



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

SPRENDIMAS

2025 m. gruodžio 11 d. Nr. 21RE1- (AG1-340/09-2025)
Kaunas

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Daivos Bereikienės (pranešėja), Lionelos Gelmanienės ir Birutės Pranevičienės (posėdžio pirmininkė),

Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinę bylą pagal pareiškėjo D. N. patikslintą skundą atsakovei Kauno miesto savivaldybės administracijai dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-09-18 įsakymo Nr. A1-368 „Dėl Nenaudojamos žemės sklypų 2025 metų sąrašo patvirtinimo“ dalies, kuria į Nenaudojamų žemės sklypų 2025 metų sąrašą įtrauktas pareiškėjo žemės sklypas, panaikinimo.

Komisija

n u s t a t ė:

Pareiškėjas D. N. patikslintu skundu Komisijos prašo panaikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau – ir Administracija) direktoriaus 2025-09-18 įsakymo Nr. A1-368 „Dėl nenaudojamos žemės sklypų 2025 metų sąrašo patvirtinimo“ (toliau – ir Skundžiamas įsakymas) dalį, kuria pareiškėjui nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas Kaune, unikalus numeris (duomenys neskelbtini), įtrauktas į Nenaudojamų žemės sklypų 2025 sąrašą (toliau – ir Sąrašas) [Komisijos pastaba: Nenaudojamos žemės sklypų 2025 metų sąrašo (duomenys neskelbtini) punktas].

Skunde paaiškina, kad 2025-10-02 pareiškėjui įteiktas Administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus (toliau – ir Skyrius) 2025-09-25 raštas Nr. 29-2-1630 (toliau – ir Skyriaus raštas Nr. 29-2-1630) dėl padidinto žemės mokesčio mokėjimo, kuriuo pareiškėjas informuotas, jog už žemės sklypą, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), (toliau – ir Žemės sklypas) už 2025 metus turi mokėti sprendime nustatytu 4 proc. tarifu žemės mokesį. Kartu su šiuo raštu pateiktas Skundžiamas įsakymas.

Pareiškėjas su Skundžiamo įsakymo dalimi, kuria į Sąrašą įtrauktas pareiškėjo Žemės sklypas, nesutinka, nes Administracijos Vilijampolės seniūnijos (toliau – ir Seniūnija) įspėjimas / sprendimas dėl neprižiūravimo sklypo ar jo ketinimo įtraukti į nenaudojamų sklypų sąrašą jam ankščiau nebuvo įteiktas. Susisiekus telefonu su Seniūnija paaiškėjo, kad įspėjimas buvo nusiųstas Žemės sklypo bendrasavininkei J. Č., tačiau pareiškėjo ir bendrasavininkės nesieja jokie giminystės ar socialiniai ryšiai, iš jos jokios informacijos negavo; iš Seniūnijos įspėjimą turėjo gauti asmeniškai, tuomet pareiškėjas ir būtų galėjęs imtis veiksmų pašalinti pažeidimus (b. l. 14, 15).

Atsakovė Administracija prašo pareiškėjo D. N. skundą atmesti kaip nepagrįstą.

Atsiliepime į patikslintą skundą nurodo, kad Administracijos Seniūnija 2025-05-12 atliko nenaudojamos žemės patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 22-8-199, kuriame nurodė, jog žemės sklypas Kaune, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), neprižiūrėtas, netvarkomas, apleistas. Žemės sklypas apleistas piktžolėmis, žolės aukštis didesnis nei 12 cm., sklypas apaugęs krūmynais; pažeidžiami Kauno miesto savivaldybės Tvarkymo ir švaros taisyklių,

patvirtintų Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-11-06 sprendimu Nr. T-559 (toliau – ir Tvarkymo ir švaros taisyklės), 7.3. ir 7.5 punktai. Apžiūros metu padarė foto fiksicijas.

Nurodo, kad Seniūnija sklypo bendrasavininkei J. Č. 2025-06-09 išsiuntė pranešimą Nr. 22-2-598 „Dėl žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), ketinimo įtraukti į nenaudojamos žemės sąrašą“ ir nustatė 30 dienų terminą nenaudojamos žemės patikrinimo akte užfiksuotiems pažeidimams pašalinti ir apie jų pašalinimą raštu informuoti Seniūniją.

Paašškina, kad visa informacija apie ketinimą ginčo žemės sklypą įtraukti į sąrašą 2025-06-02 buvo paskelbta Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje <https://www.kaunas.lt/verslas-finansai/turtas/nenaudojamu-zemes-sklypu-2025-metais-sarasas/>. Taip pat visa su procedūromis ir šio tipo situacijose taikytiniais teisės aktais susijusi informacija buvo viešinama ir Seniūnijos internetinėje svetainėje.

Paašškina, kad Seniūnijos darbuotojai 2025-07-29 atliko pakartotinį nenaudojamos žemės patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 22-8-328, kuriame nurodė, jog Žemės sklypas neprižiūrėtas, netvarkomas, nenušienautas. Pažeidžiami Tvarkymo ir švaros taisyklių 7.3. ir 7.5. punktai. Apžiūros metu padarė foto fiksicijas. Remiantis Seniūnijos surinktais įrodymais, t. y., žemės patikrinimo aktais ir fotonuotraukomis, Seniūnija pateikė duomenis atsakingam skyriui ir pareiškėjo Žemės sklypas buvo įtrauktas į Nenaudojamų žemės sklypų 2025 m. sąrašą, kuris buvo patvirtintas Skundžiamu įsakymu, kurio punktu Nr. (duomenys neskelbtini) pareiškėjui dalinai priklausantis žemės sklypas buvo įtrauktas į Sąrašą.

Nurodo, kad apie Skundžiamą įsakymą pareiškėjas buvo informuotas Administracijos Skyriaus raštu Nr. 29-2-1630. Skyriaus raštą Nr. 29-2-1630 kartu su Skundžiamu įsakymu ir išrašu pareiškėjui išsiuntė registruotu laišku 2025-09-25. Registruotos siuntos Nr. (duomenys neskelbtini). Laiškas įteiktas gavėjui 2025-10-02.

Pažymi, kad ginčo dėl šių aplinkybių byloje nėra. Informacija apie Skundžiamą įsakymą 2025-10-02 taip pat buvo paskelbta Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje.

Akcentuoja, kad pareiškėjas skunde iš esmės nurodo vieną pagrindinį argumentą, neva pagrindžiantį jo pasirinktą poziciją, t. y., jog pareiškėjas nebuvo informuotas apie ketinimą žemės sklypą įtraukti į Nenaudojamos žemės sklypų 2025 metų sąrašą.

Paašškina, kad Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (*toliau – VSI*) 15 str. 2 d. 29 p. numato, kad išimtinė savivaldybės tarybos kompetencija yra ir vietinių rinkliavų ir mokesčių tarifų nustatymas įstatymų nustatyta tvarka. Žemės apmokestinimo žemės mokesčiu tvarką nustato Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas (*toliau – ŽMI*). Pagal šio įstatymo 6 straipsnio 1 dalį mokesčio tarifas nustatytas - nuo 0,01 procento iki 4 procentų žemės mokesstinės vertės. To paties straipsnio 2 dalyje numatyta, jog savivaldybės taryba iki einamojo mokesčio laikotarpio birželio 1 dienos nustato konkretų mokesčio tarifą, kuris galios atitinkamos savivaldybės teritorijoje kitą mokesčių laikotarpį, neviršydama šio straipsnio 1 dalyje nustatytų ribų. Pagal šio įstatymo 6 straipsnio 3 dalį savivaldybės tarybai suteikta teisė nustatyti konkrečius mokesčio tarifus, kurie gali būti diferencijuojami atsižvelgiant į vieną arba kelis iš šių kriterijų: 1) pagrindinę žemės naudojimo paskirtį; 2) žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį; 3) žemės sklypo naudojimą arba nenaudojimą; 4) žemės sklypo dydį; 5) mokesčio mokėtojų kategorijas (dydį ar teisinę formą, ar socialinę padėtį); 6) žemės sklypo buvimo savivaldybės teritorijoje vietą (pagal strateginio planavimo ir teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus prioritetus). Tai duoda pagrindą išvadai, kad Kauno miesto savivaldybės tarybai yra suteikta teisė priimti norminio pobūdžio administracinius teisės aktus, kuriais ji gali nustatyti konkretų žemės mokesčio tarifo dydį, bei jį diferencijuoti, priklausomai nuo žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir pobūdžio, žemės sklypo naudojimo sąlygų (priežiūros).

