



## LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

### S P R E N D I M A S

2025 m. lapkričio 27 d. Nr. 21RE1- (AG1-303/12-2025)  
Kaunas

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Daivos Bereikienės (posėdžio pirmininkė), Beatos Labutytės ir Dariaus Saveikio (pranešėjas),

Komisijos posėdyje rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinę bylą pagal pareiškėjo A. B. skundą Kauno miesto savivaldybės administracijai dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus (duomenys neskelbtini) rašto Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl padidinto žemės mokesčio mokėjimo“ panaikinimo.

Komisija

n u s t a t ė:

*Pareiškėjas A. B. (toliau – ir Pareiškėjas) skundu prašo panaikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos (toliau – ir Administracija) sprendimą dėl padidinto žemės mokesčio mokėjimo pareiškėjo žemės sklypui.*

Skunde Pareiškėjas nurodo, kad 2025 m. gegužės mėnesio pabaigoje gavo iš Kauno miesto (duomenys neskelbtini) seniūnijos laišką dėl žemės sklypo sutvarkymo, priešingu atveju pareiškėjui priklausantis žemės sklypas bus įtrauktas į nenaudojamos žemės sąrašą. Pareiškėjas savo sklypą sutvarkė. 2025 m. liepos (duomenys neskelbtini) d. pareiškėjo sklypas buvo patikrintas dar kartą ir pažeidimų nenustatyta. Pareiškėjas nurodo, kad šiuo metu jam priklausantis žemės sklypas sutvarkytas ir apie tai raštu pranešė Kauno miesto (duomenys neskelbtini) seniūnijai. Pareiškėjo nuomone nėra pagrindo įtraukti jam priklausančio žemės sklypo į nenaudojamų sklypų sąrašą.

*Atsakovė Kauno miesto savivaldybės administracija atsiliepime į skundą prašo pareiškėjo A. B. skundą atmesti kaip nepagrįstą.*

Nurodo, kad Administracijos filialas (duomenys neskelbtini) seniūnija (toliau – Seniūnija) (duomenys neskelbtini) atliko nenaudojamos žemės patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. (duomenys neskelbtini), kuriame nurodė, jog žemės sklypas adresu (duomenys neskelbtini) g. (duomenys neskelbtini), Kaune (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)) (toliau – Žemės sklypas), neprižiūrėtas, apleistas. Žemės sklypo dalis (A dalis) neprižiūrima, netvarkoma, nenušienauta, apleista savaiminiais žoliniais augalais, iš (duomenys neskelbtini) g. pusės medinė tvora sulūžusi, sklype matomos medžio, metalo, plastiko, statybinio laužo ir buitinių atliekų sankaupos, sandėliuojami buitiniai daiktai. Sklypo dalis (B dalis) nušienauta, sklype esantys statiniai seni ir apleisti. Pažeidžiami Kauno miesto savivaldybės Tvarkymo ir švaros taisyklių, patvirtintų 2014-11-06 Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-559 (toliau – Tvarkymo ir švaros taisyklės), 7.1, 7.3, 7.5, 11.2, 25.13, 25.14, 25.16 punktai. Visi pažeidimai užfiksuoti prie nenaudojamos žemės patikrinimo akto pridedamomis foto fiksacijomis.

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė matyti, kad žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Pareiškėjui ir MB „(duomenys neskelbtini)“. Iš šio registro taip pat matyti, kad (duomenys neskelbtini) yra nustatyta naudojimosi nekilnojamuoju daiktu tvarka. Pagal bylos medžiagoje esantį

žemės sklypo naudojimosi tvarkos planą matyti, kad žemės sklypo dalis A priklauso Pareiškėjui, o žemės sklypo dalis B – MB „(duomenys neskelbtini)“.

Seniūnija (duomenys neskelbtini) Pareiškėjui išsiuntė pranešimą „Dėl ketinimo įtraukti į nenaudojamos žemės sąrašą ((duomenys neskelbtini))“ ir nustatė 30 dienų terminą nenaudojamos žemės patikrinimo akte užfiksuotiems pažeidimams pašalinti ir apie jų pašalinimą raštu informuoti Seniūniją. Šis pranešimas Pareiškėjui buvo įteiktas (duomenys neskelbtini) dieną.

Administracijos teigimu, ginčo, kad Pareiškėjui pranešimas buvo įteiktas, byloje nėra, kadangi Pareiškėjas skunde aiškiai ir nedviprasmiškai nurodo „Gegužės mėn. pabaigoje gavau iš Kauno miesto (duomenys neskelbtini) seniūnijos įspėjamąjį laišką dėl žemės sklypo sutvarkymo.“

Visa informacija apie ketinimą ginčo žemės sklypą įtraukti į sąrašą (duomenys neskelbtini) buvo paskelbta Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje <https://www.kaunas.lt/verslas-ir-finansai/informacija-del-nenaudojamu-naudojamu-ne-pagal-paskirti-apeistu-arba-nepriziurimu-patalpu-ir-statiniu-2025-metais/>. Visa su procedūromis ir šio tipo situacijose taikytiniais teisės aktais susijusi informacija buvo viešinama ir (duomenys neskelbtini) seniūnijos internetinėje svetainėje adresu [www.centras.kaunas.lt](http://www.centras.kaunas.lt) skiltyje veikla, skirsnyje „Informacija dėl nenaudojamų žemės sklypų“.

