektą ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo derinti Projektą gavimo dienos. Reikalavimus išdavusi institucija, derindama Projektą, atsako už Projekto atitiktį išduotiems reikalavimams (63 p.).

STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ žemiausia galima vietinės reikšmės kelio kategorija yra IV, kurios kelio pločio techniniai parametrai nustatyti STR 2.06.04:2014 15 punkto 2 lentelės 5 eilutėje ir siekia 4,5-4,75 m.

Pareiškėjos nurodytoje Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. birželio 2 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-140-403/2021 teismas išaiškino, kad „servitutas yra viena iš daiktinių teisių. Su servitutu susijusius santykius reguliuojančios normos yra daiktinės teisės, kuri yra civilinės teisės pošakis, instituto normos, t. y. privatinės teisės normos. Privatinės teisės normos (CK 4.119 straipsnio 2 dalis), bet ne Kelių įstatyme esančios viešosios teisės normos nustato ir kelio servituto, suteikiančio teisę važiuoti transporto priemonėmis, kelio plotį. Servituto, *inter alia* (lot. k., be kita ko), kelio servituto pakeitimą, panaikinimą taip pat reglamentuoja privatinės (CK 4.112 straipsnio 5 dalis, 4.130–4.137 straipsniai), bet ne viešosios teisės normos. Tik kai pagal galiojančią teisinę reguliavimą servitutas išimtiniais atvejais (pvz., pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 23 straipsnio 3 dalį administraciniu aktu privačios žemės sklypams nustatomas servitutas, kad būtų galima privažiuoti ar prieiti prie kapinių, rekreacinių ir kitų gyventojų bendram naudojimui skirtų teritorijų bei gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų) privačios nuosavybės teise priklausančiam tarnaujančiajam daiktui nustatomas administraciniu aktu (Nacionalinės žemės tarnybos vadovo arba jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu), jis baigiasi CK nustatytais pagrindais institucijai, priėmusiai sprendimą nustatyti servitutą, priėmus sprendimą tokį servitutą panaikinti. Tik tokiais atvejais turėtų būti taikomos su servitutų nustatymu ir jų panaikinimu susijusios viešosios teisės normos.“

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.119 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad jeigu nustatant kelio servitutą, suteikiantį teisę važiuoti transporto priemonėmis, nenustatomas kelio plotis ir jo neįmanoma nustatyti pagal anksčiau buvusį kelią, jei toks buvo, laikoma, kad galima naudotis keturių metrų pločio keliu. Nagrinėjamo ginčo atveju tarp šalių nėra ginčo, kad 2022 m. sausio 28 d. Nutartimi yra nustatytas Projektu pertvarkomai ginčo teritorijai gretimame žemės sklype (*duomenys neskelbtini*) (tarnaujantis daiktas) įregistruotas atlygintinis kelio servitutas (S), kurio plotas 114 m² (per nuovažą kelyje (*duomenys neskelbtini*) (*duomenys neskelbtini*) plentas).

Servituto nustatymu per vieno asmens nuosavybės teisės naudotis nekilnojamuoju daiktu apribojimą užtikrinama, kad kitas asmuo turėtų galimybę naudotis jam nuosavybės teise priklausančiu ar kitokiu teisiniu pagrindu valdomu nekilnojamuoju daiktu pagal paskirtį. Dėl to taikant servituto instituto normas būtina laikytis objektyvumo, proporcingumo, civilinių teisinių santykių dalyvių interesų derinimo principų (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. birželio 22 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-283/2010). CK 4.126 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad teismo sprendimu servitutas nustatomas, jeigu savininkai nesusitaria, o nenustačius servituto nebūtų įmanoma normaliomis sąnaudomis daikto naudoti pagal paskirtį. Servitutas priverstinai gali būti nustatomas tik tokiu atveju, kai jis yra objektyviai būtinas; servituto būtinumas turi būti objektyvus, įrodytas ir vienintelis būdas išspręsti daikto savininko interesų įgyvendinimą (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. balandžio 3 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-157/2009;

2011 m. gegužės 30 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-259/2011; 2015 m. balandžio 30 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-285/2015).