Paašškina, kad Kauno miesto savivaldybės taryba 2019-05-14 sprendimu Nr. T-201 „Dėl 2020 metų žemės mokesčio tarifų ir neapmokestinamojo žemės sklypo dydžio nustatymo“ (*toliau – Tarifų sprendimas*) nustatė žemės mokesčio tarifus (tie patys tarifai taikomi ir 2025 metams), šis teisės aktas buvo paskelbtas oficialioje savivaldybės svetainėje ir Teisės aktų registre, todėl laikytina, kad apie jo turinį visiems asmenims, kuriems jis gali sukelti teises ir pareigas, tapo žinoma nuo jo paskelbimo dienos. Kauno miesto savivaldybės tarybos 2012-06-28 sprendimo Nr. T-313 „Dėl valstybinės žemės

nuomos mokesčio tarifų nustatymo“ 1.3 punktą numato, jog: „*fiziniais ir juridiniams asmenims už nenaudojamą žemę arba žemę, kurioje stovi nenaudojamais, naudojamais ne pagal paskirtį, apleistais arba neprižiūrimais pripažinti pastatai (patalpos) ir statiniai, – 4 proc. tarifas.*“

Nurodo, kad žemės, kuriai taikomas padidintas mokesčio tarifas, sąrašo sudarymo procedūras reglamentuoja Kauno miesto savivaldybės tarybos 2012-06-07 sprendimu Nr. T-286 patvirtintas Nenaudojamos žemės nustatymo tvarkos aprašas (toliau – Aprašas). Pagal Aprašo 4 punktą nenaudojama žemė apibrėžiama, kaip žemės sklypas ar jo dalis, kurie yra nenaudojami, neprižiūrimi (pažeidžiamos Tvarkymo ir švaros taisyklės). Tvarkymo ir švaros taisyklių 3 punkte įtvirtinta nuostata, kad asmenys tvarko ir palaiko švarą jiems įstatymų nustatyta tvarka priskirtose arba faktiškai naudojamose teritorijose patys arba sudaro sutartis su kitais asmenimis dėl tokių darbų atlikimo. Įstatymų nustatyta tvarka priskirta teritorija – teritorija (žemės sklypas), suformuota kaip daiktas ir įregistruota valstybės įmonės Registrų centro Kauno filiale. Jeigu teritorijų planavimo dokumentuose teritorija nėra apibrėžta (nurodyta), faktiškai naudojama teritorija laikoma teritorija iki gretimos teisės aktų nustatyta tvarka priskirtos ar faktiškai naudojamos teritorijos, bet ne daugiau kaip 50 metrų nuo pastatų išorinių atitvarų arba pagal Savivaldybės nustatytas prižiūrimų teritorijų schemas. Aprašo 6 punkte numatyta, kad Kauno miesto seniūnai, nustatę nenaudojamos žemės sklypus, surenka įrodymus, ar kitaip užfiksuoja požymius, kad žemės sklypas atitinka Aprašo 5 punktą, registruotais laiškais išpėja žemės sklypų savininkus ir nuomininkus (naudotojus) apie ketinimą įtraukti į Sąrašą ir nustato protingą terminą (ne mažiau kaip 30 kalendorinių dienų) nustatytiems Tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimams pašalinti ir atlieka pakartotinę tokių sklypų patikrą.

Nurodo, kad pagal Aprašo 7 punktą, seniūnai sudaro sąrašus, kuriuose atskirai nurodo privačios ir nuomojamos žemės sklypo adresą, žemės sklypo unikalųjį numerį ir savininką, nuomininką (naudotoją). Sąrašus, sudarytus pagal Aprašo 7 punkto reikalavimus, kartu su Nekilnojamojo turto registro duomenų banko išrašais, apžiūros aktais su išsamiai aprašyta vaizdine medžiaga ir kitus duomenis, pagrindžiančius, kad žemė nenaudojama, seniūnai iki mokesčio laikotarpio rugpjūčio 20 d. pateikia Savivaldybės administracijos skyriui, administruojančiam valstybinės žemės nuomos mokesčių (Aprašo 8 punktą), kuris, gavęs iš seniūnų Aprašo 8 punkte nurodytus sąrašus, per 10 darbo dienų parengia Administracijos direktoriaus įsakymą dėl Sąrašo tvirtinimo ir nustatyta tvarka teikia jį pasirašyti Administracijos direktoriui (Aprašo 9 punktą).

Pagal Tvarkymo ir švaros taisyklių 7, 11 ir 25 punktus, teritorijų naudotojai privalo nuolat užtikrinti švarą ir tvarką jiems priskirtose teritorijose: 7.1. valyti ir prižiūrėti kiemus, sklypus, gatves, šaligatvius ir kitas jiems priskirtas teritorijas, surinkti ir išvežti šiukšles ir atliekas; 7.3. priskirtose teritorijose prižiūrėti, kad neaugtų krūmai ir piktžolės, teritoriją šienauti periodiškai taip, kad žolės aukštis būtų ne daugiau kaip 12 cm; 7.5. tvarkyti žaliąsias atliekas (šakas, lapus, nupjautą žaliųjų vejų žolę) Savivaldybės tarybos patvirtintų Kauno miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklių nustatyta tvarka.

Atsakovė, atsikirdama į pareiškėjo argumentą, jog „*Seniūnija neatsiuntė jokio perspėjimo dėl mano žemės sklypo įtraukimo į nenaudojamų sklypų sąrašą.*“, nurodo, kad nors pareiškėjas skunde nurodo, jog dėl Žemės sklypo priežiūros niekada nėra gavęs jokių nuobaudų, nagrinėjamu atveju tai nešalina nustatytų Žemės sklypo nepriežiūros faktų bei pareiškėjo atsakomybės. Sprendžiamas ginčas, susijęs su pareiškėjui nuosavybės teise priklausančiu žemės sklypu, būtent šio sklypo nepriežiūra bei pačio pareiškėjo teisės aktuose numatytų pareigų netinkamu vykdymu ar nevykdymu, o ne kitų asmenų pareigomis. Pažymi, kad Aprašo 3 punkte nurodoma, kad Apraše nurodytais atvejais asmenys, kurių nuosavybės teise valdomas ar nuomojamas (naudojamas) žemės sklypas bus įrašomas arba yra įrašytas į nenaudojamos žemės sąrašą, informuojami registruotu laišku, jiems siūstina informacija papildomai paskelbiama Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje www.kaunas.lt. Nuo tokios informacijos paskelbimo dienos laikoma, kad žemės sklypo ar jo dalies savininkui ar nuomininkui (naudotojui) tinkamai įteikta Apraše nurodyta informacija. Po nurodyto pirminio Žemės sklypo patikrinimo 2025-05-12, informacija apie pareiškėjui priklausančio žemės sklypo įtraukimą į Nenaudojamos žemės pirminį sąrašą patalpinta svetainėje www.kaunas.lt, <http://www.kaunas.lt/verslas-finansai/turtas/>. Vadovaujantis Aprašo 3 punktu, nuo informacijos apie

pareiškėjui priklausančio Žemės sklypo įtraukimą į Nenaudojamos žemės pirminį sąrašą paskelbimo dienos laikoma, kad žemės sklypo savininkui ar nuomininkui (naudotojui) tinkamai įteikta Apraše nurodyta informacija, todėl kiekvienas suinteresuotas asmuo gali su ja susipažinti, juo labiau, atidus ir rūpestingas žemės sklypo savininkas.

Cituoja Kauno apygardos administracinio teismo 2016-11-30 sprendimą Nr. 1-4073-554/2016, kuriame konstatuota, kad Tvarkymo ir švaros taisyklių „nuostatų analizė duoda pagrindą išvadai, kad jose įtvirtinti bendri elementarūs ir visiems suprantami reikalavimai, kuriais protingas ir apdairus asmuo vadovaujasi nuolat, net ir nežinodamas šio norminio administracinio akto konkretaus turinio“, su šia teismo išvada sutiko Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – ir LVAT). Todėl vadovaujantis šia suformuota teismų praktika, informaciją paskelbus viešai, nėra pagrindo papildomai, t. y. kitomis ryšio priemonėmis, dar kartą informuoti turto savininkus apie jiems kylančias pareigas ir šių pareigų nevykdymo pasekmes. Pabrėžia, kad informacija apie galimai trauktinus ir įtrauktus sklypus į Sąrašą buvo skelbiama Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje ir toks informavimo būdas laikytinas pakankamu, kad asmenys, veikdami pagal vidutiniškai rūpestingo piliečio elgesio standartus, galėtų tinkamai sureaguoti ir pateikti reikalingus dokumentus.