Pareiškėjas (duomenys neskelbtini) susisieikė su Seniūnija elektroniniu laišku, kuriame nurodė, kad „*žolės tvarkymo darbai atlikti. Yra tam tikras kiekis statybinių medžiagų nuo kaimyno namo, jis ten atlieka rekonstrukcijos darbus.*“

Seniūnijos darbuotojai (duomenys neskelbtini) atliko pakartotinį nenaudojamos žemės patikrinimą ir surašė nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. (duomenys neskelbtini), kuriame nurodė, jog žemės sklypas (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)), adresu (duomenys neskelbtini) g. (duomenys neskelbtini), Kaune, neprižiūrėtas, Žemės sklypo dalis (A dalis) neprižiūrima, netvarkoma, nenušienauta, apleista, auga piktžolės ir invaziniai augalai, iš (duomenys neskelbtini) g. pusės medinė tvora sulūžusi, sklype matomos žaliosios atliekos, metalo, statybinio laužo, sandėliuojami buitės daiktai. Sklypo dalis (B dalis) nušienauta, sklype esantys statiniai apleisti, neprižiūrimi. Pažeidžiami Kauno miesto savivaldybės Tvarkymo ir švaros taisyklių 7.1, 7.3, 7.5, 11.2, 25.13, 25.14, 25.16 punktai. Visi pažeidimai užfiksuoti prie nenaudojamos žemės patikrinimo akto pridedamomis foto fikscijomis.

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 ginčijamu 2025-09-18 Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A1-368 „Dėl Nenaudojamos žemės sklypų 2025 metų sąrašo patvirtinimo“ (toliau tekste – Sąrašas), kurio punktu Nr. (duomenys neskelbtini) Pareiškėjui priklausantis žemės sklypas buvo įtrauktas į Sąrašą. Apie šį įsakymą Pareiškėjas buvo informuotas Kauno miesto savivaldybės administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus (toliau – Skyrius) (duomenys neskelbtini) raštu Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl padidinto žemės mokesčio mokėjimo“. Licencijų, leidimų ir paslaugų skyrius (duomenys neskelbtini) raštą Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl padidinto žemės mokesčio mokėjimo“ kartu su Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-09-18 įsakymu Nr. A1-368 „Dėl Nenaudojamos žemės sklypų 2025 metų sąrašo patvirtinimo“ ir išrašu pareiškėjui išsiuntė registruotu laišku (duomenys neskelbtini) dieną. Registruotos siuntos Nr. (duomenys neskelbtini). Laiškas įteiktas gavėjui (duomenys neskelbtini) dieną. Ginčo dėl šios aplinkybės byloje taip pat nėra. Informacija apie šį įsakymą 2025-10-09 taip pat buvo paskelbta Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje [www.kaunas.lt](http://www.kaunas.lt)

Administracijos nuomone, Pareiškėjas Skunde Komisijai iš esmės nurodo du pagrindinius argumentus, neva pagrindžiančius jos pasirinktą poziciją, t. y. 1) jog Pareiškėjui priklausantis žemės sklypas buvo ir yra tvarkomas; 2) nepagrįstai buvo įtrauktas į Nenaudojamos žemės sklypų 2025 metų sąrašą.

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 29 punktas 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. Pagal šio įstatymo 6 straipsnio 1 dalį mokesčio tarifas nustatytas - nuo 0,01 procento iki 4 procentų žemės mokestinės vertės. To paties straipsnio 2 dalyje numatyta, jog savivaldybės taryba iki einamojo mokestinio laikotarpio birželio 1 dienos nustato konkretų mokesčio tarifą, kuris galios atitinkamos savivaldybės teritorijoje kitą mokestinį laikotarpį, neviršydama šio straipsnio 1 dalyje nustatytų ribų. Pagal šio įstatymo 6 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).

Kauno miesto savivaldybės taryba 2019 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. T-201 „Dėl 2020 metų žemės mokesčio tarifų ir neapmokestinamojo žemės sklypo dydžio nustatymo“ 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 visiems.

Kauno miesto savivaldybės tarybos 2012 m. birželio 28 d. sprendimo Nr. T-313 „Dėl valstybinės žemės nuomos mokesčio tarifų nustatymo“ 1.3 punktas numato, jog: „fiziniais ir juridiniais asmenimis už nenaudojamą žemę arba žemę, kurioje stovi nenaudojamais, naudojamais ne pagal paskirtį, apleistais arba neprižiūrimais pripažinti pastatai (patalpos) ir statiniai, – 4 proc. tarifą.“

Žemės, kuriai taikomas padidintas mokesčio tarifas, sąrašo sudarymo procedūras reglamentuoja Kauno miesto savivaldybės tarybos 2012 m. birželio 7 d. 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.

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; 11.2. tvarkyti, dažyti ir prižiūrėti pastatų ir statinių fasadus; 25.1. laikyti statybines ir kitas medžiagas, teršiančias aplinką ar kitaip trukdančias aplinkiniams, užkasti statybinių laužų ir šiukšles statybos aikštelėje arba už jos ribų ir teršti statybinėmis atliekomis aplinkines teritorijas; 25.13. versti ar laikyti atliekas tam tikslui nepritaikytose vietose, išmesti bet kokias atliekas gatvėse, aikštėse, skveruose, parkuose, kitose viešose vietose ir kitur, mesti nuorūkas, popierius, įvairias atliekas ar kitaip teršti aplinką, laikyti prekių pakuotes šiam tikslui nepritaikytose vietose, palikti bet kokias atliekas šalia konteinerių; 25.14. palikti netvarkomą, apleistą invaziniais augalais ir piktžolėmis nuosavybės teise priklausantį, nuomojamą, naudojamą ar kitaip valdomą žemės sklypą; 25.16. laikyti atliekas, kitokius nešvarumus (statybinių laužų, gruntą, automobilių dalis ir kt.), jais teršti žemės paviršių, vandens telkinius, jų apsaugines juostas ir zonas.

