



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS ŠIAULIŲ APYGARDOS SKYRIUS

SPRENDIMAS

2026 m. balandžio 27 d. Nr. 21RE3-152 (AG3-94/23-2026)
Šiauliai

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Šiaulių apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Giedriaus Jakubėno (posėdžio pirmininkas), Vaidos Jokubauskaitės, Danutės Kulikauskienės ir Ramintos Ramanauskienės (ir pranešėja), sekretoriaujant Ingridai Mačiulienei, dalyvaujant pareiškėjos UAB „duomenys neskelbtini“ atstovui advokatui A. K., atsakovės Šiaulių miesto savivaldybės administracijos atstovei S. B.,

Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjos UAB „duomenys neskelbtini“ skundą atsakovei Šiaulių miesto savivaldybės administracijai dėl sprendimo panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė:

pareiškėja UAB „duomenys neskelbtini“ (toliau – ir pareiškėja) 2026 m. kovo 23 d. kreipėsi į Komisiją su skundu, prašydama panaikinti Šiaulių miesto savivaldybės administracijos (toliau – atsakovė arba Administracija) 2026 m. vasario 24 d. sprendimą Nr. S-743 „Dėl valstybinės žemės sklypo, (duomenys neskelbtini), nuomos“ (toliau – Sprendimas), kuriuo atsakovė kuriuo atsisakė tenkinti pareiškėjos prašymą dėl Sklypo nuomos sutarties sudarymo, ir įpareigoti Administraciją sudaryti valstybinės žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini) (toliau – Sklypas), nuomos sutartį su UAB „duomenys neskelbtini“.

Anot pareiškėjos, atsakovė Sprendime nurodė tokį Sprendimo priėmimo motyvą: „2026-02-19 atlikus faktinių duomenų patikrinimą, vietoje nustatyta, kad žemės sklypo plotas (0,400 ha) yra didesnis nei būtinas jame esančiam pastatui – svarstyklėms (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini) eksploatuoti. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ patvirtintos Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos (toliau – Metodika) 8 punktu apskaičiuotas mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statytiniui eksploatuoti yra 0,0160 ha“. Tuo remdamasi atsakovė sprendė, jog „Nustačius, kad valstybinės žemės sklypo plotas yra didesnis nei būtinas jame esantiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti, valstybinės žemės sklypo sutartis nesudaroma“.

Pareiškėja nesutinka su tokiu atsakovės sprendimu ir pateikia argumentus.

Pirma, ankstesni nuomininkai, o vėliau ir pareiškėja, Sklypą nuomojosi nuo 2008 m. liepos 1 d., ir jokios faktinės aplinkybės, t. y. kad šiai dienai jau atsakovei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto dydis, jo paskirtis ir/ar naudojimo specifika, nepakito. Todėl pareiškėja laikosi pozicijos, jog atsakovės vertinimas dėl nekilnojamojo turto naudojimo / funkcionavimo reikalingo žemės sklypo ploto yra nepagrįstas faktine prasme.

Antra, 2008 m. liepos 1 d. valstybinės žemės nuomos sutarties 12.1 punkte buvo susitarta, jog „pasibaigus nuomos terminui, sutartis gali būti pratęsiama, jeigu pagal teritorijų planavimo

dokumentus šio žemės sklypo nenumatoma panaudoti kitoms reikmėms“. Šiuo konkrečiu atveju to neįvyko, nes tokių duomenų nėra.

Trečia, lyginant su 2008 m. liepos 1 d., valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo dieną aktualus ir šią dieną galiojantis teisinis reglamentavimas nėra reikšmingai pakitęs. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių (redakcija aktuali nuo 2005 m. rugpjūčio 21 d. iki 2008 m. rugsėjo 19 d.) 30.11 punkte nurodyta, jog „Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose nustatyto dydžio, kuris būtinas žemės sklype esantiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą šių statinių ar įrenginių tiesioginę paskirtį“. „Būtinas plotas“ remiantis tų pačių taisyklių 32.1 punktu, buvo įvertinamas išimtinai nuomotojo subjektyviu sprendimu („<...> Kai žemės sklype, be gyvenamojo namo ir jo priklausinių, yra ir kitų savarankiškai funkcionuojančių statinių ar įrenginių, Nekilnojamojo turto registre įregistruotų atskirais objektais, žemės sklypo plane turi būti išskirtos kiekvienam tokiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys ir nustatytas jų plotas“). Remiantis priimant Sprendimą galiojusi teisiniu reglamentavimu, vykdydama Taisyklių 39.4 bei 39.5 punktuose nustatytas nuomotojo pareigas, atsakovė taip turėjo nustatyti statiniams naudoti „būtiną plotą“, kuris Metodikoje (12 punktas) apibrėžiamas kaip „su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti“ reikalingas plotas. Skirtumas tik tas, kad anksčiau teisiškai nebuvo nustatyta minimalaus reikalingo naudojimui žemės sklypo ploto apskaičiavimo matematinė formulė. Todėl pareiškėja laikosi pozicijos, jos atsakovė nepagrįstai pakeitė savo poziciją dėl pareiškėjai nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo daikto eksploatacijai reikalingo žemės sklypo ploto ir rėmėsi vien formaliu situacijos vertimu, apskaičiuodama plotą tik pagal statinio plotą, absoliučiai neatsižvelgdama į nekilnojamojo daikto eksploatacinius poreikius.