Atkreipia dėmesį, kad teismų praktikoje analogiškose bylose nėra reikalaujama žemės sklypo, kurį ketinama įtraukti į Nenaudojamų žemės sklypų sąrašą, savininkus informuoti asmeniškai. Šiaulių apygardos administracinis teismas sprendime tinkamu žemės sklypų savininkų informavimu apie ketinimą jiems priklausančius žemės sklypus įtraukti į nenaudojamų kitos paskirties žemės sklypų sąrašą pripažino paskelbimą laikraštyje, seniūnijų skelbimų lentose ir savivaldybės interneto svetainėje tinkamu ir sprendime akcentavo, kad buvo laikomasi Apraše nustatytos paskelbimo tvarkos (Šiaulių apygardos administracinio teismo teisėjų kolegijos 2016-04-15 sprendimas administracinėje byloje Nr. 1-1427-257/2016). Pabrėžia, kad ir LVAT 2013-01-14 administracinėje byloje Nr. A-552-494/2013 konstatavo, kad toks informavimo būdas, kuomet informacija skelbiama viešai, laikytinas pakankamu, kad suinteresuoti asmenys, veikdami pagal vidutiniškai rūpestingo piliečio elgesio standartus, galėtų tinkamai sureaguoti ir pateikti reikalingus dokumentus.

Cituoja LVAT 2021-06-16 administracinėje byloje Nr. eA-1686-525/2021 priimtą sprendimą, kuriame konstatuota, jog „įvertinus tai, jog pareiškėjas 2019-11-11 kreipėsi į <...> seniūniją su prašymu išbraukti žemės sklypą <...>, iš neprižiūrimų ir nenaudojamų žemės sklypų sąrašo, kad šis jo prašymas buvo išnagrinėtas <...>, taip pat įvertinus tai, kad ginčas dėl atsakovo įsakymo yra nagrinėjamas teisme, yra pagrindas konstatuoti, jog pareiškėjo teisė inicijuoti ginčo sprendimo pakeitimą nebuvo esminiai apribota“. Šioje konkrečioje byloje Seniūnija, vadovaudamasi Aprašo 3 ir 6 punktais, informaciją paskelbė savo interneto svetainėje, kaip to reikalauja Aprašas, todėl procedūrinių pažeidimų padaryta nebuvo. Be to, Pareiškėjo teisė kreiptis į teismą dėl tariamai pažeistų teisių gynimo apribota nebuvo.

Taip pat paaiškina, kad Aprašas nenumato pareigos pareiškėją informuoti apie pakartotinės žemės sklypo apžiūros rezultatus, nustatyti terminą trūkumams, užfiksuotiems pakartotinės apžiūros metu, pašalinti. Su tokia pozicija sutiko ir LVAT išaiškindamas, kad „Aprašas neįpareigoja žemės sklypo savininkui ar nuomininkui siųsti visą medžiagą (apžiūros aktus su išsamiai aprašyta vaizdine medžiaga, kurioje nurodyta fiksavimo data (aprašymus, nuotraukas, žemėlapius ir pan.)“. (Žr. pvz.: LVAT 2022-01-26 nutartį byloje Nr. eA-151- 438/2022; LVAT 2021-10-20 sprendimą byloje Nr. eA-2866-629/2021, LVAT 2022-01-12 sprendimą byloje Nr. eA-2937- 789/2022).

Daro išvadą, kad vadovaudamasi Aprašo 3 ir 6 punktais, atsakovė informaciją paskelbė savo oficialioje interneto svetainėje, kaip to reikalauja Aprašas, be to, registruotu laišku buvo informuota žemės sklypo bendrasavininkė, todėl mano, kad procedūrinių pažeidimų padaryta nebuvo.

Nurodo, kad kaip žinoma iš faktinių aplinkybių, pareiškėjui priklausančias Žemės sklypas iki įtraukimo į Sąrašą nebuvo tvarkomas, ir šį faktą bei jo tęstinumą patvirtina 2025-05-12 ir 2025-07-29 nenaudojamos žemės patikrinimo aktai, kuriuose esančios nuotraukos įrodo tęstinę sklypo nepriežiūrą, teigia, kad Žemės sklypo apžiūra buvo įvykdyta tinkamai, o surinkti duomenys sudarė faktinį ir teisinį pagrindą įtraukti pareiškėjui priklausančią Žemės sklypą į Sąrašą. Skunde pareiškėjas neginčija aplinkybės, kad sklypas neprižiūrimas, ar, kad į Sąrašą įtrauktas nepagrįstai. Priešingai,

byloje yra tik įrodymai pagrindžiantys Žemės sklypo nepriežiūrą, kurio pareiškėjas net nekvestionuoja.

Pažymi, kad įvertinant su foto fiksacijomis užfiksuotą faktinę sklypo nepriežiūros situaciją, bei vadovaujantis Tvarkymo ir švaros taisyklių 7 punkto nuostatomis, žemės sklypų savininkai ir naudotojai privalo prižiūrėti bei nuolat užtikrinti švarą ir tvarką jiems priskirtose teritorijose, o ne tik tuomet, kai apie šią pareigą jiems primena Administracija. Žemės sklypas turi būti prižiūrimas ir tvarkomas visus metus. Pareiškėjas į bylą nėra pateikęs jokių argumentų ar įrodymų, jog Žemės sklypas buvo nuolat ir tinkamai tvarkomas bei prižiūrimas, ar, kad Žemės sklypas bent kartą buvo nušienautas. Kad Žemės sklypas buvo prižiūrimas ar tvarkomas prieštarauja patikrinimo aktais užfiksuotos nuotraukos. Atsižvelgiant į tai, kad Seniūnijos patikrinimų metu buvo daromos fotofiksacijos, kurios laikytinos svariu įrodymu šio pobūdžio byloje, nėra teisinio ir faktinio pagrindo teigti, kad Žemės sklypas buvo sutvarkytas, ar nuolat tvarkomas.

Akcentuoja, kad Seniūnija, vadovaudamasi Aprašo 6 punktu, atlieka pakartotinę žemės sklypų patikrą, po kurios priimamas sprendimas dėl žemės sklypų įtraukimo į Sąrašą, tačiau atsakovė neprivalo informuoti pareiškėjo apie antrojo Žemės sklypo patikrinimo metu nustatytus pažeidimus. Nurodo, kad tokios pozicijos laikosi ir LVAT savo naujausioje praktikoje „*Teisėjų kolegija, vertindama pareiškėjo skundo teiginius, kad buvo pažeista nustatyta pareiškėjo informavimo procedūra, visų pirma pažymi, kad pareiškėjas informuoti asmenį apie pakartotinį patikrinimą Apraše nėra nustatyta. Pažymėtina, kad būtent tokios pozicijos laikomasi Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje (žr., pvz. 2022 m. sausio 19 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. eA-210-261/2022; 2022 m. vasario 9 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. eA-269-520/2022)*“ (žr. LVAT 2023-07-26 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-618-525/2023).

Cituoja LVAT praktiką, kurioje konstatuota, kad atliekant pakartotinį žemės sklypo patikrinimą, nėra pradedama nauja administracinė procedūra, o tęsiama pirmojo žemės sklypo patikrinimo metu pradėta administracinė procedūra. LVAT byloje išaiškino, kad „iš Aprašo 6 punkto nuostatų aiškiai matyti, jog seniūnai, atlikę sklypo patikrinimą, nustato terminą nustatytiems Tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimams pašalinti ir atlieka pakartotinę tokių sklypų patikrą. Įvertinusi nurodytą teisinį reguliavimą, teisėjų kolegija daro išvadą, kad aplinkybė, jog pareiškėjas atliko tam tikrus veiksmus (informavo Seniūniją apie nupjautą žolę), šalindama Žemės sklype nustatytus Tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimus, nesudaro pagrindo išvadai, jog tokiais veiksmais Žemės sklypo tikrinimo procedūra buvo užbaigta. Priešingai, kaip tik po tokių pareiškėjos veiksmų ir buvo būtina atlikti pakartotinį Žemės sklypo patikrinimą, siekiant nustatyti, ar Rašte nurodyti Tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimai buvo pašalinti tinkamai. Įvertinusi nurodytas aplinkybes, teisėjų kolegija konstatuoja, kad Aprašo 3 punkto nuostatos nebuvo pažeistos – informacija apie tai, kad Žemės sklypas bus įtrauktas į Sąrašą, pareiškėjai buvo nurodyta Rašte, taip pat 2020 m. liepos 10 d. buvo paskelbta Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje www.kaunas.lt, o informacija apie Žemės sklypo įtraukimą į Sąrašą pareiškėjai buvo nurodyta Administracijos 2020 m. rugsėjo 10 d. rašte Nr. 29-2-788 „Dėl padidinto žemės mokesčio mokėjimo“. Teigia, kad pareiškėjas į bylą nėra pateikęs objektyvių duomenų, argumentų ar įrodymų, jog žemės sklypas buvo nuolat tvarkomas, prižiūrimas ir nuolat atitiko Tvarkymo ir švaros taisyklių nuostatas. LVAT praktikoje šio tipo byloje konstatuota, kad „<...> atsakovo pateikti rašytiniai įrodymai bei fotonuotraukos <...> sudaro pakankamą pagrindą konstatuoti, jog 2019 m. birželio mėnesį Pareiškėjo nuosavybėje turimas žemės sklypas atitiko Aprašo 4.7 papunktyje nustatytą kriterijų, nes buvo nepriežiūrimas (nenušienautas, žolės aukštis akivaizdžiai didesnis nei 12 cm), tuo pažeidžiant Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklių, patvirtintų Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014 m. lapkričio 6 d. sprendimu Nr. T-559, 7.3 punktą“ (LVAT 2021-06-16 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1686-525/2021).