Pareiškėjas Skunde kaip pirmąjį argumentą nurodo, jog gavęs išpėjimą iš Seniūnijos „savo žemės sklypą nedelsiant buvo sutvarkęs <...> komisija patikrino dar kartą <...> ir pažeidimų nenustatė. Per praeitą laikotarpį pastoviai tvarkiau savo sklypą. <...> Šiuo metu <...> sklypas yra sutvarkytas.“

Visų pirma, vertinant tai, kad Pareiškėjui priklausantis žemės sklypas nebuvo tvarkomas, ir šį faktą bei jo tęstinumą patvirtina (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini) nenaudojamos žemės patikrinimo aktai, kurių priedais esančios nuotraukos įrodo sklypo nepriežiūrą, teigtina, kad žemės sklypo apžiūra buvo įvykdyta tinkamai, o surinkti duomenys sudarė faktinį ir teisinį pagrindą įtraukti Pareiškėjui priklausantį žemės sklypą į Sąrašą.

Antra, ryšium su foto fiksacijomis užfiksuota faktine sklypų nepriežiūros situacija, bei vadovaujantis Tvarkymo ir švaros taisyklių 7 p. nuostatomis teigtina, jog 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 Kauno miesto savivaldybės administracija. Teigtina, kad žemės sklypas turi būti prižiūrimas ir tvarkomas visus metus. Kaip minėta, Pareiškėjui raštu buvo nurodyta žemės sklype adresu (duomenys neskelbtini) g. (duomenys neskelbtini), Kaune, „imtis priemonių, <...> kad nustatyti pažeidimai būtų pašalinti ir nuolat užtikrinti tvarką ir švarą visame sklype“, taigi Pareiškėjas į bylą nėra pateikęs jokių realių argumentų ar įrodymų, jog žemės sklypas buvo nuolat ir tinkamai tvarkomas bei prižiūrimas, tad nėra jokio pagrindo teigti priešingai. Be kita ko, pats Pareiškėjas Skunde pripažįsta aplinkybę, kad jam priklausančią žemės sklypo dalį sutvarkė tik po to, kai gavo išpėjimą iš Seniūnijos.

Trečia, Pareiškėjas į bylą nėra pateikęs nei jokių įrodymų, kad žemės sklypas išties buvo sutvarkytas, nei, kad žemės sklypas buvo nuolat prižiūrimas. Be kita ko, tokio pobūdžio Pareiškėjo teiginiams prieštarauja ir patikrinimo aktais užfiksuotos nuotraukos. Atsižvelgiant į tai, kad Seniūnijos patikrinimų metu buvo daromos fotofiksacijos, kurios laikytinos svariu įrodymu šio pobūdžio byloje, o Pareiškėjas jokios vaizdinės medžiagos nei Seniūnijai, nei Komisijai nėra pateikęs, manome, kad Pareiškėjo argumentas, kad žemės sklypas buvo sutvarkytas, ar, juolab, nuolat tvarkomas, yra nepagrįstas, todėl atmestinas.

Ketvirta, atkreiptinas dėmesys, kad Pareiškėjas pats pripažįsta jam priklausančios sklypo dalies pilnai nesutvarkęs. Tai patvirtina jo el. laiške nurodyta informacija, kad: „*Yra tam tikras kiekis statybinių medžiagų nuo kaimyno namo, jis ten atlieka rekonstrukcijos darbus.*“ Pagrįstai teigtina, kad vien aplinkybė, kad kaimyniniame sklype vyksta statybos darbai, tai negali būti laikoma pakankamu pagrindu netvarkyti žemės sklypo ir juolab palikti statybinį laužą ar kitas statybines medžiagas sklype.

Penkta, niekaip negalima sutikti su Pareiškėjo argumentu, kad žemės sklype atlikus pakartotinį patikrinimą nebuvo nustatyta jokių pažeidimų. Kaip matyti iš (duomenys neskelbtini) Nenaudojamos žemės patikrinimo akto medžiagos, žemės sklypo būklė nebuvo pagerėjusi. Patikrinimo metu buvo užfiksuoti tapatūs Tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimai, kaip ir pirmojo patikrinimo ((duomenys neskelbtini)) metu. Tai reiškia, kad Pareiškėjas, nuolat neprižiūrėjo sklypo, ko pasėkoje, antrojo patikrinimo metu buvo užfiksuoti tapatūs pažeidimai. Kaip jau nurodyta aukščiau, jokių įrodymų apie žemės sklypo priežiūrą ir faktinį jo tvarkymą Pareiškėjas į bylą nėra pateikęs, atitinkamai, nėra jokio pagrindo sutikti su Pareiškėjo teiginiais, kad antrojo patikrinimo metu nebuvo nustatyta jokių pažeidimų.

Be to, Seniūnija, sutinkamai su 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. Vien tai, kad Pareiškėjas galimai manė, kad pažeidimų nenustatyta, nes nebuvo gautas antras išpėjimas, nereiškia, kad žemės sklypas į Sąrašą buvo įtrauktas neteisėtai.

Priešingai nei atlikus pirmąją žemės sklypo apžiūrą, atlikus pakartotinę žemės sklypo apžiūrą, Aprašo 6 punktas nenumato pareigos Seniūnijai Pareiškėją informuoti apie nustatytus pažeidimus.

Tokios pozicijos laikosi ir Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – ir LVAT) savo naujausioje praktikoje. LVAT analogiškoje byloje apibendrinamas savo naujausią praktiką konstatavo, kad „Teisėjų kolegija, vertindama pareiškėjo skundo teiginius, kad buvo pažeista nustatyta pareiškėjo informavimo procedūra, visų pirma pažymi, kad pareiga 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)“.

LVAT taip pat konstatavo, jog 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 išvada, kad aplinkybė, jog pareiškėja 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. Pabrėžtina, kad pareiga informuoti asmenį apie pakartotinį patikrinimą Apraše nėra nustatyta. 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](http://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“.

