



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJA

SPRENDIMAS

2025 m. rugpjūčio d. Nr. 21RE-
(AG-577/01-2025)
Vilnius

Lietuvos administracinių ginčų komisija (toliau – Komisija), susidedanti iš narių susidedanti iš narių Eglės Bilevičiūtės, Žydrūno Plytniko (pranešėjas) ir Ingridos Sabaliauskienės (posėdžio pirmininkė),

Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjo R. K. skundą atsakovei Vilniaus miesto savivaldybės administracijai dėl sprendimo panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė :

Pareiškėjas R. K. (toliau – ir pareiškėjas) skunde Komisijos prašo panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau – Administracija, atsakovė) 2025 m. birželio 2 d. sprendimą Nr. A256-785/25 „Dėl atsisakymo organizuoti žemės sklypo (duomenys neskelbtini) formavimo ir pertvarkymo projektą“ (toliau – Sprendimas) ar jo dalį ir įpareigoti Administraciją per Komisijos nustatytą laiką priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

Paaiškino, kad pareiškėjas Administracijai pateikė 2025 m. gegužės 12 d. prašymą organizuoti žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*) (kadastru Nr. (*duomenys neskelbtini*)) (toliau – Sklypas) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą tikslu išsipirkti arba išsinuomoti įsiterpusį 0,234 ha valstybinės žemės sklypą. Administracija Sprendimu pareiškėjo prašymo netenkino.

Pareiškėjas Sklypą (0,15 ha) su gyvenamuoju namu ir ūkio pastatu įsigijo pagal 1998 m. gegužės 13 d. pirkimo – pardavimo sutartį Nr. 7-2060; Sklypo tikslieji kadastriniai matavimai nebuvo atlikti, ribos pažymėtos kuoliukais. 2015 m. rugsėjo 4 d. atlikti tikslieji kadastriniai matavimai, faktinės Sklypo ribos pažymėtos UAB „(*duomenys neskelbtini*)“ matininkės parengtame Sklypo plane, kurį patikrino ir suderino Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Tarnyba) Vilniaus m. skyrius; kadastriniai matavimai patvirtinti 2015 m. lapkričio 17 d. sprendimu; Sklypo planas ir ribos pažymėtos VĮ Registrų centro kadastru žemėlapyje. Sklypo plane aiškiai parodyta, kad įėjimo į namą laiptai yra prie pat kraštinės tarp taškų 1 ir 4 ribos, o betoninio monolito įvažiavimas į katilinę yra už taškais pažymėtos ribos. Tai rodo, kad faktinė Sklypo riba tęsiasi iki linijos, už kurios įrengta elektros pastotė AS 293. Visą laiką nuo Sklypo ir pastatų įsigijimo (daugiau kaip 25 m.) pareiškėjas teisėtai naudojo Sklypu pagal jo faktines ribas, kadastriniai matavimai patvirtinti ir įregistruoti VĮ Registrų centre, todėl laikomi išsamiais ir teisingais, kol nenuginčyti įstatymo nustatyta tvarka.

Pareiškėjas nebuvo informuotas, kad turi atlikti kokius nors veiksmus ir įteisinti faktiškai naudojamą užstatytą sklypo dalį, todėl buvo šokiruotas, kai sužinojo, kad Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos (toliau – Inspekcija) 2024 m. gruodžio 17 d. atlikus Sklypo žemės naudojimo neplaninį patikrinimą vietoje, nustatyta, kad Sklypas naudojamas, nesilaikant teritorijų planavimo dokumente nustatytų ribų, t. y. vakarinėje dalyje, už žemės sklypo ribų, ties (*duomenys neskelbtini*) gatve įrengta tvora, vartai, taip ribojama teisė naudotis

valstybine žeme, ir kad tokiais veiksmais žemės sklypo savininkas (pareiškėjas) pažeidė Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau – Žemės įstatymas) 21 straipsnio 7 ir 11 punktus. Patikrinimo metu buvo parengta Nustatytų faktinių aplinkybių schema, kurioje pažymėta neva pareiškėjo užimta valstybinės žemės dalis. Schemoje taip pat matyti, kad panašaus dydžio ir konfigūracijos valstybinės žemės dalis yra prijungta prie greta esančio žemės sklypo (adresu (*duomenys neskelbtini*)). Dėl to pareiškėjas nedelsdamas pateikė prašymą Administracijai suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės sklypą, kad galėtų jį išpirkti ir prijungti prie besiribojančio Sklypo.

Administracija Sprendimu atsisakė tenkinti pareiškėjo prašymą, nors pripažino, kad yra teisinis pagrindas rengti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, tačiau konstatavo, kad vien šios sąlygos nepakanka sprendimui tenkinti pareiškėjo prašymą; informavo, jog pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 (toliau – Bendrasis planas), ir jo sprendinius pareiškėjo pageidaujamas prisijungti valstybinės žemės plotas patenka į inžinerinės infrastruktūros koridorių, todėl jis nėra laikytinas valstybinės žemės plotu, kurį būtų galima sujungti su besiribojančiu žemės sklypu, todėl nėra teisinio pagrindo tenkinti pareiškėjo prašymą.