Atsakovės nuomone, darytina išvada, kad byloje pateikti dokumentai niekaip negali paneigti, kad atsakovė tinkamai įvykdė pareigą pagrįsti pareiškėjo Žemės sklypo apleistumo, nepriežiūros faktą, įgalinantį atsakovę ginčo Žemės sklypą įtraukti į Sąrašą Aprašo 6 punkte nustatyto kriterijaus pagrindu. Vertinant ginčo situacijos teisinį pagrindą, esamus įrodymus, Skundžiamas įsakymas buvo priimtas nepažeidžiant Apraše numatytų procedūrinių reikalavimų t. y., buvo pagrįstas objektyviais faktiniais duomenimis (faktais), patvirtinančiais ginčo Žemės sklypo apleistumą ir nepriežiūrą

(Aprašo 4 punktas). Atsakovė, priimdama Skundžiamą įsakymą, tinkamai įvertino faktinių aplinkybių apimtį bei pateiktas vaizdines priemones, kas duoda pagrindą išvadai, kad Skundžiamas įsakymas atitinka esminius Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI) reikalavimus, todėl yra pagrįstas ir teisėtas.

Atsakovės vertinimu, skundžiamo akto turinys yra aiškus ir pakankamas, leidžiantis šio individualaus administracinio akto adresatui suprasti atitinkamų visuomeninių santykių esmę ir turinį, identifikuoti 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 (kaip matyti, pareiškėjas šią savo teisę realizavo), todėl sprendžia, kad Skundžiamas įsakymas atitinka VAI nustatytus reikalavimus individualiam administraciniam aktui (b. l. 30-40).

Skundas tenkintinas

Byloje ginčas kilo dėl atsakovės Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-09-18 įsakymo Nr. A1-368 „Dėl Nenaudojamos žemės sklypų 2025 metų sąrašo patvirtinimo“ dalies, kuria į Nenaudojamų žemės sklypų 2025 metų sąrašą įtrauktas žemės sklypas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), teisėtumo ir pagrįstumo.

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo 2025-11-08 duomenimis pareiškėjui nuosavybės teise priklauso 9/20 dalis Žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini); 2010-05-18 Dovanojimo sutarties Nr. (duomenys neskelbtini) pagrindu (b. l. 5, 21, 46, 47).

Bylos duomenimis nustatyta, kad Administracijos Seniūnijos atsakingi darbuotojai atliko nenaudojamos žemės patikrinimą ir 2025-05-12 surašė Nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 22-8-199, kuriame nurodė, kad sklypas neprižiūrimas, netvarkomas, apleistas piktžolėmis, žolės aukštis didesnis nei 12 cm, sklypas apaugęs krūmynais, tuo pažeidžiami Aprašo 7.3 ir 7.5 papunkčiai. Prie šio akto, be kita ko, pridėtos foto fiksacijos (b. l. 44, 45).

Administracijos Seniūnija 2025-05-14 raštu Nr. 22-2-598 „Dėl ketinimo įtraukti į nenaudojamos žemės sąrašą sklypą, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), Kaune“, kuris adresuotas Žemės sklypo bendrasavininkei J. Č., informavo ją, kad Administracijos Seniūnijos specialistai, vadovaudamiesi Aprašo nuostatomis, siekdami nustatyti nenaudojamus / apleistus žemės sklypus ir jų savininkus, vykdo apžiūras Seniūnijos teritorijoje; 2025-05-12 atlikta Žemės sklypo apžiūra ir Žemės sklypo nepriežiūros faktas užfiksuotas Nenaudojamos žemės patikrinimo akte Nr. 22-8-199; informuota, kad Žemės sklypą ketinama įtraukti į Sąrašą ir apmokestinti maksimaliais žemės mokesčio tarifais ir (arba) bausti už Tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimą (Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 366 straipsnis); reikalavo imtis priemonių pašalinti nustatytus pažeidimus Žemės sklype ir nuolat užtikrinti tvarką ir švarą visame sklype (b. l. 42, 43).

Administracijos Seniūnijos atsakingi darbuotojai atliko pakartotinį nenaudojamos žemės patikrinimą ir surašė 2025-07-29 Nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. 22-8-328, kuriame nurodė, kad sklypas neprižiūrimas, netvarkomas, apleistas piktžolėmis, žolės aukštis didesnis nei 12 cm, sklypas apaugęs krūmynais, tuo pažeidžiami Aprašo 7.3 ir 7.5 papunkčiai. Prie šio akto, be kita ko, pridėtos foto fiksacijos. Kaip papildoma informacija nurodyta, kad pirma žemės sklypo patikra atlikta 2025-05-12, akto Nr. 22-8-199.

Administracijos direktorius, vadovaudamasis Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimo Nr. T-201 „Dėl 2020 metų žemės mokesčio tarifų ir neapmokestinamojo žemės sklypo dydžio nustatymo“ 1.6 papunkčiu ir Aprašo 9 punktu, Skundžiamu įsakymu patvirtino Nenaudojamos žemės sklypų 2025 metų sąrašą, kurio (duomenys neskelbtini) punkte įtrauktas Žemės sklypas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini) (Komisijos pastaba: adresas nesuteiktas), kurio 9/20 dalis nuosavybės teise priklauso pareiškėjui (b. l. 4, 17, 18).

Administracijos Skyrius 2025-09-25 raštu Nr. 29-2-1630 informavo pareiškėją, kad Kauno miesto savivaldybės taryba 2019-05-14 sprendimu Nr. T-201 „Dėl 2020 metų žemės mokesčio tarifų ir neapmokestinamojo žemės sklypo dydžio nustatymo“ nustatė nenaudojamai žemei, įtrauktai į Sąrašą, padidintą žemės mokesčio tarifą – 4 proc. žemės mokesstinės vertės (2025 m. galioja 2020 m. patvirtinti žemės mokesčio tarifai ir neapmokestinamasis žemės sklypo dydis). Administracijos

direktorius, atsižvelgdamas į Aprašo 9 punktą, 2025-09-18 Skundžiamu įsakymu patvirtino Sąrašą, pagal kurį už pareiškėjui nuosavybės teise valdomą Žemės sklypą, už 2025 metus priklauso mokėti žemės mokestį sprendime nustatytu tarifu – 4 proc. Kartu su šiuo raštu išsiuntė Skundžiamą įsakymą (b. l. 16).

Iš į bylą pateiktų siuntos sekimo duomenų matyti, kad Administracijos Skyriaus pašto siunta, adresuota pareiškėjui (siuntos Nr. (duomenys neskelbtini)), įteikta 2025-10-02 (b. l. 19, 20).

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja ŽMĮ, VSĮ, Tvarkymo ir švaros taisyklės, Aprašas, Kauno miesto savivaldybės tarybos 2012-06-28 sprendimas Nr. T-313 „Dėl valstybinės žemės nuomos mokesčio tarifų nustatymo“ (redakcija, galiojanti nuo 2017-03-30), Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimas Nr. T-201 „Dėl 2020 metų žemės mokesčio tarifų ir neapmokestinamojo žemės sklypo dydžio nustatymo“, Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimas Nr. T-202 „Dėl 2020 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo“, taip pat taikytinos VAĮ 3, 10 str. ir kt. nuostatos.

Išimtinai savivaldybės tarybos kompetencijai priskiriamas vietinių rinkliavų ir mokesčių tarifų nustatymas (VSĮ15 str. 2 d. 29 p.).