Ketvirta, pareiškėjos vertinimu, atsakovė nepagrįstai netaikė Taisyklių 12 punkto, kadangi neatsižvelgė į pareiškėjai nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo daikto eksploatacijos poreikius.

Atsakovė Šiaulių savivaldybės administracija atsiliepime į skundą nurodė, kad su juo nesutinka ir prašo jį atmesti kaip nepagrįstą.

Nurodė, kad nesutinka su pareiškėjos skunde išreikšta pozicija. Vien ta aplinkybė, kad atsakovė nevertino aplinkybių taip, kaip tai palankiau pareiškėjai, bei kad pareiškėja nesutinka su ne jos naudai priimtu Sprendimu, savaime nereikia, kad atsakovės Sprendimas yra nepagrįstas. Pažymėjo, kad pareiškėja nei 2026 m. sausio 29 d. teikdama prašymą, nei skunde Komisijai nepaaiškina ir nepateikia jokių įrodymų apie tai, kad ji visą valstybinės žemės sklypą naudoja su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti.

Paaikšino, kad atsakovė tik nuo 2024 m. sausio 1 d. perėmė valstybinės žemės patikėtinio – Nacionalinės žemės tarnybos (toliau – NŽT) – teises ir pareigas pagal sutartis, sudarytas dėl valstybinės žemės nuomos ar pardavimo neatlygintinai naudotis (panaudos) miestuose ir miesteliuose. 2008 m. sutartį su pareiškėja (2021 m. kovo 10 d. susitarimas Nr. 31SŽN-89-(14.31.55.) „Dėl 2008 m. liepos 1 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. N29/08-0059 pakeitimo“) sudarė NŽT pagal tuo metu galiojusių teisės aktų nuostatas, o ne atsakovė. Pažymėjo ir tai, kad šiai dienai 2008 m. sutartis yra negaliojanti (sutartis galiojo iki 2025 m. liepos 1 d.). Atsižvelgiant į šias aplinkybes bei į tai, kad ginčo dalykas yra Sprendimas, o ne 2008 m. sutarties sudarymo aplinkybės, atsakovė dėl skunde nurodytų pareiškėjos argumentų, susijusių su 2008 m. sutarties sudarymu ir tuo metu galiojusi teisiniu reglamentavimu, nepasisakys.

Atsakovė atsiliepime cituoja ginčui aktualias Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (toliau – Įstatymas), Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės), Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos, patvirtintoje Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Metodika) normas, taip pat Lietuvos

vyriausiojo administracinio, Kasacinio teismų praktiką bei nurodo, kad kaip matyti iš nurodytų teisės aktų nuostatų ir atsižvelgiant į kasacinio teismo praktikoje nurodomus ypatumus, lengvatine tvarka (be aukciono) nuomojamas valstybinės žemės sklypas negali būti didesnis, nei objektyviai reikia užtikrinti jame esančių statinių ir įrenginių naudojimą pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

Pareiškėja 2026 m. sausio 29 d. atsakovei pateikė prašymą „Dėl kitos paskirties naudojimo valstybinės žemės sklypo nuomos ne aukcionu būdu“, kuriuo buvo prašoma pareiškėjai išnuomoti naudojamą 0,4000 ha valstybinės žemės sklypą (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esantį adresu (duomenys neskelbtini). Nagrinėjant pareiškėjos prašymą nustatyta, kad pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą pareiškėjai nuosavybės teise priklausantis turtas, o būtent pastatas – sandėlis, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esantis adresu (duomenys neskelbtini), yra valstybiniame žemės sklype (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)). Taip pat nustatyta, kad su pareiškėja buvo sudaryta 2008 m. sutartis, kuri galiojo iki 2025 m. liepos 1 d.