Pareiškėjas nesutinka su Sprendimu, kuriame nenurodyta jokių teisinių ir faktinių argumentų. Atsakovė remiasi Bendroju planu, patvirtintu 2021 m. birželio 2 d., nors faktinės Sklypo ribos buvo užfiksuotos ir įregistruotos kadastriniame žemėlapyje dar 2015 m. Vadinasi, Administracija ne tik negalėjo remtis vėliau patvirtintu Bendroju planu ir jo sprendiniais, bet, rengiant Bendrojo plano pakeitimus, privalėjo atsižvelgti į kadastro žemėlapyje nustatytas faktines Sklypo ribas ir faktinę gyvenamojo namo padėtį Sklype. Net jei valstybinės žemės sklypo juosta nebuvo prijungta prie Sklypo, bet buvo užstatyta gyvenamojo namo dalimi, tokia juosta niekaip negalėjo būti priskirta inžinerinės infrastruktūros koridoriui. Nurodytoje juostoje nėra įrengta jokia inžinerinė infrastruktūra, nes jos ten įrengti objektyviai neįmanoma. Iš dešinės Sklypo pusės panašaus dydžio valstybinės žemės sklypo juosta kaip įsiterpęs žemės sklypas yra prijungta prie kaimyninio sklypo, tad joks inžinerinės infrastruktūros koridorius nesuformuotas. Pagal pateiktą inžinerinės infrastruktūros koridoriaus apibrėžimą, tai yra linijinė neužstatyta teritorija, tuo tarpu, kaip minėta, pareiškėjo užimama teritorija yra užstatyta gyvenamojo namo dalimi dar iki Bendrojo plano patvirtinimo, todėl negalėjo būti priskirta inžinerinės infrastruktūros koridoriui, tuo pažeidžiant pareiškėjo, kaip nekilnojamojo turto savininko, teisės laisvai ir nevaržomai naudotis turimu turtu. Šią išvadą patvirtina ir tai, jog elektros tinklų infrastruktūra (elektros pastotė AS293, pažymėta Sklypo plane) įrengta prie pareiškėjo faktinių Sklypo ribų (už tvoros ir vartų), todėl jokios inžinerinės infrastruktūros minėtoje Sklypo juostoje nėra, jokių elektros tinklų (ar kitų inžinerinių tinklų) aptarnauti niekada nereikėjo ir šiuo metu nereikia.

Atsisakymas rengti Sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą pareiškėjo nurodytu tikslu negali būti grindžiamas prielaidomis apie suplanuotą inžinerinės infrastruktūros koridorių Bendrajame plane, kurio sprendiniai gali būti keičiami. Administracija pareiškėjo prašymą išnagrinėjo paviršutiniškai, visiškai nesigilino į faktinę situaciją, į Lietuvos Respublikos Konstitucijos garantuojamas pareiškėjo nuosavybės teises, todėl priėmė neteisėtą, nepagrįstą ir nemotyvuotą sprendimą, kuris turi būti panaikintas.

Pareiškėjas prašo atkreipti dėmesį į jo garbingą amžių, į tai kad 2015 m. niekas iš suinteresuotų institucijų jo neinformavo apie galimybę suformuoti ir nupirkti įsiterpusį valstybinės žemės sklypą, o 2021 m., tvirtinant Bendrojo plano pakeitimus, pažeidė pareiškėjo teisėtus interesus, todėl ši klaida turi būti ištaisyta.

Pareiškėjui buvo pasiūlyta rengti visos gatvės detalųjį (arba specialųjį) planą, norint susiaurinti inžinerinės infrastruktūros koridorių, kas pareiškėjui kainuotų iki 20 000 Eur, todėl toks siūlymas neproporcingas pareiškėjo prašymui, neekonomiškas ir objektyviai neįmanomas, atsižvelgiant į pareiškėjo amžių ir finansines galimybes. Be to, pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 2 dalį savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentų rengimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius, o pareiškėjas pagal to paties įstatymo straipsnio 3 dalį turi tik planavimo iniciatyvos teisę. Taigi, net jei Administracija matytų pagrindą rengti visos (*duomenys neskelbtini*) gatvės detalųjį planą dėl Bendrajame plane

numatytų inžinerinės infrastruktūros koridoriaus ribų, būtent savivaldybės administracijos direktorius turėtų organizuoti tokio plano rengimą, o ne reikalauti, kad jo rengimą inicijuotų pareiškėjas ir priimtų visas planavimo iniciatoriui tenkančias teises ir pareigas. Administracijos atsisakymas rengti Sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą pagal pareiškėjo pateiktą prašymą pagrįstas ne teisiniu pagrindu, o nenoru organizuoti (*duomenys neskelbtini*) gatvės detaliojo plano rengimą, kurį parengus būtų patikslintos inžinerinės infrastruktūros koridoriaus ribos pagal faktinę situaciją taip, kad nebūtų pažeidžiami pareiškėjo interesai ir kartu atsirastų pagrindas rengti pareiškėjo prašomą Sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą.

Administracija su skundu nesutinka ir prašo bylą nutraukti, netenkinus pirmojo prašymo, skundą atmesti kaip nepagrįstą.

Atsiliepime paaiškino, kad pareiškėjui nuosavybės teise priklauso 0,15 ha Sklypas. Pareiškėjas 2025 m. gegužės 12 d. kreipėsi į Administraciją, prašydamas suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės sklypą, kad galėtų jį išsinuomoti arba išsipirkti ir prisijungti prie besiribojančio pareiškėjui priklausančio žemės sklypo. Administracija Sprendimu informavo pareiškėją, kad tenkinti jo prašymą nėra teisinio pagrindo. Pareiškėjui buvo išsamiai atsakyta į prašymą ir pagal galiojančias teisės aktų nuostatas pateikta visa aktuali informacija.