Atsižvelgiant į tai, kas nurodyta aukščiau, teigtina, kad Pareiškėjas į bylą nėra pateikęs objektyvių duomenų, argumentų ar įrodymų, jog žemės sklypas buvo nuolat tvarkomas, prižiūrimas ir atitiko Tvarkymo ir švaros taisyklių nuostatas. Atitinkamai, Pareiškėjo argumentas dėl žemės sklypo būklės atitikties Tvarkymo ir švaros taisyklėms atmestinas kaip nepagrįstas objektyviais įrodymais.

LVAT formuojama teismų praktika, iš kurios bene aktualiausia LVAT praktika yra pateikta 2022 m. sausio 19 d. sprendime administracinėje byloje Nr. eA-210-261/2022, kad „Įvertinusi skundžiamos įsakymo dalies turinį, nagrinėjamoje byloje esančius įrodymus, tai, jog nagrinėjamo atveju byloje nustatyta, kad prieš įtraukiant į Sąrašą, ginčo Žemės sklypas buvo apžiūrėtas, ką patvirtina Nenaudojamos žemės patikrinimo aktai (2020 m. balandžio 21 d. aktas Nr. 04-7-100, 2020 m. birželio 17 d. aktas Nr. 04-7-310, 2020 m. liepos 29 d. aktas Nr. 04-07-351), kuriuose iš esmės yra užfiksuoti Tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimai (jų aprašymas), apie kuriuos pareiškėjui buvo žinoma iš jam siųstų minėtų (duomenys neskelbtini) seniūnijos pranešimų, pripažinta, kad pareiškėjas pašalino dalį nustatytų pažeidimų, tačiau Žemės sklype ir toliau pažeidžiamos Tvarkymo ir švaros taisyklės (sklypas nešienaujamas, sklype pavienėse vietose yra plytų, betono duženų, keletas nenaudojamų g/b gaminių, prie pastato auga krūmokšniai), tuo pažeidžiant Tvarkymo ir švaros taisyklių 7.1, 7.3, 11.2, 25.1, 25.16 papunkčius bei pripažįstant, kad Žemės sklypas nuolat neprižiūrimas pagal Taisyklėse keliamus reikalavimus, faktinė Žemės sklypo padėtis yra užfiksuota vaizdinėje medžiagoje (fotonuotraukose), kurių sąsajumo su Žemės sklypu pareiškėjas iš esmės neneigia, teisėjų kolegija sprendžia, kad nagrinėjamo atveju atsakovas įvykdė pareigą tinkamai pagrįsti pareiškėjo Žemės sklypo nepriežiūros faktą, įgalinantį atsakovą ginčo Žemės sklypą įtraukti į Sąrašą.“

LVAT savo praktikoje yra nurodęs, jog „Vadovaujantis Aprašo nuostatomis, faktinėmis aplinkybėmis, jog pareiškėjas nustatytu laiku nepašalino nustatytų Taisyklių pažeidimų, pagrindu, teisėjų kolegija prieina prie išvados, kad atsakovas turėjo faktinį ir teisinį pagrindą įrašyti Žemės sklypą į Sąrašą. [S]eniūnijos seniūno surinkti įrodymai <...>, pagrindžiantys, kad Žemės sklypas neatitiko Taisyklių nuostatų reikalavimų, <...>, paneigia pareiškėjo argumentus, kad atsakovas pažeidė Aprašo 6 punkto nuostatas. <...> Aprašas įpareigoja registruotais laiškais įspėti žemės sklypų savininkus ir nuomininkus (naudotojus) apie ketinimą įtraukti į Sąrašą ir nustato protingą terminą (ne mažiau kaip 30 kalendorinių dienų) nustatytiems Taisyklių pažeidimams pašalinti. Šią pareigą <...> seniūnas įvykdė tinkamai, kaip ir pareigą, nustatytą Aprašo 8 punkte“ (žr., pvz., *Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2021 m. spalio 20 d. sprendimą Administracinėje byloje Nr. eA-2866-629/2021*).

Vertinant visus aukščiau išdėstytus teisės aktus ir argumentus, darytina pagrįsta išvada, jog žemės sklypas adresu (duomenys neskelbtini) g. (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini), į Sąrašą buvo įtrauktas pagrįstai, įvertinus visas faktines aplinkybes, nustatytus Tvarkymo ir švaros taisyklių pažeidimus ir laikantis visų numatytų procedūrų, tad nėra nei teisinių, nei faktinių pagrindų naikinti Administracijos sprendimo įtraukti žemės sklypą į nenaudojamos žemės sąrašą.

### ***Skundas atmestinas.***

Byloje ginčas kilo dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus (duomenys neskelbtini) rašto Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl padidinto žemės mokesčio mokėjimo“ teisėtumo bei pagrįstumo.

*Dėl byloje nustatytų faktinių aplinkybių*

Nekilnojamojo turto registro centrinės duomenų bazės išrašo duomenimis nustatyta, kad pareiškėjui A. B. nuosavybės teise priklauso (duomenys neskelbtini) Žemės sklypo, o (duomenys neskelbtini) Žemės sklypo nuosavybės teise priklauso MB „(duomenys neskelbtini)“.