Administracijos Žemės valdymo skyrius, vadovaudamasis Taisyklių 12.1, 12.2 ir 39.4 papunkčiais bei Metodika, 2026 m. vasario 19 d. patikrino pareiškėjos prašomą išnuomoti valstybinės žemės sklypą, esantį adresu (duomenys neskelbtini), ir nustatė, kad dalis, apie 0,1700 ha, valstybinės žemės sklypo yra nenaudojama, todėl valstybinis žemės sklypas yra suformuotas didesnio dydžio nei reikalingas esamiems statiniams eksploatuoti (2026 m. vasario 19 d. Faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktas Nr. ŽV-74).

Atsižvelgiant į nustatytas aplinkybes bei vadovaujantis Taisyklių 39.5 punktu, buvo priimtas ir išsiųstas Sprendimas, kuriuo pareiškėja buvo informuota apie 2026 m. vasario 19 d. patikrinimo metu nustatytas aplinkybes, o būtent, apie valstybinės žemės sklypo būtinojo dydžio reikalavimų neatitikimus. Sprendimu atsakovė paaiškino pareiškėjai, kad nauja valstybinės žemės nuomos sutartis galės bus sudaryta tik parengus teritorijų planavimo dokumento (detalų planą) koregavimą ir padalijus žemės sklypą, reikalingą esamiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti, taip kaip numatyta Taisyklių 56.3 papunktyje. Sprendime buvo nurodytas priimamo sprendimo teisinis pagrindas bei motyvai.

Pareiškėjos skundo argumentą, kad „<...> Atsakovas nepagrįstai netaikė Taisyklių 12 punkto, kadangi neatsižvelgė į Pareiškėjai nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo daikto eksploatacijos poreikius.“, atsakovė laiko visiškai nepagrįstu, kadangi atsakovė kaip tik nagrinėdama pareiškėjos pateiktą prašymą nuomoti naudojamą žemės sklypą laikėsi Taisyklių 12 punkte įtvirtintų reikalavimų dėl žemės sklypo būtino ir pakankamo dydžio statiniams ir įrenginiams su priklausiniais pagal jų paskirtį eksploatuoti nustatymo.

Atsakovė nurodo, kad įgyvendindama savo teises ir pareigas visiškai teisingai ir neprieštaraujant gerojo viešojo administravimo principui, įvykdė savo funkcijas teisės aktų nustatyta tvarka bei tinkamai taikė Įstatymo, Taisyklių ir Metodikos nuostatas, dėl ko, pagrįstai priėmė Sprendimą ir nesudarė su pareiškėju valstybinės žemės nuomos sutarties.

Skundas tenkintinas.

Ginčas byloje kilo dėl Administracijos Sprendimo, kuriuo atsakovė atsisakė tenkinti pareiškėjos prašymą sudaryti Sklypo nuomos sutartį, teisėtumo.

Bylos rašytiniais duomenimis nustatyta, kad pareiškėja 2026 m. sausio 29 d. pateikė atsakovei prašymą „Dėl kitos paskirties naudojimo valstybinės žemės sklypo nuomos ne aukciono būdu“ (toliau – Prašymas), kuriuo prašė atsakovės išnuomoti Sklypą pareiškėjai nuosavybės teise priklausančiam nekilnojamojam turtui – pastatui (svarstyklėms) eksploatuoti.

Atsakovė skundžiamu Sprendimu pareiškėjos Prašymą tenkinti atsisakė, motyvuodama tuo, kad 2026 m. vasario 19 d. atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatyta, jog Sklypo plotas (0,4000 ha) yra didesnis nei būtinas jame esančiam pastatui – svarstyklėms eksploatuoti. Toliau Sprendime atsakovė nurodė, kad, vadovaujantis Metodikos 8 punktu, apskaičiuotas mažiausias Sklypo dydis, reikalingas statiniui eksploatuoti, yra 0,0160 ha. Atsakovė nurodė, kad nustatius, jog Sklypo plotas yra didesnis nei būtinas jame esantiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti, Sklypo nuomos sutartis nesudaroma ir nurodė pareiškėjai, kad ši turi parengti teritorijų

planavimo dokumentą – pertvarkyti (padalyti) Sklypą, reikalingą esamiems statiniams ir (ar) įrenginiams su priklausiniais eksploatuoti.