Administracija su pareiškėjo nurodytais argumentais nesutinka ir laiko juos neteisingais, nepagrįstais ir nepakankamais pareiškėjo reikalavimams patenkinti, todėl nėra nei teisinio, nei faktinio pagrindo tenkinti pareiškėjo skundą. Atsiliepime pacituotas iš esmės visas Sprendimo turinys bei paaiškinta, kad žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo 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 (Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 (toliau – Taisyklės), 2 punktas). Taisyklų 2 punkte yra išvardinti atvejai, kada gali būti rengiamas žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas. Atsižvelgiant į tai, kad pareiškėjo prašymas organizuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą, t. y. sujungti įsiterpusį valstybinės žemės plotą su besiribojančiu žemės sklypu prieštarauja galiojančiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumentui – Bendrajam planui ir jo sprendiniams, pareiškėjo prašymas laikytinas nepagrįstu ir neatitinkančiu teisės aktų reikalavimų. Taigi, atsakovė šiuo atveju neturėjo teisinio pagrindo priimti priešingo sprendimo, t. y. tenkinti pareiškėjo prašymą, kadangi toks sprendimas būtų prieštaravęs galiojančiam teisiniam reglamentavimui, t. y. Taisyklių 2 punktui bei Bendrajam planui ir jo sprendiniams.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 14 straipsnio 1 dalimi, Bendrieji planai privalo būti parengti kiekvienos savivaldybės teritorijai, o to paties įstatymo straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens bendrieji planai yra privalomi valstybės ir savivaldybių institucijoms ir suteikia teisę joms veikti planuojant lėšas ir rengiant detaliuosius planus. Savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens bendrieji planai privalomi visiems suplanuotoje teritorijoje veikiantiems fiziniams ir juridiniams asmenims ar kitoms organizacijoms, jeigu detalieji planai neparengti. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 19 punkte įtvirtinta, kad viena iš savivaldybių savarankiškųjų (Konstitucijos ir įstatymų nustatytos (priskirtos)) funkcijų yra teritorijų planavimas, savivaldybės bendrojo plano ar savivaldybės dalių bendrųjų planų ir detaliųjų planų sprendinių įgyvendinimas.

Pareiškėjas klaidina Komisiją, skunde nuroydamas, kad: „panašaus dydžio ir konfigūracijos valstybinės žemės dalis yra prijungta prie greta esančio žemės sklypo, esančio adresu (*duomenys neskelbtini*)“ ir „iš dešinės sklypo pusės panašaus dydžio valstybinės žemės sklypo juosta kaip įsiterpęs žemės sklypas yra prijungta prie kaimyninio sklypo“. Atsakovė pažymi, kad įsiterpęs žemės sklypas, kadastro Nr. (*duomenys neskelbtini*) (apie kurį rašo pareiškėjas), esantis greta žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*), kadastro Nr. (*duomenys neskelbtini*), buvo suformuotas 2014 m. balandžio 22 d. Tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu, t. y. iki naujojo Bendrojo plano patvirtinimo.

Pažymėtina, kad, nei priešingai teigia pareiškėjas, minėti žemės sklypai nėra sujungti į vieną sklypą. Iš žemės sklypo schemos matyti, kad šiuo metu yra suformuoti du atskiri žemės sklypai, kuriems yra suteikti atskiri kadastro numeriai, t. y. įsiterpęs žemės sklypas (kadastro Nr. (*duomenys neskelbtini*)) ir greta esantis žemės sklypas, esantis adresu (*duomenys neskelbtini*) (kadastro Nr. (*duomenys neskelbtini*)).

Šiuo metu rengiamas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B ir C kategorijų gatvių ribų susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialusis planas (teritorijų planavimo dokumento registracijos numeris – S-RJ-13-21-790, informacija skelbiama www.planuojustatau.lt). Pagal rengiamo specialiojo plano sprendinius valstybinės žemės plote, esančiame ties žemės sklypais (*duomenys neskelbtini*), numatyta praplatinti (*duomenys neskelbtini*) gatvę nustatant naujas šios gatvės raudonąsias linijas. Yra numatyta, kad be kitų sklypų koreguotinos ir žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*) kadastro Nr. (*duomenys neskelbtini*) ribos, o tai reiškia, kad įsiterpęs žemės sklypas, suformuotas greta žemės sklypo, esančio adresu (*duomenys neskelbtini*), nebus sujungiamas su pagrindiniu sklypu, o, patvirtinus A B C gatvių specialųjį planą, turėtų būti inicijuotas įsiterpusio žemės sklypo greta (*duomenys neskelbtini*) paėmimas visuomenės poreikiams. Tai paneigia pareiškėjo argumentą, kad nurodytoje juostoje nėra įrengta jokia inžinerinė infrastruktūra, nes jos ten įrengti objektyviai neįmanoma.