Iš bylos duomenų matyti, jog Seniūnijos specialistai, (duomenys neskelbtini) patikrinę Žemės sklypą nustatė, kad Žemės sklype pažeidžiamos šios Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklės: Žemės sklypo dalis (A dalis) neprižiūrima, netvarkoma, nenušienauta, apleista savaiminiais, žoliniais augalais, iš (duomenys neskelbtini) g. pusės medinė tvora sulūžusi, sklype matomos medžio, metalo, plastiko, statybinio laužo ir buitinių atliekų sancaupos, sandėliuojami buitines daiktai. Sklypo dalis (B dalis) nušienauta, sklype esantys statiniai seni ir apleisti. Pažeidimus atitinka Kauno miesto savivaldybės Tvarkymo ir švaros taisyklių punktai: 7.1, 7.3, 7.5, 11.2, 25.13, 25.14, 25.16. Visa tai užfiksuota (duomenys neskelbtini) Nenaudojamos žemės patikrinimo akte Nr. (duomenys neskelbtini), kuriame taip pat nurodyta ir bendra informacija apie sklypą: Žemės sklypo adresas: (duomenys neskelbtini) g. (duomenys neskelbtini), Kaunas; unikalus numeris: (duomenys neskelbtini); savininkas (naudotojas); A. B., gim. m. (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini) žemės sklypo ir MB „(duomenys neskelbtini)“, į.k. (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini) žemės sklypo. Prie akto pridėta: nuotraukos, Nekilnojamojo turto registro duomenų banko išrašas, Žemės sklypo schema (nepridėta), Žemės sklypo naudojimosi tvarkos planas.

Seniūnija (duomenys neskelbtini) raštu Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl ketinimo įtraukti į nenaudojamos žemės sąrašą ((duomenys neskelbtini) g. (duomenys neskelbtini))“ informavo pareiškėją apie tai, kad Seniūnijos specialistai (duomenys neskelbtini) atliko Žemės sklypo apžiūrą, surašė (duomenys neskelbtini) Nenaudojamos žemės patikrinimo aktą Nr. (duomenys neskelbtini) (paaiškinta, kaip su juo susipažinti). Nurodoma, kad Apžiūros metu nustatyta, kad sklypas yra apleistas/neprižiūrimas, pažeidžiami Taisyklių punktai: 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; 11.2. tvarkyti, dažyti ir prižiūrėti pastatų ir statinių fasadus; 25.13. versti ar laikyti atliekas tam tikslui nepritaikytose vietose, išmesti bet kokias atliekas gatvėse, aikštėse, skveruose, parkuose, kitose viešose vietose ir kitur, mesti nuorūkas, popierius, įvairias atliekas ar kitaip teršti aplinką, laikyti prekių pakuotes šiam tikslui nepritaikytose vietose, palikti bet kokias atliekas šalia kontenerių; 25.14. palikti netvarkomą, apleistą invaziniais augalais ir piktžolėmis nuosavybės teise priklausančią, nuomojamą, naudojamą ar kitaip valdomą žemės sklypą; 25.16. laikyti atliekas, kitokius nešvarumus (statybinių laužą, gruntą, automobilių dalis ir kt.), jais teršti žemės paviršius, vandens telkinius, jų apsaugines juostas ir zonas.

Informuojama, kad Žemės sklypą ketinama įtraukti į Nenaudojamų žemės sklypų 2025 metų sąrašą ir apmokestinti maksimaliu žemės mokesčio tarifu ir (arba) bausti už Taisyklių pažeidimą pagal Administracinių nusižengimų kodekso 366 straipsnį. Taip pat suformuluoti reikalavimai: imtis priemonių Žemės sklype, kad nustatyti pažeidimai būtų pašalinti ir nuolat užtikrinti tvarką ir švarą visame sklype; apie reikalavimo įvykdymą raštu informuoti Seniūniją ne vėliau kaip 30 kalendorinių dienų nuo rašto išsiuntimo dienos. Nurodyta, kad ne vėliau kaip iki 2025-07-31 bus atliekama pakartotinė Sklypo apžiūra, po kurios bus priimtas galutinis sprendimas dėl Sklypo įtraukimo / neįtraukimo į Sąrašą.

Viešai skelbiamais duomenimis nustatyta, kad pareiškėjui minėtas raštas pašto siunta įteikta (duomenys neskelbtini) (<https://www.post.lt/siuntu-sekimas>; registruotos siuntos Nr. (duomenys neskelbtini)).

Pareiškėjas (duomenys neskelbtini) el. laišku informavo Seniūniją, kad žolės tvarkymo darbai atlikti. Yra tam tikras kiekis statybinių medžiagų nuo kaimyno namo, jis ten atlieka rekonstrukcijos darbus. Priklausančioje bendrasavininkui dalyje (MB "(duomenys neskelbtini)") šiuo metu žolės tvarkymo darbai neatlikti.

Seniūnija (duomenys neskelbtini) atliko pakartotinę Žemės sklypo apžiūrą, kurios metu nustatyta, kad: Žemės sklypo dalis (A dalis) neprižiūrima, netvarkoma, nenušienauta, apleista, auga piktžolės ir invaziniai augalai, iš (duomenys neskelbtini) g. pusės medinė tvora sulūžusi, sklype matomos žaliosios atliekos, metalo, statybinio laužo, sandėliuojami buitines daiktai. Sklypo dalis (B

dalis) nušienauta, sklype esantys statiniai apleisti, neprižiūrimi. Pažeidimus atitinkantys Kauno miesto savivaldybės Tvarkymo ir švaros taisyklių punktai: 7.1, 7.3, 7.5, 11.2, 25.13, 25.14, 25.16 nurodyta papildoma informacija: nuo (duomenys neskelbtini) nustatyta naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarka. Pirminė žemės sklypo apžiūra atlikta (duomenys neskelbtini), surašytas (duomenys neskelbtini) Nenaudojamos žemės patikrinimo aktas Nr. (duomenys neskelbtini). Pakartotinė žemės sklypo apžiūra atlikta (duomenys neskelbtini), nustatyti reikalavimai neįvykdyti. Prie akto pridėta: nuotraukos, Nekilnojamojo turto registro duomenų banko išrašas, Žemės sklypo schema, Žemės sklypo naudojimosi tvarkos planas.

Pareiškėjas apie priimtą Skundžiamą įsakymą ir padidintą žemės mokesčio tarifą – 4 procentus žemės mokesstinės vertės buvo informuotas Savivaldybės Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus (duomenys neskelbtini) raštu Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl padidinto žemės mokesčio mokėjimo“.