Nustatydamas servitutą, teismas turi įsitikinti, jog servitutas yra būtinas viešpataujančiajam daiktui naudoti pagal paskirtį. Tam teismas turi įvertinti, ar nenustačius servituto įmanoma savininkui normaliomis sąnaudomis tinkamai naudotis jam priklausančiu daiktu pagal paskirtį, ar daikto savininkas, siekdamas įgyti servituto teisę į kito asmens nekilnojamąjį turtą, išnaudojo visas objektyvias ir įmanomas galimybes, kad galėtų savo daiktu tinkamai naudotis, neapribodamas kito asmens nuosavybės teisių ir interesų (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. balandžio 19 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-190-916/2017 22 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką; 2023 m. balandžio 25 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-128-403/2023 30 punktą). Pagal bendrąją įrodinėjimo naštos paskirstymo taisyklę, įtvirtintą Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir CPK) 178 straipsnyje, būtent ieškovui, reikalaujančiam servituto nustatymo, tenka įrodinėjimo našta ir pareiga įrodyti, kad nėra kitų alternatyvių galimybių patenkinti jo daikto naudojimo normaliomis sąlygomis poreikius ar kad tai neįmanoma be neproporcingai didelių sąnaudų (CPK 12 ir 178 straipsniai) (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. vasario 12 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-94-248/2016, 14 punktas; 2021 m. sausio 13 d. nutartį civilinėje byloje Nr. e3K-3-181-695/2021, 57 punktas; 2021 m. spalio 28 d. nutartį civilinėje byloje Nr. e3K-3-268-701/2021, 24 punktas). Tai, ar viešpataujančiojo daikto naudojimo pagal paskirtį, nenustačius servituto, sąnaudos yra normalios, yra fakto klausimas, kuris sprendžiamas atsižvelgiant į konkrečias bylos aplinkybes, vadovaujantis bendraisiais teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais.

Komisijoje nagrinėjamos bylos ribas apibrėžia suinteresuoto asmens kreipimasis dėl tam tikro sprendimo priėmimo ir viešojo administravimo subjekto priimtas sprendimas ar atlikti veiksmai. Komisija sprendžia dėl administracinių sprendimų teisėtumo atsižvelgdama į tai, koks prašymas buvo paduotas institucijai ir kokį sprendimą turėjo teisę priimti institucija nagrinėdama jai paduotą prašymą, ar priimtas sprendimas atitinka aukštesnės galios teisės aktus, ar šis sprendimas priimtas surinkus pakankamai faktinių duomenų, ar nagrinėjant klausimą nebuvo pažeistos procedūrinės taisyklės, o kartu ir besikreipiančio asmens teisės.

Taigi, Komisija, nagrinėdama pareiškėjos skundą ir sprenddama skundžiamo Rašto teisėtumo klausimą, sprendžia, ar jie priimti kompetentingo subjekto, tinkamai pasirašyti, ar turi kitus formaliuosius rekvizitus, ar juose nurodyta apskundimo tvarka, taip pat, ar skundžiamuose raštuose nurodytas tinkamas teisinis pagrindas ir jo taikymą bei administracinio sprendimo priėmimą pagrindžiantys pagrindiniai faktai bei skundžiamus raštus vertina išsamumo ir motyvuotumo aspektu, ar nurodyta individuali kiekvieno iš priimtų sprendimų argumentacija.

Byloje nustatyta, jog pareiškėja siekia, kad atsakovė patvirtintų Projekto sprendinius, kuriais pertvarkomas jai nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas jį padalinant į keturis atskirus sklypus: formuojamą sklypą Nr.1, ~2910 m² ploto, nekeičiant pagrindinės žemės paskirties, nustatant vieną naudojimo būdą – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1; formuojamą sklypą Nr.2, ~1212 m² ploto, nekeičiant pagrindinės žemės paskirties, nustatant vieną naudojimo būdą – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1; formuojamą sklypą Nr.3, ~775 m² ploto, nekeičiant pagrindinės žemės paskirties, nustatant vieną naudojimo būdą – Atskirųjų želdynų teritorijos E; formuojamą sklypą Nr.4, ~472 m² ploto, nekeičiant pagrindinės žemės paskirties, nustatant vieną naudojimo būdą – Atskirųjų želdynų teritorijos E.