Skundžiamame Sprendime atsakovė taip pat atkreipė pareiškėjos dėmesį į tai, kad pareiškėjai nuosavybės teise priklausančio pastato – svarstyklių paskirtis – pramonės ir sandėliavimo, pagrindinė naudojimo paskirtis – gamybos, pramonės, o Sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Atsakovė pareiškėjai nurodė, kad ši gali kreiptis į Šiaulių miesto savivaldybę dėl galimybės rengti statinio paskirties keitimo projektą, kad Sklype esantis statinys atitiktų Sklypo naudojimo būdą, arba rengiant detaliojo plano koregavimą patikslinti Sklypo naudojimo būdą.

Sprendime atsakovė nurodė, kad Sklypas suformuotas Šiaulių miesto savivaldybės valdybos 2002 m. lapkričio 25 d. sprendimu Nr. 351 „Supaprastinta tvarka parengtas detalusis planas sklypo (duomenys neskelbtini) (suformuotam sklypui suteikt. adres. (duomenys neskelbtini)“ ir kad dėl to Sklypo pertvarkymas (padalijimas) galimas tik rengiant detaliojo plano keitimą (ar koregavimą).

Atsakovė Sprendimu informavo pareiškėją, kad Sklypo nuomos sutartis galės bus sudaryta su pareiškėja parengus detaliojo plano koregavimą ir padalijus Sklypą taip, kad pareiškėjos naudojama Sklypo dalis atitiktų statiniams eksploatuoti būtinojo dydžio reikalavimus.

Pareiškėja, nesutikdama su Sprendimu, skundu kreipėsi į Komisiją, skundą grįsdama tuo, kad pareiškėja Sklypą nuomojosi nuo 2008 m. liepos 1 d., ir jokios faktinės aplinkybės – atsakovei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto (Sklypo) dydis, jo paskirtis ir/ar naudojimo specifiška – nepakito; pagal teritorijų planavimo dokumentus Sklypo nenumatoma panaudoti kitoms reikmėms, kas pagal 2008 m. liepos 1 d. valstybinės žemės nuomos sutarties (toliau – Sutartis) 12.1 papunktį, anot pareiškėjos, leidžia Sutartį pratęsti; Sutarties sudarymo dieną aktualus ir šią dieną galiojantis teisinis reglamentavimas nėra reikšmingai pakitęs. Anot pareiškėjos, atsakovė nepagrįstai rėmėsi vien formaliu situacijos vertimu, apskaičiuodama pareiškėjai priklausančio statinio eksploatacijai reikalingą Sklypo plotą tik pagal statinio plotą neatsižvelgė į pareiškėjai nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo daikto eksploatacijos poreikius.

Atsakovė nesutikimą su pareiškėjos skundu grindžia tuo, kad pareiškėja nei 2026 m. sausio 29 d. teikdama Prašymą, nei skunde Komisijai nepaaiškina ir nepateikia jokių įrodymų, kad ji visą Sklypą naudoja su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti. Atsakovės teigimu, lengvatine tvarka (be aukciono) nuomojamas valstybinės žemės sklypas negali būti didesnis nei objektyviai reikia užtikrinti jame esančių statinių ir įrenginių naudojimą pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Administracijos Žemės valdymo skyrius, vadovaudamasis Taisyklių 12.1, 12.2 ir 39.4 papunkčiais bei Metodika, 2026 m. vasario 19 d. patikrino pareiškėjos prašomą išnuomoti valstybinės Sklypą ir nustatė, kad dalis, apie 0,1700 ha, Sklypo yra nenaudojama, todėl padarė išvadą, kad Sklypas yra suformuotas didesnio dydžio nei reikalingas esamiems statiniams eksploatuoti.

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (toliau – ŽĮ), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ patvirtintos Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės (minėta, toliau – Taisyklės), Metodika, Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas (minėta, toliau – VAĮ).

Taisyklių 6 punkte nustatyta, kad teritorijų planavimo dokumentas ar žemės valdos projektas ir žemės sklypo planas su nustatytomis žemės sklypų ribų posūkio taškų ir riboženklių koordinatėmis valstybinėje koordinatinių sistemoje (toliau – žemės sklypo planas) rengiami asmens, pageidaujančio pirkti ar išsinuomoti kitos paskirties valstybinės žemės sklypą, institucijos, priimančios sprendimą parduoti ar išnuomoti aukcione kitos paskirties valstybinės žemės sklypą, arba Taisyklių nustatytais atvejais valstybinės žemės nuomotojas, kai jo iniciatyva pertvarkomas (padalijamas) išnuomotas naudojamas kitos paskirties valstybinės žemės sklypas, lėšomis.