Informacija apie Skundžiamą įsakymą taip pat paskelbta Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje [www.kaunas.lt/verslas-finansai/turtas/nenaudojamu-zemes-sklypu-2025-metais-sarasas/](http://www.kaunas.lt/verslas-finansai/turtas/nenaudojamu-zemes-sklypu-2025-metais-sarasas/).

### *Dėl ginčui taikytino teisinio reguliavimo*

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas, Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas (toliau – ŽMĮ), Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 14 d. sprendimas Nr. T-201 „Dėl 2020 metų žemės mokesčio tarifų ir neapmokestinamojo žemės sklypo dydžio nustatymo“, Nenaudojamos žemės nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas tarybos 2012-06-07 sprendimu Nr. T-286 „Dėl nenaudojamos žemės nustatymo tvarkos aprašo tvirtinimo“ (redakcija, galiojanti nuo 2020-05-28, pakeista Kauno miesto savivaldybės tarybos 2020 m. gegužės 26 d. sprendimu Nr. T-218) (toliau – Aprašas), Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklės, patvirtintos Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-11-06 sprendimu Nr. T-559 „Dėl Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklių patvirtinimo“ (redakcija (pa)keista 2024-12-17 Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-984 ir galiojanti nuo 2024-12-18) (toliau – Tvarkymo ir švaros taisyklės), taip pat taikytinos Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAĮ) 3, 10 str. ir kt. nuostatos.

Išimtinai savivaldybės tarybos kompetencijai priskiriamas vietinių rinkliavų ir mokesčių tarifų nustatymas (Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 str. 2 d. 29 p.).

Žemės apmokestinimo žemės mokesčiu tvarką nustato ŽMĮ, kuriuo nustatytas mokesčio tarifas – nuo 0,01 procento iki 4 procentų žemės mokesstinės vertės, išskyrus išimtis (6 str. 1 d.). 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 str. 3 d.). Žemės mokesčio diferencijavimo tikslas yra garantuoti, kad žemės savininkai tvarkytų, neapleistų, naudotų pagal paskirtį jiems priklausančią žemę. CK 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 str. 2 d. įtvirtinta, kad Savivaldybės taryba, siekdama, kad naujas konkretus mokesčio tarifas galiotų šios savivaldybės teritorijoje nuo kito mokesčio laikotarpio pradžios, naują konkretų mokesčio tarifą turi nustatyti iki einamojo mokesčio laikotarpio liepos 1 dienos, neviršydama šio straipsnio 1 dalyje nustatytų ribų, jeigu šiame straipsnyje nenustatyta kitaip. Jeigu, vadovaujantis ŽMĮ 10 str. 4 d., nuo kito mokesčio laikotarpio žemės mokesstinė vertė nustatoma atsižvelgiant į naujai atlikto masinio žemės vertinimo rezultatus, kitą mokesčio laikotarpį galiosiantį naują konkretų mokesčio tarifą savivaldybės taryba gali nustatyti iki einamojo mokesčio laikotarpio gruodžio 1 dienos. Jeigu savivaldybės taryba per šioje dalyje nurodytus terminus nenustato naujų konkrečių mokesčio tarifų, kitą mokesčio 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 str. 2 d.).

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 įrenginių, 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 sanitarijos būklė ir nebūtų vizualiai teršiama 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 (Taisyklių 3 p.).

Taisyklių 7 punkte, be kita ko, įtvirtinta, kad teritorijų naudotojai privalo nuolat užtikrinti švarą ir tvarką jiems priskirtose teritorijose; priskirtose teritorijose prižiūrėti, kad neaugtų krūmai ir piktžolės, teritoriją šienauti periodiškai taip, kad žolės aukštis būtų ne daugiau kaip 12 cm (7.3 pp.).

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 p.). 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](http://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 p.).

Aprašas detalai reglamentuoja nenaudojamų, neprižiūrimų žemės sklypų, kurių savininkai ar nuomininkai (naudotojai) apmokestinami 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 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 m. lapkričio 19 d. nutarimą Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę“ ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 10 d. nutarimą Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“ yra pripažįstama mokesčio objektu (5 p.).

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.), ar kitaip užfiksuoja požymius, kad žemės sklypas atitinka Aprašo 5 p.), registruotais laiškais įspėja žemės sklypų savininkus ir nuomininkus (naudotojus) apie ketinimą įtraukti į Sąrašą ir nustato protingą terminą (ne mažiau kaip 30 kalendorinių dienų) nustatytiems Taisyklių pažeidimams pašalinti ir atlieka pakartotinę tokių sklypų patikrą (6 p.). Sąrašus, sudarytus pagal Aprašo 7 p. reikalavimus, kartu su Nekilnojamojo turto registro duomenų banko išrašais, apžiūros aktais su išsamiai aprašyta vaizdine medžiaga ir kitus duomenis, pagrindžiančius, kad žemė nenaudojama, seniūnai iki mokesčio laikotarpio rugpjūčio 20 d. pateikia Savivaldybės administracijos skyriui, administruojančiam valstybinės žemės nuomos mokesčių (8 p.), kuris, gavęs iš seniūnų Aprašo 8 p. nurodytus sąrašus, per 10 darbo dienų parengia Administracijos direktoriaus įsakymą dėl Sąrašo tvirtinimo ir nustatyta tvarka teikia jį pasirašyti Administracijos direktoriui (9 p.).

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 pp. nustatyta, kad skyriui priskirta funkcija rengti apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, nenaudojamų žemės ir valstybinės žemės sklypų sąrašus.