Žemės apmokestinimo žemės mokesčiu tvarką nustato ŽMĮ, kuriuo nustatytas mokesčio tarifas – nuo 0,01 procento iki 4 procentų žemės mokestinės vertės, išskyrus išimtis (6 straipsnio 1 dalis). Žemės mokesčio subjektai – fiziniai ir juridiniai asmenys; objektas, be kita ko, yra fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausanti Lietuvos Respublikoje esanti privati žemė. Savivaldybės tarybai suteikta teisė nustatyti konkretų žemės mokesčio tarifą arba nustatyti ir kelis konkrečius mokesčio tarifus, kurie diferencijuojami tik atsižvelgiant į vieną arba kelis iš nustatytų kriterijų: žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo, priežiūros būklės ir kitokius požymius (ŽMĮ 6 straipsnio 3 dalis). Žemės mokesčio diferencijavimo tikslas yra garantuoti, kad žemės savininkai tvarkytų, neapleistų, naudotų pagal paskirtį jiems priklausančią žemę. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.37 straipsnyje įtvirtinta bendro pobūdžio taisyklė, pagal kurią, asmuo teise valdyti, naudoti ir disponuoti nuosavybės teisės objektą naudojasi savo nuožiūra, tačiau nepažeisdamas įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų.

ŽMĮ 6 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta, kad Savivaldybės taryba, siekdama, kad naujas konkretus mokesčio tarifas galiotų šios savivaldybės teritorijoje nuo kito mokestinio laikotarpio pradžios, naują konkretų mokesčio tarifą turi nustatyti iki einamojo mokestinio laikotarpio liepos 1 dienos, neviršydamą šio straipsnio 1 dalyje nustatytų ribų, jeigu šiame straipsnyje nenustatyta kitaip. Jeigu, vadovaujantis ŽMĮ 10 straipsnio 4 dalimi, nuo kito mokestinio laikotarpio žemės mokestinė vertė nustatoma atsižvelgiant į naujai atlikto masinio žemės vertinimo rezultatus, kitą mokestinį laikotarpį galiosiantį naują konkretų mokesčio tarifą savivaldybės taryba gali nustatyti iki einamojo mokestinio laikotarpio gruodžio 1 dienos. Jeigu savivaldybės taryba per šioje dalyje nurodytus terminus nenustato naujų konkrečių mokesčio tarifų, kitą mokestinį laikotarpį galioja paskutiniai nustatyti konkretūs mokesčio tarifai.

Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimo Nr. T-201 „Dėl 2020 metų žemės mokesčio tarifų ir neapmokestinamojo žemės sklypo dydžio nustatymo“ 1.6 papunkčiu nustatytas 4 proc. tarifas 2020 metams už bet kurios pagrindinės paskirties ir naudojimo būdo nenaudojamos žemės, įtrauktos į Nenaudojamos žemės sklypų sąrašą, ir apleistų žemės ūkio naudmenų. Šis žemės mokesčio tarifas taikomas ir 2025 metams (pagal ŽMĮ 6 straipsnio 2 dalis).

Tvarkymo ir švaros taisyklės nustato Kauno miesto savivaldybės teritorijoje esančių vietinės reikšmės kelių, gatvių, kiemų, bendrojo naudojimo teritorijų, privačių žemės sklypų, daugiabučių namų bendrijų, sodų bendrijų, įvairios paskirties inžinerinių, pastatų ir privačių namų valdų bendruosius ir specialiuosius tvarkymo ir švaros, taip pat tvarkos renginiuose reikalavimus, taikomus fiziniams ir juridiniams asmenims. Šiomis taisyklėmis siekiama užtikrinti, kad visoje Savivaldybės teritorijoje būtų palaikoma tinkama aplinkos sanitarinės būklės ir nebūtų vizualiai teršiamas urbanistinė aplinka ar pažeidžiamos visuomenės kokybiško gyvenimo sąlygos. Nustatyta, kad asmenys tvarko ir palaiko švarą jiems įstatymų nustatyta tvarka priskirtose arba faktiškai naudojamose teritorijose patys arba sudaro sutartis su kitais asmenimis dėl tokių darbų atlikimo. Įstatymų nustatyta tvarka priskirta

teritorija – teritorija (žemės sklypas), suformuota kaip daiktas ir įregistruota valstybės įmonės Registrų centro Kauno filiale (Tvarkymo ir švaros taisyklių 3 punktas).

Žemės, kuriai taikomas padidintas mokesčio tarifas Kauno mieste, sąrašo sudarymo ir keitimo procedūras reglamentuoja Aprašas. Aprašo tikslas – nustatyti nenaudojamus žemės sklypus ir jų savininkus, nuomininkus (naudotojus) ir apmokestinti jų savininkus, nuomininkus (naudotojus) maksimaliais žemės ar žemės nuomos mokesčių tarifais (2 punktas). Kai Apraše nurodytais atvejais asmenys, kurių nuosavybės teise valdomas ar nuomojamas (naudojamas) žemės sklypas bus įrašomas arba yra įrašytas į nenaudojamos žemės sąrašą, *informuojami registruotu laišku*, jiems siųstina informacija *papildomai* paskelbiama Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje www.kaunas.lt. Nuo tokios informacijos paskelbimo dienos laikoma, kad žemės sklypo ar jo dalies savininkui ar nuomininkui (naudotojui) tinkamai įteikta Apraše nurodyta informacija (3 punktas).

Aprašas detalai reglamentuoja nenaudojamų, neprižiūrimų žemės sklypų, kurių savininkai ar nuomininkai (naudotojai) apmokestintini maksimaliais žemės ir žemės nuomos mokesčių tarifais, Sąrašo sudarymo ir tvirtinimo tvarką. Apraše nėra numatyti detalūs kriterijai, pagal kuriuos žemės sklypas priskiriamas nenaudojamam ar (ir) neprižiūrimam, tačiau *nenaudojama žemė* apibrėžiama kaip žemės sklypas ar jo dalis, kurie yra nenaudojami, neprižiūrimi (pažeidžiamos Tvarkymo ir švaros taisyklės). Į Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu tvirtinamą Sąrašą įrašoma fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausanti ar jų nuomojama (naudojama) valstybinė nenaudojama žemė, kuri pagal Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymą, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-11-19 nutarimą Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę“ ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003-11-10 nutarimą Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“ yra pripažįstama mokesčio objektu (5 punktas).

Apraše reglamentuojama, kad Kauno miesto seniūnai seniūnijų teritorijose nustato nenaudojamos žemės sklypus, surenka įrodymus (surašo apžiūros aktus su išsamiai aprašyta vaizdine medžiaga, kurioje nurodyta fiksavimo data (aprašymai, nuotraukos žemėlapiai ir pan., *registruotais laiškais įspėja žemės sklypų savininkus ir nuomininkus (naudotojus) apie ketinimą įtraukti į Sąrašą* ir nustato protingą terminą (ne mažiau kaip 30 kalendorinių dienų) nustatytiems Tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimams pašalinti ir atlieka pakartotinę tokių sklypų patikrą (6 punktas). Sąrašus, sudarytus pagal Aprašo 7 punkto reikalavimus, kartu su Nekilnojamojo turto registro duomenų banko išrašais, apžiūros aktais su išsamiai aprašyta vaizdine medžiaga ir kitus duomenis, pagrindžiančius, kad žemė nenaudojama, seniūnai iki mokesčio laikotarpio rugpjūčio 20 d. pateikia Savivaldybės administracijos skyriui, administruojančiam valstybinės žemės nuomos mokesčių (8 punktas), kuris, gavęs iš seniūnų Aprašo 8 punkte nurodytus sąrašus, per 10 darbo dienų parengia Administracijos direktoriaus įsakymą dėl Sąrašo tvirtinimo ir nustatyta tvarka teikia jį pasirašyti Administracijos direktoriui (9 punktas). Aprašo 10 punkte nustatyta, kad per 15 darbo dienų nuo tokio Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo pasirašymo dienos jis paskelbiamas Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje www.kaunas.lt ir registruotu laišku pranešama įrašytų į Sąrašą žemės sklypų savininkams, nuomininkams (naudotojams) apie jų valdomų žemės sklypų ar jų dalių įrašymą į Sąrašą ir apmokestinimą Savivaldybės tarybos nustatyto mokesčio tarifu ir šio įsakymo nuorašas pateikiamas Kauno apskrities valstybinei mokesčių inspekcijai.

Kauno miesto savivaldybės administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus nuostatų, patvirtintų Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. gruodžio 16 d. įsakymu Nr. A-4154, 12.10.9 papunktyje nustatyta, kad skyriui priskirta funkcija rengti apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, nenaudojamų žemės ir valstybinės žemės sklypų sąrašus.