Pagal Taisyklių 38.3 papunktį asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę išsinuomoti naudojamus žemės sklypus be aukciono, (kai juos patikėjimo teise valdo Nacionalinė žemės tarnyba, – Nacionalinei žemės tarnybai; kai valstybinė žemė priskirta centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo patikėjimo teise valdomam valstybės nekilnojamojam turtui – centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui, kai juos patikėjimo teise valdo savivaldybė, – savivaldybės, kurioje yra

pageidaujamas išsinuomoti naudojamas žemės sklypas, merui (toliau šiame skirsnyje – valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija)), pateikia naudojamo žemės sklypo plano, kuriame pažymėti sklype esantys statiniai ir įrenginiai (kai prašymo pateikimo metu prašomas nuomoti žemės sklypas suformuotas), kopiją, patvirtintą Lietuvos vyriausiojo archyvaro dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka. Kai žemės sklype yra keli savarankiškai funkcionuojantys statiniai ar įrenginiai, Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje įregistruoti atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), naudojamo žemės sklypo plane išskiriamos kiekvienam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingos dalys ir pagal Taisyklių 12.3 ir 12.4 papunkčius nustatytas šių dalių plotas.

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

Metodikos 8 punkte nustatyta, kad mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išskyrus kultūros paveldo objektus, įrašytus į Kultūros vertybių registrą, nustatomas pagal formulę $S_{min} = A_{stat} + S_{priež}$, (S_{min} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas; A_{stat} – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių (jei A_{stat} nėra kadastro duomuo, prašyti A_{stat} skaičiavimo ir pagrindimo iš suinteresuoto asmens turi teisę projektuojamo (pertvarkomo) valstybinės žemės sklypo sprendinius tikrinančios, derinančios ar tvirtinančios institucijos (Metodikos 2.2 ir 2.5 papunkčiai), Metodikos 2.3 papunktyje nurodytus asmenų prašymus nagrinėjančios institucijos); $S_{priež}$ – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules): kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $[250 \text{ m}^2$, – $S_{priež} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 2,00$; kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $\geq 250 \text{ m}^2$ ir $[2 000 \text{ m}^2$, – $S_{priež} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 3,00$; kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $\geq 2 000 \text{ m}^2$, – $S_{priež} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 10,00$.

Metodikos 12.2.4 papunktyje nustatyta, kad valstybinės žemės sklypo dalis, viršijanti Metodikos 8 punkte nurodytą valstybinės žemės plotą, priskiriama prie esamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės (jeigu naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti), jeigu pagal nurodytų teisės aktų reikalavimus statiniui ar įrenginiui eksploatuoti turi būti formuojamas didesnis žemės sklypas dėl statinių išdėstymo žemės sklype, nustatomo vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.02:2005 (*Komisijos pastaba: turėtų būti STR 2.03.02:2005*) „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-309 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ patvirtinimo“; STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“; STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. vasario 27 d. įsakymu Nr. D1-91 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ patvirtinimo“.

Metodikos 22 punkte nustatyta, kad Metodikos 2.1, 2.3, 2.4, 2.6 ir 2.7 papunkčiuose nurodytas aplinkybės – statinių ir (ar) įrenginių naudojimą ir (ar) valstybinės žemės sklypo (jo dalies) būtinąjį dydį – institucijos tikrina vietoje atlikdamos faktinių duomenų patikrinimą, į kurį, priklausomai nuo

atliekamų veiksmų, turi teisę kviesti tikrinamų statinių ir (ar) įrenginių savininkus, kitus teisėtus jų naudotojus ir (ar) valstybinės žemės sklypo nuomininkus ir kitus teisėtus jo naudotojus. Patikrinimo rezultatai užfiksuojami laisvos formos apžiūros akte, atskirai įrašant patikrinimo rezultatus apie tikrinamus statinius ar įrenginius (nustačius pažeidimą (-us), – nurodoma pažeista Metodikos nuostata) ir valstybinės žemės sklypo (jo dalies) būtiną dydžio nustatymą (pateikiami skaičiavimai, teisės aktų konkrečios nuostatos, kiti duomenys, pagrindžiantys žemės sklypo (jo dalies) būtiną dydį). Patikrinimo metu daromos faktinės situacijos nuotraukos, kurios pridedamos prie apžiūros akto.