Aprašo 10 p. nustatyta, kad per 15 darbo dienų nuo tokio Savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo pasirašymo dienos jis paskelbiamas Kauno miesto savivaldybės interneto svetainėje [www.kaunas.lt](http://www.kaunas.lt) ir registruotu laišku pranešama įrašytų į Sąrašą žemės sklypų savininkams, nuomininkams (naudotojams) apie jų valdomų žemės sklypų ar jų dalių įrašymą į Sąrašą ir apmokestinimą Savivaldybės tarybos nustatytu mokesčio tarifu ir šio įsakymo nuorašas pateikiamas Kauno apskrities valstybinei mokesčių inspekcijai.

### *Dėl ginčo esmės*

Pareiškėjas A. B. skunde Komisijai nurodo, kad nesutinka su Kauno miesto savivaldybės administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus (duomenys neskelbtini) raštu Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl padidinto žemės mokesčio mokėjimo“ dėl padidinto žemės mokesčio mokėjimo Pareiškėjo žemės sklypui ir tvirtina, kad jis tinkamai pagal galimybes prižiūri bei tvarko ginčo Žemės sklypą.

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

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

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

Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklių, patvirtintų Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-11-06 sprendimu Nr. T-559 „Dėl Kauno miesto tvarkymo ir švaros taisyklių patvirtinimo“ (redakcija (pa)keista 2024-12-17 Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-984 ir galiojanti nuo 2024-12-18) 3 p. įtvirtinta nuostata, kad asmenys tvarko ir palaiko švarą jiems įstatymų nustatyta tvarka priskirtose arba faktiškai naudojamose teritorijose patys arba sudaro sutartis su kitais asmenimis dėl tokių darbų atlikimo. Tvarkymo ir švaros taisyklių 7 p. išvardinta koku būdu teritorijų naudotojai privalo nuolat užtikrinti švarą ir tvarką jiems priskirtose teritorijose, valyti ir prižiūrėti kiemus, sklypus, gatves, šaligatvius ir kitas jiems priskirtas teritorijas, surinkti ir išvežti šiukšles ir atliekas (7.1 p.); prižiūrėti, kad neaugtų krūmai ir piktžolės, teritoriją šienauti periodiškai taip, kad žolės aukštis būtų ne daugiau kaip 12 cm (7.3 p.), tvarkyti žaliąsias atliekas (šakas, lapus, nupjautą žaliųjų vejų žolę) Savivaldybės tarybos patvirtintų Kauno miesto savivaldybės komunalinių atliekų tvarkymo taisyklių nustatyta tvarka (7.5 p.). Pagal Tvarkymo ir švaros taisyklių 25.14 p.

draudžiama palikti netvarkomą, apleistą invaziniais augalais ir piktžolėmis nuosavybės teise priklausantį žemės sklypą.

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

Akcentuotina ir tai, kad Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2023 m. balandžio 19 d. nutartyje administracinėje byloje Nr. eA-486-552/2023 yra išaiškinta, kad aplinkybę, jog žemės sklypas yra naudojamas ir tvarkomas tinkamai, turėtų įrodyti pareiškėjas.

Byloje nustatyta, kad A. B. nuosavybės teise valdomo ir pagal bendraturčių nusistatytą naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarką Žemės sklypo, esančio Kaunas, (duomenys neskelbtini) g. (duomenys neskelbtini), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), faktinė situacija iki pareiškėjo skundo Komisijai pateikimo buvo (už)fiksuota dukart: 2025 m. (duomenys neskelbtini) dieną ir pakartotinai 2025 m. (duomenys neskelbtini) dieną, kurių metu buvo aukščiau nurodyti nenaudojamos žemės patikrinimo aktai.

Taigi nagrinėjamu atveju pareiškėjo A. B. Žemės sklypo nuolatinės nepriežiūros faktinės situacijos buvo užfiksuotos apžiūrų, atliktų dukart metu: 2025 m. (duomenys neskelbtini) dieną ir 2025 m. (duomenys neskelbtini) dieną, apžiūros rezultatus fiksuojant minėtuose Nenaudojamos žemės patikrinimo aktuose bei faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktuose, kuriuose iš esmės tapačiai nustatyta, jog ginčo Žemės sklypo dalis neprižiūrima, netvarkoma, nenušienauta, apleista, auga piktžolės ir invaziniai augalai, iš (duomenys neskelbtini) g. pusės medinė tvora sulūžusi, sklype matomos žaliosios atliekos, metalo, statybinio laužo, sandėliuojami buities daiktai.

Taigi pirmiau minėtų atliktų patikrinimų duomenys nuosekliai patvirtina, kad ginčo Žemės sklypo dalis nebuvo nuolat tvarkoma taip, kaip reikalauja minėtų Tvarkymo ir švaros taisyklių 7.1, 7.3, 7.5, 11.2, 25.13, 25.14, 25.16 papunkčiai. Dėl to pareiškėjas A. B. pažeidė pastarųjų papunkčių reikalavimus, o atsakovės Kauno miesto savivaldybės administracijos nustatyti ne vienkartiniai Žemės sklypo nepriežiūros faktai, užfiksuoti minėtuose patikrinimo aktuose ir fotonuotraukose, neabejotinai atitiko Aprašo nustatytus kriterijus, kurio pagrindu ginčo Žemės sklypo dalis skundžiamu įsakymu buvo įtraukti į Sąrašą, nes akivaizdu, jog tai yra nuolat neprižiūrimas Žemės sklypas (Aprašo 4 punktas).

Nagrinėjamu atveju iš patikrinimų metu padarytų atsakovės Žemės sklypo nuotraukų (pažymėtina, kad Pareiškėjas nekėlė ginčo, kad atsakovė pateikė ne jos Žemės sklypų fotografijas, bei nepateikė ir tai paneigiančių objektyvių įrodymų iki bylos nagrinėjimo iš esmės Komisijoje) aiškiai matyti, kad buvo nesilaikyta Tvarkymo ir švaros taisyklių reikalavimų, todėl tai dar kartą patvirtina aplinkybę, jog skundžiamu Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu ginčo Žemės sklypas pagrįstai buvo įtrauktas į Sąrašą.