Pareiškėjas skunde savo teisę į valstybinės žemės plotą grindžia tuo, kad valstybinės žemės plotą faktiškai naudoja bei jame yra pastatyti pareiškėjui nuosavybės teise priklausantys statiniai, t. y. valstybinės žemės plotas yra užstatytas pareiškėjo. Pažymėtina, kad Inspekcija 2024 m. gruodžio 17 d. atliko Sklypo žemės naudojimo neplaninį patikrinimą vietovėje ir nustatė, kad Sklypas naudojamas nesilaikant teritorijų planavimo dokumente nustatytų ribų, t. y. vakarinėje dalyje, už žemės sklypo ribų, ties (*duomenys neskelbtini*) gatve, metaline tvora ant betoninio pamato, metaline tvora be pamato bei metaliniais vartais aptvertas, užimamas ir naudojamas 234 kv. m. nesuformuotas valstybinės žemės plotas, kuris patikėjimo teise priklauso Vilniaus miesto savivaldybei. Aptvertame valstybinės žemės plote pastatyti pastatai, 10 kv. m. ir 22 kv. m. ploto. Tvorą ir vartais aptvertas bei pastatais užstatytas valstybinės žemės plotas naudojamas kaip vientisas masyvas su kitos paskirties Sklypu, taip ribojama teisė naudotis valstybine žeme. Tvoros, vartai ir pastatai valstybinėje žemėje pastatyti be valstybinės žemės patikėtinio sutikimo. Tokiais veiksmais žemės sklypo savininkas pažeidė Žemės įstatymo 21 straipsnio 7 ir 11 punktus.

Atsižvelgdama į tai, Administracija pažymi, kad iš neteisėto nesuformuotos valstybinės žemės ploto valdymo ar naudojimo negali kilti teisėtos pareiškėjo teisės į šį žemės plotą, kuris patikėjimo teise priklauso Vilniaus miesto savivaldybei. Vadovaujantis bendroju teisės principu *ex injuria jus non oritur* (iš neteisės teisė nekyla), faktinis nesuformuotos valstybinės žemės užėmimas ar naudojimas, neturint teisėto pagrindo bei patikėtinio sutikimo, nesukuria pareiškėjui teisių į šį žemės plotą ir negali būti laikomas pagrindu jį įsigyti ar kitaip įteisinti.

Atsižvelgiant į tai, kad pareiškėjo prašymas buvo tinkamai išnagrinėtas ir atsakovė pateikė išsamų atsakymą, kuriame nurodyta pareiškėjui aktuali informacija, pažymėtina, jog šios administracinės bylos nagrinėjimas praranda prasmę, kadangi pareiškėjo prašymas jau yra išspręstas atsakovės kompetencijos ribose. Darytina išvada, jog šioje administracinėje byloje nebeliko ginčo dalyko. Net ir tuo atveju, jei pareiškėjo skundas būtų patenkintas, Administracija būtų įpareigota iš naujo priimti sprendimą dėl to paties prašymo, tačiau jis jau buvo išsamiai ir pagrįstai išnagrinėtas skundžiamu atsakovės sprendimu. Dėl šios priežasties iškilo būtinybė svarstyti administracinės bylos nutraukimo klausimą.

Skundas tenkintinas

Remiantis byloje esančia medžiaga, nustatyta, kad 2025 m. gegužės 12 d. prašymu organizuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą pareiškėjas kreipėsi į Administracijos direktorių prašydamas organizuoti sklypo dalies (0,234 ha), esančios prie Sklypo, formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą, tikslu išsipirkti arba išsinuomoti nurodytą žemės sklypą; kaip priedą nurodė nustatytą faktinių aplinkybių schemą.

Administracija Sprendime nurodė išnagrinėjusi pareiškėjo prašymą organizuoti Sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto, kurio tikslas – „išsipirkti arba išnuomoti žemę“, rengimą. Paaikšino, kad valstybinės žemės perleidimas reglamentuojamas Žemės įstatymo 11 straipsnio 1 dalies nuostatomis. Vadovaujantis Žemės įstatymo 32 straipsnio 3 dalies 2 punktu Lietuvos Respublikos valstybinę žemę parduoda Taryba, todėl valstybinės žemės pardavimas nėra priskirtas savivaldybės institucijos kompetencijai. Pacituotos Taisyklių 2 punkto nuostatos bei išvardyti Taisyklių 2.1 – 2.7 papunkčiuose nurodyti atvejai, kada gali būti rengiamas žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas. Nagrinėjamu atveju tokio tikslo, kurį pareiškėjas nurodė prašyme, Taisyklės nenumato; darytina išvada, kad pareiškėjas pageidauja organizuoti minėto projekto tikslu sujungti įsiterpusį valstybinės žemės plotą su besiribojančiu žemės sklypu, nes laisvoje valstybinėje žemėje negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypo, rengimą. Vadovaujantis Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 4 punktu, 11 straipsnio 5 dalies 4 punktu, nagrinėjamu atveju įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas galėtų būti pareiškėjui, kaip Sklypo savininkui, parduodamas be aukciono už nustatytą rinkos vertę, tačiau negalėtų būti išnuomotas. Pacituota Žemės įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje nurodyta įsiterpusio žemės ploto sąvoka, 9 straipsnio 7 dalies nuostatos. Nustatyta, jog Sklypą pareiškėjas pageidauja padidinti iš šiaurės vakarų pusės prijungiant tiesiogiai besiribojančią valstybinę žemę. Išnagrinėjus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijų planavimo suvestinį skaitmeninį žemėlapi, nustatyta, kad pareiškėjo pageidaujamas prisijungti valstybinės žemės plotas iš esmės atitinka įsiterpusio sklypo sąvoką, kadangi yra mažesnis nei 0,04 ha, su laisva valstybine žeme ribojasi siauresne nei 10 m pločio juosta ir per visą plotą plotis bet kuriame taške neviršija 10 metrų, tačiau vien tik šios sąlygos nepakanka, kad būtų priimtas sprendimas tenkinti prašymą. Pagal Bendrąjį planą ir jo sprendinius pareiškėjo pageidaujamas prisijungti valstybinės žemės plotas patenka į inžinerinės infrastruktūros koridorių, todėl jis nėra laikytinas valstybinės žemės plotu, kurį būtų galima sujungti su besiribojančiu žemės sklypu. Inžinerinės infrastruktūros koridoriai – tai linijinė neužstatyta teritorija, skirta susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams, komunalinėms įmonėms. Todėl tenkinti pareiškėjo prašymą nėra teisinio pagrindo. Pakeisti nustatytą Bendrojo plano sprendinį būtų galima tik tada, kai bus pradėtos Bendrojo plano koregavimo ar keitimo procedūros. Bendrojo plano aiškinamojo rašto I skyriaus trečiojo skirsnio 14 punkte yra nustatyta, kad „BP pažymėti inžinerinės infrastruktūros koridoriai gali būti tikslinami ar papildomi rengiant vietovės lygmens kompleksinius TPD, inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiuosius planus arba žemės valdos projektus“. Nagrinėjamu atveju susiaurinti inžinerinės infrastruktūros koridorių galima tik parengus visos Pergalės gatvės detalųjį (arba specialųjį) planą.