Byloje iš esmės ginčijama atsakovės atlikto faktinio patikrinimo, įvertinant ir nustatant pareiškėjai nuosavybės teise priklausančio pastato – svarstyklių eksploatacijai reikalingo Sklypo ploto dydį, išvada.

Komisija, spręsdama skundžiamo Sprendimo teisėtumo klausimą, pirmiausia pažymi, kad atsakovė veikia viešojo administravimo srityje, todėl jos veiklai taikytinos VAI nuostatos, kurios, be kita ko, garantuoja teisę į įstatymais pagrįstą ir objektyvų asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimą, nustato viešojo administravimo principus, tarp jų ir išsamumo principą, kuris reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į prašymą ar skundą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydamas visas prašymo ar skundo nagrinėjimui įtakos turėjusias aplinkybes ir konkrečias teisės aktų nuostatas, kuriomis rėmėsi vertindamas prašymo ar skundo turinį (VAI 1 straipsnio 1 dalis, 3 straipsnio 5 dalis). Asmenų prašymus ir skundus viešojo administravimo subjektai įpareigoti nagrinėti pagal Vyriausybės patvirtintas taisykles, numatančias pareigą į prašymą ar skundą atsakyti atsižvelgiant į jo turinį (VAI 11 straipsnio 1 dalis, Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. rugpjūčio 22 d. nutarimu Nr. 875 „Dėl Asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimo viešojo administravimo subjektuose taisyklių patvirtinimo“, 45 punktas).

VAI 10 straipsnio 5 dalis nustato, jog individualus administracinis aktas turi būti pagrįstas objektyviais duomenimis (faktais) ir teisės aktų normomis. Vadovaujantis Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) praktika, pažymėtina, kad LVAT yra konstatavęs, jog VAI 10 straipsnio nuostatos reiškia, kad administraciniame akte turi būti nurodomi pagrindiniai faktai, argumentai ir įrodymai, pateikiamas teisinis pagrindas, kuriuo viešojo administravimo subjektas rėmėsi priimdamas administracinį aktą; motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas; ši teisės norma siejama su teisėtumo principu, pagal kurį reikalaujama, kad viešojo administravimo subjektai savo veikla nepažeistų teisės aktų, jog jų sprendimai būtų pagrįsti, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus (pvz., LVAT 2022 m. rugpjūčio 31 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-367-502/2022; kt.). Tikrinant viešojo administravimo subjekto sprendimą (bendrine prasme) VAI 10 straipsnio aspektu turi būti nustatyta, ar asmuo, kuriam adresuotas aktas, iš esmės galėjo ir turėjo suvokti (suprasti) priimto sprendimo faktinius ir teisinius pagrindus, jo priėmimo motyvus, ar nebuvo atimta galimybė pareiškėjui suprasti bei apsibrėžti bylos nagrinėjimo ribas, o teismui visapusiškai bei objektyviai išnagrinėti ginčą.

Be to, LVAT, vertindamas administracinių sprendimų atitiktį motyvuotumo reikalavimams, yra pažymėjęs, kad kiekviena viešojo administravimo institucija yra saistoma bendrųjų, be kita ko, konstitucinių teisės principų (teisinės valstybės, valdžios įstaigos tarnauja žmonėms, teisės viršenybės, draudimo diskriminuoti, asmenų lygybės prieš įstatymą, proporcingumo ir kt.) bei gero administravimo, atsakingo valdymo principų (teisėtumo, objektyvumo, nepiktnaudžiavimo valdžia, skaidrumo ir kt.) (pvz., 2012 m. kovo 1 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A⁵⁰²-1605/2012). Tinkamas motyvavimas apima ne tik tinkamą teisinio pagrindo nurodymą ir taikymą, bet ir reikalavimą priimame teisės akte nurodyti pagrindinius faktus. Kaip ne kartą akcentavo LVAT, esminė individualaus administracinio akto pagrįstumo sąlyga – turi būti nustatytos ne pavienės faktinės aplinkybės, o juridinių faktų visetas, būtinas ir pakankamas teisės normai taikyti (pvz., LVAT 2015 m. vasario 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-398-442/2015; 2020 m. vasario 12 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-486-575/2020).