Įvertinus skundžiamo Rašto turinį, nustatyta, kad atsakovė nepritarimą Projekto sprendiniams grindė tuo, kad Projekte pateikta informacija neįrodo, kad Planavimo organizatoriaus Reikalavimų 5.4 punkto nuostatų nėra įmanoma įgyvendinti, pažymėdama, kad Reikalavimuose numatyta nuostata rengiant Projektą užtikrinti ne siauresnį, nei 5,5-6 m kelio servituto plotį yra pagrįsta kelius reglamentuojančių techninių reglamentų reikalavimais. Taip pat tuo, jog pagal STR 2.06.04:2014 nuostatas žemiausia galima vietinės reikšmės kelio kategorija yra IV, kurios kelio pločio techniniai parametrai nustatyti STR 2.06.04:2014 15 punkto 2 lentelės 5 eilutėje ir siekia 4,5-4,75 m, neįskaičiuojant vandens nuo kelio nuvedimui skirtų griovių pločio.

Komisijos vertinimu, skundžiamas 2025 m. gegužės 26 d. raštas yra priimtas kompetentingo subjekto, tinkamai pasirašytas, turi formaliuosius rekvizitus, jame nurodyta tinkama apskundimo tvarka ir pareiškėja šių aplinkybių neginčija.

Pareiškėja skundą iš esmės grindžia argumentais, kad atsakovės Skyrius nepagrįstai nesivadovavo įsiteisėjusia Nutartimi ir joje *expressis verbis* nustatyto servituto ribomis ir ABTĮ 16 straipsniu, o atsakovės reikalavimas rengiant Projektą užtikrinti ne siauresnį, nei 5,5-6 m kelio servituto plotį yra nemotyvuotas ir neindividualizuotas, nustatytas nesivadovaujant suformuota teismų praktika, pačios atsakovės iniciatyva gauta teisininkų ekspertų Išvada ir jo įvykdymas pareikalautų neproporcingai didelių sąnaudų pareiškėjai kreipiantis į teismą dėl įsiteisėjusia Nutartimi nustatyto servituto turinio pakeitimo.

Komisijos vertinimu, atsakovės Skyriaus Rašte nurodyta Projekto nederinimo priežastis, nors ir paremta Planavimo organizatoriaus Reikalavimų 5.4 punktu ir STR 2.06.04:2014 15 punkto 2 lentelės 5 eilutėje nustatytais parametrais, tačiau savo esme yra hipotetinė, niekaip nepaaiškinanti, kokių konkrečių faktinių aplinkybių pagrindu, kurias išanalizavo atsakovės Skyrius priimdamas skundžiamą Raštą, prieita išvados nepritari Projektui. Nei skundžiamame Rašte, nei Komisijos nagrinėjamoje byloje atsakovė neteikė argumentų ir įrodymų, jog ginčo teritorijoje yra galiojančių kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų, kuriuose yra įtvirtinta, kad ginčo teritorijoje yra suplanuotas privažiavimo kelias (gatvė) ne siauresnis, nei 5,5-6 m pločio. Atsakovė taip pat nepagrindė argumento, kad pareiškėjos Projekto sprendiniams taikytinas Taisyklių 49¹.2 papunktis, nustatantis, kad formuojant žemės sklypą privažiavimo keliui (gatvei) turi būti įvertinti kelių ir gatvių parametrams keliami reikalavimai, nustatyti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Atsakovė taip pat niekaip nepagrindė motyvo, kad ginčo Projektui taikytinos STR 2.06.04:2014 nuostatos, pagal kurias žemiausia galima vietinės reikšmės kelio kategorija yra IV, kurios kelio pločio techniniai parametrai nustatyti 15 punkto 2 lentelės 5 eilutėje, neatsižvelgiant į Taisyklių 42 punkte nustatytą alternatyvą dėl galimybės spręsti šį klausimą nustatant servitutus.

Minėta, kad pareiškėja akcentuoja, jog atitinkamai Taisyklių 42 punkte įtvirtintai alternatyvai, nagrinėjamo Projekto atveju įsiteisėjusia 2022 m. sausio 28 d. Nutartimi jau yra nustatytas gretimame žemės sklype (*duomenys neskelbtini*) (tarnaujantis daiktas) esamas įregistruotas servitutinis kelias (S), kurio plotas 114 m² (per nuovažą kelyje (*duomenys neskelbtini*)) (*duomenys neskelbtini*) plentas).