Ginčas kilo dėl Sprendimo, kuriuo Administracijos direktorius atsisakė tenkinti pareiškėjo prašymą organizuoti Sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, teisėtumo.

Žemės įstatymo (akto redakcija, galiojusi nuo 2025 m. sausio 1 d. iki 2025 m. liepos 1 d.) 2 straipsnio 25 dalyje nustatyta, kad žemės sklypų formavimas ir pertvarkymas – tai visuma žemėtvarkos veiksmų, apimančių žemės sklypų projektavimą, šių sklypų ribų ženklimą vietovėje, kadastro duomenų nustatymą ir jų įrašymą į Nekilnojamojo turto kadastrą. Pagal Žemės įstatymo 37 straipsnio 7 dalį žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai (toliau – ir projektai) rengiami ir įgyvendinami šio įstatymo 40 straipsnyje nustatyta tvarka ir atvejais. Vienas iš projekto rengimo atvejų – kai įsiterpęs valstybinės žemės plotas Vyriausybės nustatyta tvarka ir atvejais sujungiamas su besiribojančiu žemės sklypu, jeigu laisvoje valstybinėje žemėje negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypo (Žemės įstatymo 40 straipsnio 1 dalies 6 punktas).

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo, finansavimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo tvarką detalčiai reglamentuoja Taisyklės. Taisyklių 2 punkte nustatyta, kad projektas yra žemėtvarkos planavimo dokumentas, priskiriamas žemės valdos projektams. 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. Pagal Taisyklių 2.6 papunktį projektas rengiamas, kai įsiterpusį valstybinės žemės plotą Lietuvos Respublikos

Vyriausybės nustatyta tvarka ir atvejais numatoma sujungti su besiribojančiu žemės sklypu, jeigu laisvoje valstybinėje žemėje negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypo.

Projektų rengimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius (toliau – ir organizatorius) (Taisyklių 12 punktą). Organizatorius prašymą organizuoti projekto rengimą išnagrinėja ne vėliau kaip per 10 darbo dienų (išskyrus Taisyklių 49 punkte nurodytą atvejį) nuo prašymo gavimo dienos ir priima sprendimą pradėti rengti projektą arba motyvuotai atsisako organizuoti projekto rengimą ir apie tai ne vėliau kaip per 5 darbo dienas Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinę sistemą (toliau – ŽPDRIS) priemonėmis informuoja prašymą pateikusių iniciatorių (Taisyklių 21 punktą).

Nagrįnėjama atveju pareiškėjas kreipėsi į Administraciją su prašymu organizuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą. Įvertinus prašymo turinį, matyti, kad pareiškėjas siekė įsigyti su jos sklypu besiribojantį valstybinės žemės plotą, t. y. pareiškėjas prašė organizuoti projekto, kurio tikslas – sujungti įsiterpusį valstybinės žemės plotą su besiribojančiu žemės sklypu, rengimą (Žemės įstatymo 40 straipsnio 1 dalies 6 punktą, Taisyklių 2.6 papunktis). Administracija ginčijamu Sprendimu netenkino prašymo, kadangi pareiškėjo pageidaujamas prisijungti valstybinės žemės plotas pagal Bendrąjį planą ir jo sprendinius patenka į inžinerinės infrastruktūros koridorių, todėl jis nėra laikytinas valstybinės žemės plotu, kurį būtų galima sujungti su besiribojančiu žemės sklypu.

Pagal Žemės įstatymo 11 straipsnio 5 dalies 4 punktą valstybinės žemės sklypai parduodami be aukciono, jeigu jie įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ir nevirsija šio įstatymo 9 straipsnio 7 dalyje ar Saugomų teritorijų įstatyme, ar Žemės reformos įstatyme, ar Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatyme, ar Miškų įstatyme nustatyto dydžio, – šių sklypų savininkams.