Iš byloje pateikto Administracijos Žemės valdymo skyriaus 2026 m. vasario 19 d. Faktinių duomenų patikrinimo vietoj akto (toliau – Aktas) matyti, kad Administracijos Žemės valdymo

skyriaus vyriausiasis specialistas patikrino Sklypą ir patikrinimo metu įvertino, kad dalis, apie 0,1700 ha, Sklypo yra nenaudojama, Sklypas suformuotas ne tokio dydžio, kuris būtinas jame esamiems statiniams eksploatuoti. Prie Akto pridėtas priedas – fotolentelė su keturiomis fotofiksacijomis iš skirtingų Sklypo taškų.

Komisija, įvertinusi skundžiamą Sprendimą, jame minimą Aktą ir Akte pateiktas fotofiksacijas, sprendžia, kad remiantis Aktu Sprendime padaryta išvada, jog Sklypo plotas (0,4000 ha) yra didesnis nei būtinas jame esančiam pastatui – svarstyklėms eksploatuoti, yra nepagrįsta. Be to, atsakovės Akto bei Sprendimo išvados prieštarauja byloje pateiktam 2002 metais sudaryto detaliojo plano fragmentui ir nei Akte, nei Sprendime atsakovė nepagrindė, kodėl 2002 metais sudarytame detalijame plane pažymėtas pastato - svarstyklių eksploatacijai reikalingas Sklypo plotas šiai dienai nebėra tinkamas.

Komisija pažymi, kad nors Metodikos 22 punktas nustato tik teisę, o ne imperatyvią pareigą atsakovei tikrinant valstybinės žemės sklypo (jo dalies) būtinąjį dydį, kviesti tikrinamų statinių ir (ar) įrenginių savininkus, kitus teisėtus jų naudotojus ir (ar) valstybinės žemės sklypo nuomininkus ir kitus teisėtus jo naudotojus, vis dėlto, Komisijos vertinimu, atsakovė šiuo atveju, atsižvelgdama į pareiškėjos statinio ir jos veiklos specifiką, tikslu priimti pagrįstą Sprendimą bei vadovaujantis gero administravimo principu turėjo pareigą iškviesti pareiškėją ir kartu aptarti, paprašyti pareiškėjos nuomonės ir jos pagrindimo dėl reikalingos svarstyklėms eksploatuoti Sklypo ploto dydžio.

Be to, skundžiamame Sprendime nėra duomenų apie tai, kad pareiškėjos atžvilgiu būtų buvusi vertinta Metodikos 12.2.4 papunktyje numatyta galimybė, vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.02:2005 (*Komisijos pastaba: turėtų būti STR 2.03.02:2005*) „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, pareiškėjai nuomotis didesnę Sklypo dalį, nei priskiriama prie esamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės, ir kad pareiškėjai apskritai būtų buvusi suteikta galimybė, jai pasikreipus į atsakovę su Prašymu, pagrįsti savo interesą nuomotis didesnę Sklypo plotą, nei atsakovės paskaičiuotas būtinas Sklypo plotas pareiškėjos turimoms svarstyklėms eksploatuoti.

Paminėtina, kad pagal LVAT formuojamą praktiką, iš bendrųjų gero administravimo principo įtvirtinamų imperatyvų taip pat kyla viešojo administravimo subjekto pareiga apklausti pareiškėją ir pareiškėjo teisė būti išklausytam prieš viešojo administravimo subjektui priimant sprendimą (pvz., LVAT 2010 m. balandžio 29 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A⁸⁵⁸-737/2010, 2017 m. spalio 16 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-4702-858/2017). Atsakovė šiuo atveju pareiškėjos neišklausė, su ja nebendradarbiavo, faktinį patikrinimą atliko žiemą, po didelio snigio, kuomet Sklypas buvo padengtas dideliu sluoksniu sniego, ir taip užkirto galimybę pareiškėjai pagrįsti Sklypo ploto dydžio poreikį.