Komisijos vertinimu, skundžiamo Rašto dalis, kurioje siekiama įpareigoti pareiškėją Projekte numatyti kelio servitutą, kurio parametrai atitiktų Reikalavimų 5.4 punkte ir/ar STR 2.06.04:2014 15 punkto 2 lentelės 5 eilutėje nustatytus parametrus, yra nepagrįsta galiojančių teritorijos planavimo dokumentų sprendiniais ar teisės aktų nuostatomis. Projekte numatytas pateikimas į pertvarkomą teritoriją per jau įregistruotą 4 m pločio kelio servitutą atitinka CK 4.119 straipsnio 2 dalies reikalavimus, todėl nėra teisinio pagrindo teigti, kad tokio pločio kelias prieštarauja teisės aktų nuostatomis (žr. pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2024 m. kovo 6 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-418-662/2024). Be to, skundžiamame Rašte abstrakčiai nurodyti motyvai ir pats sprendimas grindžiamas hipotetinio pobūdžio situacija, kad „<...> 4 m pločio servitutas, pasikeitus sklypo urbanizavimo sąlygoms, yra nepakankamas formuojamų sklypų susisiekimo sąlygoms užtikrinti, o sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto įgyvendinimas iš esmės keis viešpataujančio daikto naudojimo pagal paskirtį poreikius<...>“. Dėl to tokie atsakovės argumentai laikytini hipotetiniais, nes neparemti jokia analize, todėl nėra teisiškai reikšmingi ir negali pareiškėjai sukelti teisinių pasekmių.

Komisija pažymi, kad atsakovė nepateikė jokios individualizuotos analizės dėl galimybių ir poreikio reikalavimui pareiškėjai Projekte numatyti ne siauresnį, nei 5,5-6 m kelio servituto plotį, neatsižvelgusi į tai, jog toks reikalavimas tiesiogiai būtų susijęs su gretimo žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*) savininko teisių apsunkinimu, papildomai ir didesne apimtimi apribojant jo nuosavybės teisę į daiktą nenustačius, jog toks ribojimas yra objektyviai būtinas.

Teismų praktikoje vieningai aiškinama, kad nustatant servitutą turi būti orientuojamasi į kuo mažesnius tarnaujančiojo daikto savininko teisių ribojimus (CK 4.112 straipsnis). Kadangi servitutu yra suvaržoma kito asmens nuosavybės teisė, sprendžiant su servituto nustatymu susijusius klausimus, būtina siekti abiejų daiktų savininkų interesų pusiausvyros, be pakankamo pagrindo nevaržyti tarnaujančiojo daikto savininko nuosavybės teisės, viešpataujančiojo daikto savininkui

kilusių daikto naudojimo problemų nespėsti išimtinai kito asmens (tarnaujančiojo daikto savininko) teisių sąskaita. Nuosavybės teisės ribojimas pateisinamas tik esant svarbioms priežastims ir nėra pagrindo taikyti servitutą ir riboti kito (tarnaujančiojo daikto) savininko nuosavybės teisę vien todėl, kad savininkas (valdytojas), siekiantis servituto nustatymo, nori naudotis svetimu daiktu, nes jam taip yra naudingiau ar patogiau (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 27 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-82/2007).