Žemės įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad įsiterpęs žemės plotas – šio įstatymo 9 straipsnio 7 dalyje ar Saugomų teritorijų įstatymo, ar Žemės reformos įstatymo, ar Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo, ar Miškų įstatymo nustatyto dydžio reikalavimus atitinkantis valstybinės žemės plotas, esantis tarp žemės sklypų ir (ar) stabilių kraštovaizdžio objektų (kelių (gatvių), geležinkelių, miškų sklypų (plotų), vandens telkinių), kuriame pagal žemės sklypų formavimui taikomus reikalavimus negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu, taip pat nurodytųjų įstatymų nustatytus reikalavimus atitinkantis valstybinės žemės plotas, besiribojantis ne tik su žemės sklypais ir (ar) stabiliais kraštovaizdžio objektais (keliais (gatvėmis), geležinkeliais, miškų plotais, vandens telkiniais), bet ir su kitu atskiru žemės sklypu nesuformuotu valstybinės žemės plotu, kurį sudaro siaura juosta, šlaitas, griovys, ir kuriame negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu. Įsiterpusiu žemės plotu taip pat laikomas žemės plotas, kurį sudaro šio įstatymo nustatyta siaura juosta, šlaitas, griovys ir bendrame siauros juostos, šlaito, griovio ir su jais besiribojančiame kitame valstybinės žemės plote negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu.

Žemės įstatymo 9 straipsnio 7 dalyje nurodyta, kad įsiterpęs žemės plotas, esantis teritorijose, kuriose pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus numatoma formuoti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdo valstybinės žemės sklypus, nevirsijantis 0,04 ha, kitose kitos paskirties žemės teritorijose – 0,5 ha, gali būti išnuomojamas be aukciono besiribojančių valstybinės žemės sklypų nuomininkams. Išnuomojamas be aukciono įsiterpęs žemės plotas gali būti didinamas nuomotojo sprendimu, jeigu tokį įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta, šlaitas arba griovys. Laikoma, kad įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta, jeigu šio žemės ploto plotis bet kuriame taške nevirsija 10 metrų. Jeigu žemės sklypo nuo viršutinės šlaito briaunos iki jo papėdės nuolydis yra ne mažesnis kaip 20 laipsnių, laikoma, kad įsiterpusį valstybinės žemės sklypą sudaro šlaitas. Jeigu žemės sklypo nuo vienos iki kitos griovio viršutinės briaunos plotis nevirsija 15 metrų, laikoma, kad įsiterpusį valstybinės žemės sklypą sudaro griovys. Įsiterpusiame žemės plote suformuojamas žemės sklypas (-ai), kuris (-ie) išnuomojamas (-i) besiribojančio žemės sklypo nuomininkui ir privalomai sujungiamas su pagrindiniu besiribojančiu žemės sklypu. Įsiterpusio žemės sklypo plotas negali būti didesnis už besiribojančio žemės sklypo, su kuriuo bus jungiamas įsiterpęs žemės sklypas, plotą. Įsiterpusio žemės sklypo suformavimo ir išnuomojimo tvarką nustato Vyriausybė.

Remiantis aptartu teisiniu reglamentavimu, žemės plotas atitinka įsiterpusio ploto apibrėžimą, kai yra visuma šių sąlygų: 1) žemės plotas yra ne didesnis kaip 0,04 ha arba 0,5 ha dydžio, priklausomai nuo teritorijos, kurioje jis randasi; 2) jame negalima nustatyta tvarka suformuoti atskiro žemės sklypo; 3) žemės plotas nesiriboja su kitu, atskiru žemės sklypu nesuformuotu laisvos valstybinės žemės plotu. Tačiau sąlyga dėl nesiribojimo su kitu žemės sklypu netaikoma tokiam įsiterpusiam žemės sklypo plotui, kurį sudaro siaura juosta, šlaitas ar griovys. Siaura juosta suprantamas toks laisvas žemės sklypas, kaip jo plotis neviršija 10 metrų tarp privačių žemės sklypų ar (ir) išnuomotų valstybinės žemės sklypų, taip pat privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miškų sklypų (plotų).