Tuo pačiu Komisija pažymi ir tai, kad pareiškėjas A. B. 2025-10-01 Komisijai pateiktu skundu neskundžia jam teises pasekmes sukeltą atsakovės Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. rugsėjo 18 d. įsakymu Nr. A1-368 „Dėl Nenaudojamos žemės sklypų 2025 metų sąrašo patvirtinimo“ dalies (eilės Nr. (duomenys neskelbtini)), kurioje A. B. nuosavybės teise valdomas žemės sklypas (adresas Kaunas, (duomenys neskelbtini) g. (duomenys neskelbtini), unikalus Nr.(duomenys neskelbtini)) buvo įrašytas į Nenaudojamos žemės sklypų 2025 metų sąrašą, todėl Komisija neturi teisinio pagrindo išeiti už skundo ribų ir nagrinėti pastarojo įsakymo teisėtumą bei pagrįstumą ir dėl to šiuo klausimu sprendime plačiau ir nepasisako.

2025-10-01 skunde Komisijai pareiškėjas kelia tik klausimą bei nurodo, kad Kauno miesto savivaldybės administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus (duomenys neskelbtini) raštas Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl padidinto žemės mokesčio mokėjimo“, kuriuo jam nustatyta prievolė mokėti padidintą žemės mokestį, kuris yra 4 proc., yra neteisėtas bei nepagrįstas.

Komisija su šia skundo dalimi neturi teisinio pagrindo sutikti.

Žemės apmokestinimo žemės mokesčiu tvarką nustato Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas (*aktuali akto redakcija, galiojanti nuo 2024-05-03*). Žemės mokesčio įstatymas suteikia teisę savivaldybės tarybai priimti norminio pobūdžio teisės aktus, kuriais ji gali nustatyti konkretų žemės mokesčio tarifo dydį bei jį diferencijuoti priklausomai nuo žemės naudojimo paskirties, naudojimo

būdo, priežiūros būklės ir kitokius požymius (Žemės mokesčio įstatymo 6 str.). Žemės mokesčio diferencijavimo tikslas yra garantuoti, kad žemės savininkai tvarkytų, neapleistų, naudotų pagal paskirtį jiems priklausančią žemę.

Išimtinai savivaldybės tarybos kompetencijai priskiriamas vietinių rinkliavų ir mokesčių tarifų nustatymas (Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 str. 2 d. 29 p.).

Žemės apmokestinimo žemės mokesčiu tvarką nustato ŽMĮ, kuriuo nustatytas mokesčio tarifas – nuo 0,01 procento iki 4 procentų žemės mokesstinės vertės, išskyrus išimtis (6 str. 1 d.). 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 str. 3 d.). Žemės mokesčio diferencijavimo tikslas yra garantuoti, kad žemės savininkai tvarkytų, neapleistų, naudotų pagal paskirtį jiems priklausančią žemę. CK 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 str. 2 d. įtvirtinta, kad Savivaldybės taryba, siekdama, kad naujas konkretus mokesčio tarifas galiojotų šios savivaldybės teritorijoje nuo kito mokesčio laikotarpio pradžios, naują konkretų mokesčio tarifą turi nustatyti iki einamojo mokesčio laikotarpio liepos 1 dienos, neviršydamą šio straipsnio 1 dalyje nustatytų ribų, jeigu šiame straipsnyje nenustatyta kitaip. Jeigu, vadovaujantis ŽMĮ 10 str. 4 d., nuo kito mokesčio laikotarpio žemės mokesstinė vertė nustatoma atsižvelgiant į naujai atlikto masinio žemės vertinimo rezultatus, kitą mokesčio laikotarpį galiosiantį naują konkretų mokesčio tarifą savivaldybės taryba gali nustatyti iki einamojo mokesčio laikotarpio gruodžio 1 dienos. Jeigu savivaldybės taryba per šioje dalyje nurodytus terminus nenustato naujų konkrečių mokesčio tarifų, kitą mokesčio 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 str. 2 d.).

Iš aukščiau nurodyto teisinio reguliavimo darytina išvada, kad sprendimus dėl žemės mokesčio tarifų ir neapmokestinamojo žemės sklypo dydžio nustatymo priima konkrečios savivaldybės taryba.

Taigi šiuo atveju Kauno miesto savivaldybės administracijos Licencijų, leidimų ir paslaugų skyriaus 2025-09-23 raštas Nr. 29-2-1495 „Dėl padidinto žemės mokesčio mokėjimo“ yra tik informacinio pobūdžio dokumentas, kuriame tik nurodyta, kad dėl įtraukimo į Sąrašą Pareiškėjui tenka / teks mokėti didesnę žemės mokesčių (t. y. skundo dalykas yra informacinis) ir pats savaime nesukeliantis teisinių pasekmių raštas pareiškėjui.

Taigi šiuo atveju Komisija konstatuoja, kad Kauno miesto savivaldybė tinkamai laikėsi procedūrų bei proceso reikalavimų ir pagrįstai pareiškėjo A. B. Žemės sklypui nustatė padidintą žemės mokesčio tarifą – 4 procentus žemės mokesstinės vertės.

Komisija šiuo atveju pažymi, kad įvertinant aukščiau nustatyta, Pareiškėjo skundas šioje dalyje atmetamas kaip nepagrįstas.

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

*administracinėje byloje Nr. P<sup>756</sup>-151/2009, 2009 m. lapkričio 6 d. nutartis administracinėje byloje Nr. P<sup>525</sup>-194/2009, 2013 m. vasario 11 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>146</sup>-216/2013 ir kt.).*

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

n u s p r e n d ž i a:

pareiškėjo A. B. skundą atmesti kaip 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

Daiva Bereikienė

Komisijos nariai

Beata Labutytė

Darius Saveikis