Taigi, aptartos teisės normos nustato įpareigojimus ir Savivaldybei, ir žemės sklypų savininkams: Savivaldybei – tuo atveju, jeigu žemės sklypų savininkai ir valdytojai nesilaiko šių reikalavimų, be kita ko, Savivaldybės įgalioti darbuotojai privalo minėtus asmenis *įspėti* apie prievolę laikytis Tvarkymo taisyklių reikalavimų ir galimybę tokius sklypus įrašyti į Sąrašą; žemės sklypų savininkams teisės aktai numato pareigą jiems priklausančiuose žemės sklypuose palaikyti švarą ir tvarką, juos valyti, prižiūrėti, kad neaugtų piktžolės ir krūmai, žemės sklypus šienauti periodiškai ir užtikrinti, kad žolės aukštis nebūtų didesnis nei 12 cm., tinkamai tvarkyti atliekas ir kt.

Byloje nėra ginčo, kad apie Skundžiamą įsakymą pareiškėjas buvo informuotas Administracijos Skyriaus raštu Nr. 29-2-1630. Visgi, pareiškėjas ir atsakovė skirtingai vertina aplinkybę, susijusią su informacijos apie ketinimą įtraukti Žemės sklypą į Nenaudojamos žemės sklypų 2025 metų sąrašą pateikimu pareiškėjui.

Atsakovė laikosi pozicijos, kad nebuvo pažeistos procedūros, nes informaciją apie ketinimą įtraukti Žemės sklypą į Sąrašą Seniūnija išsiuntė Žemės sklypo bendrasavininkei J. Č. 2025-05-14 raštu Nr. 22-2-598 „Dėl ketinimo įtraukti į nenaudojamos žemės sąrašą sklypą, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), Kaune“. Taip pat pareiškėjas Skyriaus raštu informuotas apie priimtą Skundžiamą įsakymą bei prievolę mokėti padidintą žemės mokesčio tarifą; be to, sąrašai buvo paskelbti viešai nurodytoje svetainėje; Žemės sklypo nepriežiūrą patvirtina apžiūros aktai su fotonuotraukomis.

Komisija kritiškai vertina atsakovės argumentą, kad pareiškėjas buvo tinkamai informuotas apie ketinimą Žemės sklypą įtraukti į Sąrašą, nes Seniūnija sklypo bendrasavininkei J. Č. 2025-06-09 išsiuntė pranešimą Nr. 22-2-598 „Dėl žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), ketinimo įtraukti į nenaudojamos žemės sąrašą“ ir nustatė 30 dienų terminą nenaudojamos žemės patikrinimo akte užfiksuotiems pažeidimams pašalinti ir apie jų pašalinimą raštu informuoti Seniūniją; taip pat visa informacija apie ketinimą ginčo žemės sklypą įtraukti į sąrašą 2025-06-02 buvo paskelbta Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje <https://www.kaunas.lt/verslas-finansai/turtas/nenaudojamu-zemes-sklypu-2025-metais-sarasas/>, visa su procedūromis ir šio tipo situacijose taikytiniais teisės aktais susijusi informacija buvo viešinama ir Seniūnijos internetinėje svetainėje.

Pagal nuosekliai formuojamą teismų praktiką bei sistemiškai vertinant Aprašo nuostatas, Komisija pritaria atsakovės argumentui, kad atsakovės padaliniai (Seniūnija, Skyrius) neturi imperatyvios pareigos registruota pašto siunta informuoti pareiškėjos apie numatomą pakartotinę Žemės sklypo apžiūros datą ar apie priimtą įsakymą, kuriuo Žemės sklypas įtrauktas į Sąrašą. Tačiau tiek Aprašo, tiek VAĮ nuostatos bei gero viešojo administravimo principas nustato pareigą registruotais laiškais įspėti žemės sklypų savininkus apie *ketinimą įtraukti į Sąrašą ir nustatyti protingą terminą (ne mažiau kaip 30 kalendorinių dienų) nustatytiems Taisyklių pažeidimams pašalinti* (Aprašo 6 punktas). Aptartas teisinis reglamentavimas suponuoja, kad be kitų procedūrų, Kauno miesto seniūnams įtvirtinta imperatyvi pareiga – *registruotais laiškais įspėti žemės sklypų savininkus apie ketinimą įtraukti į Sąrašą ir nustatyti protingą terminą (ne mažiau kaip 30 kalendorinių dienų) nustatytiems Tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimams pašalinti*.

Iš aptarto teisinio reglamentavimo matyti, kad Aprašo 3 punktas yra 1 skyriuje „Bendrosios nuostatos“ ir jame įtvirtinta nuostata apie „aprašė nurodytos informacijos“ siuntimą registruotu laišku ir paskelbimą interneto svetainėje www.kaunas.lt. Aprašo 6 punkte naudojamas jungtukas „ir“ nesuteikia teisės atsakovei pasirinkti asmenų, kurių Žemės sklypus ketinama įtraukti į Sąrašą, informavimo apie procedūros inicijavimą būdų. Šie du informavimo būdai yra ne alternatyvūs, o privalomi abu kartu. Aprašo 3 punkto ir 6 punkto nuostatos informacijos paskelbiamą interneto svetainėje www.kaunas.lt numato ne kaip lygiavertį ir alternatyvų būdą tiesioginiam įteikimui adresatui, o kaip subsidiarų.

Komisijos vertinimu, teisės norma aiškiai nurodo, kad asmenys turi būti *realiai įspėti* apie ketinimą įtraukti netvarkomą sklypą į Sąrašą. Jei viešojo administravimo subjektas nepraneša suinteresuotam asmeniui apie tai, kad pradedamos procedūros Žemės sklypo savininko atžvilgiu (atlikta sklypo apžiūra, nustatyti Taisyklių pažeidimai, taip pat nustatytas terminas pažeidimams pašalinti ir informuoti Seniūniją ir kt.), iš esmės yra apsunkinama galimybė asmeniui dalyvauti toje procedūroje. Tokiu atveju ir pats galutinis administracinis sprendimas asmeniui tampa siurpriziniu.

Komisija pažymi, kad atsakovė į bylą nepateikė jokių įrodymų, kad toks pranešimas būtų siųstas ir pareiškėjui. Pareiškėjas teigia, kad tokio pranešimo negavo, šios aplinkybės neginčija ir atsakovė. Kitam asmeniui pateiktas pranešimas jokiais pagrindais negali būti vertinamas kaip pareiškėjo tinkamas informavimas.

Dėl argumento, kad apie procedūros pradžią (seniūnijos vykdytą Žemės sklypo apžiūrą, seniūnijos sudarytą nenaudojamos žemės sklypų sąrašą) pareiškėjas galėjo sužinoti seniūnijos

svetainėje, Komisija pažymi, kad net tuo atveju, jeigu seniūnijos svetainėje buvo paskelbtas sąrašas žemės sklypų, kurie laikytini neprižiūrimais, negali būti prilyginama tinkamu asmens informavimu apie pradedamą procedūrą, nes viešojoje svetainėje nėra nurodoma kokius konkrečius Taisyklių pažeidimus galima padarė konkretus pareiškėjas, t. y. neindividualizuojama situacija. Tokiu atveju pareiškėjui nesudarytos galimybės pateikti susijusius paaiškinimus ir pan. Kita vertus, fiziniam asmeniui nuolat sekti ir domėtis įvairiose svetainėse skelbiama informacija, įvertinant viešųjų registru ir įvairių institucijų svetainių gausą, yra pernelyg neproporcingi reikalavimai. Tik tokiu atveju, jeigu pareiškėjas žinotų apie pradėtą procedūrą, kaip apdairus asmuo galėtų domėtis visomis vėlesnėmis procedūromis ir priimtu galutiniu administraciniu sprendimu įvairiomis priemonėmis.

Atsakovė atsiliepime į skundą remiasi gausia teismų praktika. Tačiau Komisija pažymi, kad tiek Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje (žr., pvz., 2006-03-28, 2007-10-24 nutarimus), tiek LAT praktikoje (žr., pvz., LAT 2009-05-25 nutartis civ. b. Nr. 3K-3-247/2009; 2015-06-12 nutartis civ. b. Nr. 3K-3-401-248/2015; kt.) nuosekliai nurodoma, kad remtis teismų precedentais reikia itin apdairiai; precedento galią turi tik tokie ankstesni teismų sprendimai, kurie buvo sukurti analogiškose bylose, kurių faktinės aplinkybės tapačios arba labai panašios į nagrinėjamos bylos. Kasacinis teismas ne kartą yra pabrėžęs, kad nagrinėdamas bylas teismas teisės normas aiškina ir taiko ne *a priori* (iš anksto; nepatikrinus), o konkrečioje byloje, atsižvelgdamas į konkrečios bylos faktines aplinkybes ir šias siedamas su taikytina teisės norma (žr., pvz., LAT 2014-03-21 civ. b. Nr. 3K-3-175/2014).