Nagrinėjamu atveju Administracija Sprendime nurodė, kad, išnagrinęjus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijų planavimo suvestinį skaitmeninį žemėlapi, nustatyta, kad pareiškėjo pageidaujamas prisijungti valstybinės žemės plotas iš esmės atitinka įsiterpusio sklypo sąvoką, kadangi yra mažesnis nei 0,04 ha, su laisva valstybine žeme ribojasi siauresne nei 10 m pločio juosta ir per visą plotą plotis bet kuriame taške neviršija 10 metrų, tačiau vien tik šios sąlygos nepakanka, kad būtų priimtas sprendimas tenkinti prašymą, kadangi minėtas plotas pagal Bendrąjį planą ir jo sprendinius patenka į inžinerinės infrastruktūros koridorių.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo (akto redakcija, galiojusi nuo 2024 m. lapkričio 11 d. iki 2025 m. liepos 1 d.) 24 straipsnio 1 dalimi, kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo organizavimo tvarką nustato šis įstatymas ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos patvirtintos Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės. Remiantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 2 dalimi, sprendimą dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimo pradžios ir planavimo tikslų priima planavimo organizatorius (t. y. savivaldybės administracijos direktorius (Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 2 dalis)); fiziniai asmenys, juridiniai asmenys ar jų padaliniai, kitos organizacijos ar jų padaliniai turi iniciatyvos teisę siūlyti planavimo organizatoriui koreguoti vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą šio įstatymo 6 straipsnio 3 ir 4 dalyse nustatyta tvarka.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 1 punktu, bendrasis planas – kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas, kuriame pagal teritorijų planavimo lygmenį ir uždavinius nustatoma planuojamos teritorijos erdvinė struktūra ir teritorijos naudojimo privalomosios nuostatos ir reikalavimai bei apsaugos principai. Bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972, yra įstatymų nustatyta tvarka nenuginčytas, galiojantis ir todėl privalomas. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8 (akto redakcija, galiojusi nuo 2024 m. gegužės 1 d. iki 2025 m. liepos 1 d.), 325 punkte nustatyta, kad detaliųjų planų sprendiniai negali prieštarauti aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų statybos techninių reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką detaliojo plano sprendiniams.

Pareiškėjas skunde teigia, jog norima prisijungti valstybinės žemės sklypo juosta niekaip negalėjo būti priskirta inžinerinės infrastruktūros koridoriui, kadangi joje nėra įrengta jokia inžinerinė infrastruktūra, nes jos ten įrengti objektyviai neįmanoma: iš dešinės Sklypo pusės panašaus dydžio valstybinės žemės sklypo juosta kaip įsiterpęs žemės sklypas yra prijungta prie kaimyninio sklypo, tad joks inžinerinės infrastruktūros koridorius nesuformuotas. Be to, elektros tinklų infrastruktūra (elektros pastotė AS293, pažymėta Sklypo plane) įrengta prie pareiškėjo faktinių Sklypo ribų (už tvoros ir vartų), todėl jokios inžinerinės infrastruktūros minėtoje Sklypo juostoje nėra, jokių elektros tinklų (ar kitų inžinerinių tinklų) aptarnauti niekada nereikėjo ir šiuo metu nereikia.

Atsakovė nesutinka su šiais pareiškėjo teiginiais, teigia, jog įsiterpęs žemės sklypas, esantis greta kaimyninio žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*), buvo suformuotas 2014 m. balandžio 22 d., t. y. iki naujojo Vilniaus miesto Bendrojo plano patvirtinimo. Be to, minėti žemės sklypai nėra sujungti į vieną sklypą.

Statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 (toliau – Reglamentas), 6.6 papunktyje nustatyta, kad gatvės elementai –

inžinerinio statinio (gatvės) sudėtinės dalys urbanizuotos teritorijos ribose: važiuojamoji dalis, sankryžos, gatvių statiniai, pėsčiųjų ir dviračių takai (šaligatviai), įvairios paskirties skiriamosios juostos, techninės eismo reguliavimo, stebėjimo ir informacinės priemonės, viešojo transporto stotelės ir galiniai punktai, automobilių stovėjimo vietos, techninės priemonės nuo taršos ir triukšmo, želdiniai, apšvietimo inžineriniai tinklai ir įrenginiai, lietaus vandens surinkimo ir nuvedimo inžineriniai tinklai ir įrenginiai, drenažo tinklai ir įrenginiai gatvių raudonosiomis linijomis apribotoje žemės juostoje; pagal 6.10 papunktį, gatvės raudonosios linijos – linijos, nužyminčios žemės juostą, kuri skirta gatvės ir jos elementų tiesimui ir įrengimui. Reglamento 33 punkto 10 lentelės pastabų 1 punkte nurodyta, kad gatvės juosta tarp raudonųjų linijų yra skirta įrengti važiuojamąją dalį ir kitus gatvės elementus (šaligatvius, pėsčiųjų ir dviratininkų takus), inžinerinius tinklus, transporto priemonių aptarnavimo pastatus, stovėjimo vietas, taršos slopinimo įrangą, želdinius.

Komisija, sprendama skundžiamo Sprendimo teisėtumo klausimą, pirmiausia pažymi, kad Administracija yra viešojo administravimo subjektas, kuriai atitinkamoje srityje yra pavesta atlikti viešąjį administravimą, todėl jos veiklai taikytinos Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI) nuostatos, kurios, be kita ko, nustato viešojo administravimo principus, garantuoja asmenų teisę apskųsti viešojo administravimo subjektų veiksmus, neveikimą ar administracinius sprendimus, taip pat teisę į įstatymais pagrįstą ir objektyvų asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimą; įtvirtina kitas asmenų ir viešojo administravimo subjektų teises ir pareigas viešojo administravimo srityje (VAI 1 straipsnio 1 dalis).

Administracinio sprendimo turiniui reikalavimai reglamentuoti VAI 10 straipsnio 5 dalyje – administraciniame sprendime, be kita ko, turi būti nurodyta: administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės (5 punktas); administracinio sprendimo motyvai (6 punktas).