Komisija pažymi, kad byloje nėra jokių įrodymų, patvirtinančių atsakovės argumentus, kad esant Nutartimi nustatytam 4 m pločio kelio servitutui, Projektu pertvarkomos teritorijos savininkė (pareiškėja) negalėtų tinkamai naudotis priklausančiais daiktais, neapribodama kito asmens nuosavybės teisių ir interesų daugiau negu to objektyviai reikia.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas ne kartą yra konstatavęs, jog individualus administracinis aktas turi būti toks, kad iš jo būtų galima suprasti visuomeninių santykių esmę, subjektus, dalyvaujančius šiuose santykiuose, būtų aiškus tų visuomeninių santykių teisinis kvalifikavimas. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas laikosi nuoseklios pozicijos, kad VAI 8 straipsnio 1 dalimi (redakcija, galiojusi iki 2020 m. lapkričio 1 d., iš esmės atitinka ginčui aktualiu laikotarpiu galiojusio VAI (nuo 2020 m. lapkričio 1 d. įsigaliojusi redakcija) 10 str. 5 d. 5 ir 6 p. nuostatas) iš esmės yra siekiama užtikrinti, jog asmeniui, dėl kurio yra priimtas atitinkamas individualus administracinis aktas, būtų žinomi šio akto priėmimo teisinis bei faktinis pagrindai, motyvai. Tuo atveju, kai nėra pagrindo atitinkamą individualų administracinį aktą pripažinti visiškai nemotyvuotu, kiekvienu konkrečiu atveju, sprenddamas dėl tokio akto atitikties pastarosios įstatymo nuostatos reikalavimams, teismas privalo *ad hoc* (lot. k., esant konkrečiai situacijai) įvertinti, ar nustatyti turinio (teisinio ir faktinio pagrindimo, motyvacijos) trūkumai yra esminiai, sukliudę šio individualaus administracinio akto adresatams suprasti atitinkamų visuomeninių santykių esmę ir turinį, identifikuoti jų teisių, pareigų bei teisėtų interesų pasikeitimą, šio pasikeitimo pagrindus ir apimtį, tinkamai įgyvendinti šiuo aktu suteiktas teises ar (ir) įvykdyti nustatytas pareigas bei įstatymų nustatyta tvarka efektyviai realizuoti teisę į (galimai) pažeistų teisių ir teisėtų interesų gynybą. Šis vertinimas turi būti atliekamas individualaus administracinio akto adresato požiūriu, t. y. būtent to, kuris turi teisę žinoti ir suprasti, dėl kokios priežasties ir kuo remiantis priimtas konkretus sprendimas, be kita ko, atsižvelgiant ir į pastarajam asmeniui žinomas aplinkybes, lėmusias minėtą sprendimą (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išplėstinės teisėjų kolegijos 2011 m. birželio 27 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A556-336/2011).

Apibendrinama nustatytas faktines aplinkybes ir nurodytus teisinius argumentus, Komisija konstatuoja, kad skundžiamas Raštas neatitinka VAI 10 straipsnio 5 dalyje nustatytų reikalavimų – jame nurodytas netinkamas jo priėmimo teisinis pagrindas, jis grindžiamas išskirtinai hipotetinio pobūdžio argumentais. Atsakovė nesilaikė pagrindinių procedūrų, turėjusių užtikrinti objektyvų visų aplinkybių įvertinimą bei priimto administracinio sprendimo pagrįstumą, todėl skundžiamo Rašto trūkumai pripažįstami esminiais, sudarančiais pagrindą skundžiamą Raštą pripažinti neteisėtu ir nepagrįstu. Nustatytų teisinių ir faktinių aplinkybių pagrindu Komisija pripažįsta pagrįstu pareiškėjos skundo reikalavimą panaikinti Raštą.

Pripažinus, jog skundžiamas Raštas neatitinka teisės aktų reikalavimų ir Komisijai jį panaikinus, vadovaujantis ABTĮ 94 straipsnyje numatytomis akto panaikinimo pasekmėmis, atsakovė privalo atlikti veiksmus, susijusius su ankstesnės padėties atkūrimu, t. y. turi pareigą iš naujo iš naujo peržiūrėti Projektą, todėl toks įpareigojimas atsakovei nustatytinas, tenkinus antrąjį pareiškėjos skundo reikalavimą.

Komisijos vertinimu, likę neaptarti procesiniuose dokumentuose nurodyti proceso šalių argumentai teisiniam bylos išnagrinėjimo rezultatui esminės reikšmės neturi, todėl detalčiau neanalizuotini ir Komisija dėl jų atskirai nepasisako.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 3 punktu, 19 ir 22 straipsniais, Komisija

n u s p r e n d ž i a:

1. Panaikinti 2025-05-26 Kauno rajono savivaldybės administracijos Infrastruktūros plėtros skyriaus raštą Nr. IFS-(*duomenys neskelbtini*) „Dėl projekto Nr. ZSFP-(*duomenys neskelbtini*) derinimo“.

2. Įpareigoti Kauno rajono savivaldybės administracijos Infrastruktūros plėtros skyrių iš naujo peržiūrėti žemės sklypo, Kauno apskr., Kauno r. sav., (*duomenys neskelbtini*), kad. Nr. (*duomenys neskelbtini*) formavimo ir pertvarkymo projektą ir per 20 darbo dienų nuo įsiteisėjusio Komisijos sprendimo gavimo priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

Komisijos sprendimą per vieną mėnesį nuo sprendimo priėmimo dienos bylos šalys gali apskųsti Regionų administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Komisijos posėdžio pirmininkė

Lionela Gelmanienė

Komisijos narės

Daiva Bereikienė

Beata Labutytė