Atsiliepime į pareiškėjo skundą atsakovė teigia, kad teismų praktikoje analogiškose bylose nėra reikalaujama žemės sklypo, kurį ketinama įtraukti į Nenaudojamos žemės sklypų sąrašą, savininkus informuoti asmeniškai ir remiasi Šiaulių apygardos administracinio teismo 2016-04-15 sprendimu administracinėje byloje Nr. 1-1427-257/2016, kurioje teismas tinkamu žemės sklypų savininkų informavimu apie ketinimą jiems priklausančius žemės sklypus įtraukti į nenaudojamų kitos paskirties žemės sklypų sąrašą pripažino paskelbimą laikraštyje, seniūnijų skelbimų lentose ir savivaldybės interneto svetainėje tinkamu ir sprendime akcentavo, kad buvo laikomasi Apraše nustatytos paskelbimo tvarkos.

Komisijos vertinimu, minėtoje byloje pateiktu teismo aiškinimu nėra jokio pagrindo remtis nagrinėjamoje administracinėje byloje mažiausiai dėl dviejų priežasčių.

Visų pirma, cituotoje administracinėje byloje ir nagrinėjamoje byloje iš esmės skiriasi ginčo dalykas. Cituotoje administracinėje byloje ginčo objektas buvo Šiaulių rajono savivaldybės tarybos sprendimas, kuriuo buvo atsisakyta pareiškėjui sumažinti nustatytą žemės mokesčio dydį, o nagrinėjamoje byloje – Administracijos direktoriaus įsakymo, kuriuo patvirtintas Nenaudojamos žemės sklypų 2025 m. sąrašas, dalis, kurioje į minėtą Sąrašą įtrauktas Žemės sklypas. Bylose remiamasi skirtingomis faktinėmis aplinkybėmis, netapatūs šalių argumentai.

Antra, Šiaulių rajono savivaldybėje ir Kauno miesto savivaldybėje nenaudojamos žemės sklypų nustatymo ir įtraukimo į sąrašus tvarką reglamentuoja skirtingi teisės aktai.

Cituotame Šiaulių apygardos administracinio teismo 2016-04-15 sprendime administracinėje byloje Nr. 1-1427-257/2016 buvo remtasi Nenaudojamų kitos paskirties žemės sklypų Šiaulių rajone nustatymo tvarkos aprašu, kuris buvo patvirtintas Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2015 m. liepos 9 d. sprendimu Nr. T-185. Šiame apraše reglamentuota Šiaulių mieste Nenaudojamų kitos paskirties žemės sklypų sąrašo sudarymo ir keitimo tvarka bei sąlygos, nuosavybės teise valdomų žemės sklypų savininkų ir valstybinės žemės sklypų nuomotojų, naudotojų informavimo tvarka (minėto Aprašo 1 punktas). Minėtos bylos nagrinėjimo metu Šiaulių rajono savivaldybės tarybos patvirtinto aprašo 5 punktas numatė, jog Žemės ūkio skyrius kasmet parengia informacinį pranešimą – priminimą žemės sklypų savininkams, valstybinės žemės nuomotojams, naudotojams, kad iki einamųjų metų liepos 31 d. turi būti sutvarkyti ir nušienauti žemės sklypai. Šis informacinis pranešimas – *priminimas paskelbiamas Šiaulių rajono savivaldybės interneto svetainėje ir laikraštyje „Šiaulių kraštas“ (minėto aprašo 5 punktas)*. Būtent todėl teismas ir padarė išvadą, kad Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2015 m. liepos 9 d. sprendimu Nr. T-185 patvirtintas Aprašo 5 punktas nenumato atskirų pranešimų – priminimų siuntimo žemės sklypų savininkams, valstybinės žemės nuomotojams, naudotojams.

Tačiau Kauno miesto savivaldybė Aprašu yra nustačiusi kitokią nenaudojamos žemės sklypų įtraukimo į sąrašą tvarką ir procedūras, t. y. Aprašo 6 punkte įtvirtintos tokios imperatyvios procedūros: Kauno miesto seniūnai seniūnijų teritorijose nustato nenaudojamos žemės sklypus, surenka įrodymus (surašo apžiūros aktus su išsamiai aprašyta vaizdine medžiaga, kurioje nurodyta fiksavimo data (aprašymai, nuotraukos žemėlapiai ir pan., *registruotais laiškais įspėja* žemės sklypų savininkus ir nuomininkus (naudotojus) apie ketinimą įtraukti į Sąrašą ir nustato protingą terminą (ne mažiau kaip 30 kalendorinių dienų) nustatytiems Tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimams pašalinti ir atlieka pakartotinę tokių sklypų patikrą. Komisija sprendžia, kad savivaldybė turi diskrecijos teisę nustatyti nenaudojamos žemės sklypų įtraukimo į sąrašą tvarką ir procedūras, tačiau tuo atveju, kai šios procedūros (taisyklės) yra įtvirtintos norminiu teisės aktu, savivaldybės administracijos darbuotojai ir tarnautojai privalo jomis vadovautis.

Kitoje byloje – 2024-09-18 sprendime administracinėje byloje Nr. eA-503-629/2024 LVAT suformulavo nuostatą, kad Savivaldybei būtina registruotais laiškais informuoti savininkus apie ketinimus įtraukti jų žemę į nenaudojamos žemės sąrašą bei suteikti terminą taisyklių pažeidimams pašalinti. Sprendime teismas aiškiai nurodė, kad „...byloje nėra įrodymų, kad pareiškėjas buvo informuotas apie nustatytus Taisyklių pažeidimus ir įspėtas apie ketinimą įtraukti Žemės sklypus į 2022 m. sąrašą Aprašo 6 punkte nustatyta tvarka. Pagal Aprašo 3 ir 6 punktuose įtvirtintą teisinį reglamentavimą, informacijos apie žemės sklypo įtraukimą į Nenaudojamos žemės pirminį sąrašą paskelbimas Kauno miesto savivaldybės interneto tinklalapyje www.kaunas.lt, neatleidžia atsakovo nuo pareigos registruotais laiškais įspėti žemės sklypų savininkus ir nuomininkus (naudotojus) apie ketinimą įtraukti į Sąrašą bei nustatyti terminą Taisyklių pažeidimams pašalinti“. Analogiškai šioje nagrinėjamoje byloje taip pat nėra įrodymų, kad pareiškėjas buvo informuotas apie nustatytus Taisyklių pažeidimus ir įspėtas apie ketinimą įtraukti Žemės sklypą į 2025 m. sąrašą Aprašo 6 punkte nustatyta tvarka. Kaip jau minėta, šioje nagrinėjamoje administracinėje byloje yra pateikti duomenys, kad apie minėtas aplinkybes buvo informuota Žemės sklypo bendraturtė, su kuria, remiantis pareiškėjo paaiškinimais, nesieja jokie ryšiai, todėl jokia informacija jam nebuvo perduota. Iš bylos medžiagos matyti, kad bendraturtė yra itin garbaus amžiaus, todėl galėjo būti įvairių priežasčių, trukdžiusių perduoti sužinotą informaciją pareiškėjui. Kita vertus, informacijos apie ketinimą įtraukti Žemės sklypą į Sąrašą bei nustatyti terminą Taisyklių pažeidimams pašalinti pateikimas pareiškėjui yra atsakovės, o ne kitų asmenų pareiga.