Kaip matyti iš administracinės bylos medžiagos, Sprendime į pareiškėjo 2025 m. gegužės 12 d. prašymą organizuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą Administracija nurodė, jog prašymas negali būti tenkintas, nes pageidaujamas prisijungti valstybinės žemės plotas patenka į inžinerinės infrastruktūros koridorių bei pateiktas inžinerinės infrastruktūros koridorių apibrėžimas. Iš kartu prie atsiliepimo pridėtos Vilniaus miesto savivaldybės teritorijų planavimo suvestinio skaitmeninio žemėlapiu ištraukos matyti pažymėta pareiškėjo pageidaujamas prisijungti žemės sklypas, taip pat matyti gatvės raudonos linijos bei nurodytas inžinerinės infrastruktūros koridorius pagal Bendrąjį planą. Įvertinus šią skaitmeninio žemėlapiu ištrauką, matyti, kad inžinerinės infrastruktūros koridorius nurodytas iki gatvės raudonųjų linijų, taigi, ir iki pareiškėjo pageidaujamo įsigyti žemės sklypo, kurio krašto riba eina ties gatvės raudonąja linija. Išnagrinėjus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijų planavimo suvestinį skaitmeninį žemėlapi (duomenys neskelbtini) ties pareiškėjo Sklypu ir norima įsigyti valstybine žeme, matyti, kad, kaip teisingai pastebi pareiškėjas, norimoje įsigyti valstybinės žemės sklype nėra jokių inžinerinės infrastruktūros elementų. Skaitmeniniame žemėlapyje tiek E1 kintamos srovės iki 1kV įtampos elektros kabelis (požeminis), tiek išduoti leidimai statyti-komunikacijos (805_R1 telefoninio ryšio kabelis, 101_E1 kintamosios srovės iki 1 kV įtampos elektros kabelis, 170_apsauginis vamzdis ir kt.) yra pažymėti už gatvės raudonųjų linijų, taigi ir už įsiterpusio valstybinės žemės sklypo ribų.

Komisija, įvertinusi nustatytas aplinkybes, aktualų teisinį reglamentavimą, sutinka su pareiškėjo argumentais, kad Sprendime nenurodyti teisiniai ir faktiniai argumentai. Sprendime nepateikta jokios priimto sprendimo argumentacijos, individualizuoto teisinio pagrindo ir nagrinėjant pareiškėjo prašymą nustatytų faktinių aplinkybių. Priešingai, priimtas Sprendimas kelia abejones dėl jo teisėtumo, be to, atsakovė atsiliepime pateikė naujas aplinkybes, t. y., jog šiuo metu rengiamas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B ir C kategorijų gatvių ribų susisiektimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialusis planas, pagal kurio sprendinius valstybinės žemės plote, esančiame ties Sklypu ir žemės sklypu (duomenys neskelbtini), numatyta praplatinti (duomenys neskelbtini) gatvę nustatant naujas šios gatvės raudonąsias linijas. Yra numatyta, kad be kitų sklypų koreguotinos ir žemės sklypo (duomenys neskelbtini) ribos, o tai reiškia, kad įsiterpęs žemės sklypas, suformuotas greta žemės sklypo, esančio adresu (duomenys neskelbtini), Vilniuje, nebus sujungiamas su pagrindiniu sklypu, o patvirtinus A B C gatvių specialųjį planą turėtų būti inicijuotas įsiterpusio

žemės sklypo greta (*duomenys neskelbtini*) paėmimas visuomenės poreikiams. Pažymėtina, kad šios atsiliepime nurodytos aplinkybės dėl planuojamų nustatyti naujų gatvės raudonųjų linijų ribų, prieštarauja Sprendime išdėstytai pozicijai, pagal kurią pareiškėjui buvo siūloma kreiptis dėl detaliojo plano rengimo organizavimo, tikslu susiaurinti inžinerinės infrastruktūros koridorių.

Komisija, atsižvelgdama į aptartą teisinį reguliavimą, sprendžia, kad nagrinėjamu atveju byloje skundžiamas Sprendimas VAI 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punktų nuostatų neatitinka ir tai sudaro pagrindą Sprendimą panaikinti. Viešojo administravimo institucija nagrinėjamu atveju neatliko pareigos pagrįsti asmenų atžvilgiu priimamus individualius administracinius aktus, t. y. nurodyti konkrečiu atveju pakankamus ir aiškius motyvus, lėmusius sprendimo priėmimą. Pažymėtina tai, kad administracinio akto priėmimo argumentai pagal įstatymą privalo būti nurodomi administraciniame akte ar jo sudedamosiose dalyse, o ginčijamo sprendimo priėmimo motyvų nurodymas atsiliepime į skundą ar ginčo nagrinėjimo proceso metu neturi būti vertinamas ir nedaro įtakos nemotyvuoto ginčijamo sprendimo pripažinimui teisėtu.

Panaikinus skundžiamą Sprendimą, tenkinamas ir išvestinis pareiškėjo skundo reikalavimas įpareigoti Administraciją priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 2 ir 4 punktais, 22 straipsnio 1 dalimi, Komisija

n u s p r e n d ž i a :

Panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025 m. birželio 2 d. sprendimą Nr. A256-785/25.

Įpareigoti Vilniaus miesto savivaldybės administraciją teisės aktų nustatyta tvarka ir terminais priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą dėl R. K. 2025 m. gegužės 12 d. prašymo organizuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą.

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

Posėdžio pirmininkė

Ingrida Sabaliauskienė

Komisijos nariai

Eglė Bilevičiūtė

Žydrūnas Plytnikas