LVAT 2023-01-04 nutartyje administracinėje byloje Nr. eA-34-575/2023 nurodė, kad „Įvertinusi Apraše (3 ir 6 p.) ir Taisyklėse (7¹.1, 7¹.2, 7¹.3, 7¹.4 p.) įtvirtintą teisinį reglamentavimą, teisėjų kolegija konstatuoja, kad pareiškėjui siųstinos informacijos papildomas paskelbimas Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje www.kaunas.lt., neatleidžia atsakovo nuo pareigos apie ketinimą įtraukti žemės sklypą į Sąrašą pranešti registruotu laišku, nes tokiu atveju pažeidžiama žemės sklypo savininko teisė pagal Aprašo 6 punktą ir Taisyklių 7¹.2 papunktį per 30 dienų nuo informacijos gavimo pašalinti Taisyklių pažeidimus. Nagrinėjamu atveju pareiškėjui Aprašo nustatyta tvarka nebuvo pateikta informacija apie ketinimą įtraukti žemės sklypą į Sąrašą, todėl tokiu būdu buvo paneigta pareiškėjo teisė įvykdyti reikalavimus dėl galimų pažeidimų ir teikti įrodymus dėl jų pašalinimo per suteiktą terminą.“

LVAT 2024-02-14 sprendimu administracinėje byloje Nr. eA-553-442/2024 panaikino Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmų 2023-04-20 sprendimą ir akcentavo, kad pirmosios instancijos teismas priėjo *nepagrįstą išvadą*, jog informacijos apie žemės sklypų įtraukimą į Sąrašą paskelbimas savivaldybės interneto svetainėje yra pagrindas pripažinti, jog žemės sklypo savininkui buvo tinkamai įteikta Apraše nurodyta informacija. Tuo pačiu pažymėjo, kad „Pagal Aprašo 3 ir 6 punktuose įtvirtintą teisinį reglamentavimą, informacijos apie žemės sklypo įtraukimą į Nenaudojamos žemės pirminį sąrašą paskelbimas Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje www.kaunas.lt, neatleidžia atsakovo nuo pareigos registruotais laiškais įspėti žemės sklypų savininkus ir nuomininkus (naudotojus) apie ketinimą įtraukti į Sąrašą bei nustatyti terminą Tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimams pašalinti“.

Nagrinėjama atveju taip pat aktualūs aiškinimai pateikti LVAT 2024-02-28 sprendime administracinėje byloje Nr. eA-614-624/2024; 2023-05-31 sprendime administracinėje byloje Nr. eA-797-821/2023 ir kt. bylose.

LVAT ne kartą yra konstatavęs, kad atsakingo valdymo (gero administravimo) principas, be kita ko, įtvirtina ir viešojo administravimo subjekto pareigą imtis aktyvių veiksmų vykdant administracinę procedūrą; pagal gero administravimo principą valstybės institucijos turi vykdyti procedūrą nešališkai ir objektyviai; formaliai ir biurokратиškai vykdomos viešojo administravimo funkcijos nesiderina su gero administravimo principu (žr., pvz., LVAT 2016-07-21 nutartį administracinėje byloje Nr. I-13-520/2016, 2023-12-20 nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1018-552/2023 ir kt.).

Viešojo administravimo subjektas, priimdamas administracinį sprendimą, kuriuo asmeniui tiesiogiai ar netiesiogiai sukeliama neigiamas poveikio priemonių taikymo prielaidos, turi veikti itin atidžiai, procedūrą atlikti nešališkai ir objektyviai, neformaliai, individualizuoti situaciją ir pan. Komisijos vertinimu, atsakovės veiksmai, įtraukiant pareiškėjo Žemės sklypą į Sąrašą, neatitiko aptarto teisinio reglamentavimo reikalavimų bei teismų praktikos.

Komisija sprendžia dėl Skundžiamo įsakymo teisėtumo, visų pirma atsižvelgdama į tai, ar jis atitinka aukštesnės galios teisės aktus, ar šis administracinis sprendimas priimtas surinkus pakankamai faktinių duomenų, ar *jo priėmimo metu nebuvo pažeistos procedūrinės taisyklės*. Atsakovė Apraše yra nustačiusi aiškias procedūras, kurias privalėjo tinkamai atlikti, tačiau to nepadarė (informavimo aspektu), taigi, procedūrinės taisyklės buvo pažeistos.

Komisija daro išvadą, kad atsakovė nesilaikė Apraše nustatytų procedūrų, t. y., neinformavo pareiškėjo registruotu laišku apie pirminę Žemės sklypo apžiūrą, ketinimą įtraukti Žemės sklypą į Sąrašą, nenustatė Apraše įtvirtinto termino galimiems pažeidimams pašalinti ir informuoti Seniūniją. Tokiu atveju, pareiškėjui nebuvo žinoma apie atliktą Žemės sklypo apžiūrą, apie galimybę ir pareigą pašalinti nustatytus Žemės sklypo tvarkymo trūkumus. Procedūrų pažeidimas yra esminis, sąlygojęs neteisėto sprendimo priėmimą. Komisijos vertinimu, yra pagrindas panaikinti Skundžiamo įsakymo dalį.

Atsakovė atsiliepime į skundą akcentuoja, kad pareiškėjas turi pareigą nuolat tinkamai tvarkyti savo Žemės sklypą, laikytis Taisyklių reikalavimų, o pareiškėjas nepaneigė fakto, kad apžiūros metu Žemės sklypas neatitiko Taisyklių reikalavimų. Šiuo aspektu Komisija pažymi, kad nagrinėjamoje byloje esminiu klausimu yra ne Žemės sklypo priežiūra / nepriežiūra, o Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-09-18 įsakymo Nr. A1-368 „Dėl nenaudojamos žemės sklypų 2025 metų sąrašo patvirtinimo“ dalies, kuria į Nenaudojamų žemės sklypų 2025 metų sąrašą įtrauktas žemės sklypas Kaune, unikalus numeris (duomenys neskelbtini), teisėtumo ir pagrįstumo klausimas (Sąrašo (duomenys neskelbtini) punktas).

Apibendrinama Komisija pažymi, kad vertinti, jog Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-09-18 įsakymo Nr. A1-368 „Dėl nenaudojamos žemės sklypų 2025 metų sąrašo patvirtinimo“ dalis, kuria į Nenaudojamų žemės sklypų 2025 metų sąrašą įtrauktas pareiškėjui nuosavybės teise priklausanti žemės sklypo Kaune, unikalus numeris (duomenys neskelbtini), dalis, yra teisėta ir pagrįsta, nėra pagrindo.

Skundžiamas teisės aktas (ar jo dalis) turi būti panaikintas, jeigu jis yra neteisėtas dėl to, kad jį priimant buvo pažeistos pagrindinės procedūros, ypač taisyklės, turėjusios užtikrinti objektyvų visų aplinkybių įvertinimą ir sprendimo pagrįstumą (ABTĮ 91 str. 1 d. 3 p.). Nagrinėjama atveju pareiškėjas Aprašo 6 punkte nustatyta tvarka registruotu laišku nebuvo įspėtas apie ketinimą įtraukti pareiškėjui nuosavybės teise priklausanti žemės sklypo Kaune, unikalus numeris (duomenys neskelbtini), dalį į Sąrašą, pareiškėjui nebuvo nustatytas terminas Taisyklių pažeidimams pašalinti bei nebuvo užtikrinta pareiškėjo teisė per nustatytą terminą įvykdyti reikalavimus dėl galimų Žemės sklypų tvarkymo pažeidimų ir pateikti įrodymus dėl jų pašalinimo. Šių procedūrų pažeidimą Komisija vertina kaip esminį pažeidimą, nulėmusį neteisėto administracinio sprendimo dalies priėmimą.

Atsižvelgiant į faktines bylos aplinkybes ir ginčo situacijos teisinį reglamentavimą bei aptartą teismų praktiką, Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-09-18 įsakymo Nr.

A1-368 „Dėl nenaudojamos žemės sklypų 2025 metų sąrašo patvirtinimo“ dalis, kuria į Nenaudojamų žemės sklypų 2025 metų sąrašą įtraukta pareiškėjui nuosavybės teise priklausanti žemės sklypo Kaune, unikalus numeris (duomenys neskelbtini), dalis (Sąraše Nr. (duomenys neskelbtini)) yra neteisėta ir nepagrįsta, todėl naikintina, pareiškėjo skundas tenkintinas.

Likusieji šalių argumentai laikytini pertekliniais, neturintys tiesioginės juridinės reikšmės kilusio ginčo išsprendimui iš esmės, todėl detaliau nedėstyti ir neanalizuotini.

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

n u s p r e n d ž i a:

pareiškėjo D. N. patikslintą skundą tenkinti.

Panaikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-09-18 įsakymo Nr. A1-368 „Dėl nenaudojamos žemės sklypų 2025 metų sąrašo patvirtinimo“ dalį, kuria į Nenaudojamų žemės sklypų 2025 metų sąrašą įtraukta pareiškėjui D. N. nuosavybės teise priklausanti žemės sklypo Kaune, unikalus numeris (duomenys neskelbtini), dalis (Sąraše Nr. (duomenys neskelbtini)) kaip neteisėtą ir nepagrįstą.

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

Posėdžio pirmininkė

Birutė Pranevičienė

Komisijos nariai

Daiva Bereikienė

Lionela Gelmanienė