LVAT yra pažymėjęs, kad VAI 8 straipsnyje (*Komisijos pastaba: šiai dieną galiojančios redakcijos 10 straipsnis*) reglamentuotos imperatyvaus pobūdžio normos, suponuojančios normos adresatui – viešojo administravimo subjektui – privalomą elgesio modelį priimant individualius administracinius aktus (pvz., LVAT 2012 m. balandžio 2 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A-662-1230/2012; 2015 m. kovo 31 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-1536-662/2015), o reikalavimas viešojo administravimo subjektui motyvuoti priimamą sprendimą yra taikomas visose viešojo administravimo srityse (pvz., LVAT 2013 m. liepos 9 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-556-1334/2013). Taip pat laikomasi nuostatos, kad individualiame administraciniame akte motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas. Akte turėtų būti nurodomi pagrindiniai faktai, argumentai ir įrodymai, pateikiamas teisinis pagrindas, kuriuo viešojo administravimo subjektas rėmėsi, priimdamas administracinį aktą (pvz., LVAT 2009 m. kovo 27 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-756-420/2009; 2014 m. kovo 19 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-662-839/14; 2014 m. gruodžio 18 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A-822-1440/2014; 2014 m. kovo 25 d. išplėstinės teisėjų kolegijos nutartis administracinėje byloje Nr. A-756-997/2014, LVAT biuletenis Nr. 25, 2014, 130–142 p.). Administracinio sprendimo priėmimo faktinis pagrindas ir individuali argumentacija turi būti žinomi ne tik viešojo administravimo subjektui, priimančiam sprendimą, bet ir asmeniui, kurio atžvilgiu jis priimamas. Individualus administracinis aktas paprastai turi būti toks, kad iš jo būtų galima suprasti visuomeninių santykių esmę, subjektus, dalyvaujančius

šiuose santykiuose, būtų aiškus tų visuomeninių santykių teisinis kvalifikavimas. Visiškai nesilaikant minėtų nuostatų ar tai darant tik iš dalies, paprastai kyla pagrįsta abejonė dėl tokio administracinio akto teisėtumo bei pagrįstumo (pvz., LVAT 2014 m. gruodžio 18 d. sprendimą administracinėje byloje Nr. A-822-1440-14), nes VAI 8 straipsnio (*Komisijos pastaba: šiai dieną galiojančios redakcijos 10 straipsnis*) 1 dalies reikalavimų nepaisymas ir konkrečių teisės normų nesusiejimas su objektyviais duomenimis (faktais) pripažintinas esminiu trūkumu, kai toks pažeidimas ne tik paneigia asmens teisę žinoti teisei priešingos veikos ribas, riboja teises į teisminę gynybą, bet ir ginčui persikėlus į teismą atima galimybę pastarajam suprasti bei apsibrėžti bylos nagrinėjimo apimtį, o kartu visapusiškai bei objektyviai išnagrinėti ginčą (LVAT 2012 m. rugsėjo 25 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A756-2359/2012, nutartis administracinėje byloje Nr. eA-1096-858/2017).

Įvertinus pareiškėjos skundžiamo Sprendimo turinį, Komisija sprendžia, kad jame pateikiami Sprendimo priėmimo bei atsakovės atsisakymo sudaryti iš naujo/pratęsti galiojusią Sutartį su pareiškėja motyvai yra neišsamūs ir neatitinkantys aukščiau paminėto VAI 10 straipsnio 5 dalyje įtvirtinto Sprendimo pagrindimo faktinės aplinkybėmis ir teisės normomis imperatyvo. Be to, Komisijos vertinimu, priimant skundžiamą Sprendimus buvo pažeistos pagrindinės procedūros, turėjusios užtikrinti objektyvų visų aplinkybių įvertinimą bei priimamo sprendimo pagrįstumą (Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 91 straipsnio 1 dalies 3 punktas, 91 straipsnio 2 dalis), nes pareiškėja negalėjo tinkamai pateikti savo išsamių paaiškinimų, pagrindimo dėl Sklypo ploto poreikio, atsakovė su pareiškėja nebendradarbiavo aiškindamasi aplinkybes ir nesuteikė pareiškėjai galimybės pateikti savo argumentų Prašymui pagrįsti.

Vadovaujantis LVAT praktika, kiekvienu konkrečiu atveju teismas privalo *ad hoc* įvertinti, ar nustatyti turinio (teisinio ir faktinio pagrindimo, motyvacijos) trūkumai yra esminiai, sukliudę šio individualaus administracinio akto adresatams suprasti atitinkamų visuomeninių santykių esmę ir turinį, identifikuoti jų teisių, pareigų bei teisėtų interesų pasikeitimą, šio pasikeitimo pagrindus ir apimtį, tinkamai įgyvendinti šiuo aktu suteiktas teises ar (ir) įvykdyti nustatytas pareigas bei įstatymų nustatyta tvarka efektyviai realizuoti teisę į (galimai) pažeistų teisių ir teisėtų interesų gynybą. Šis vertinimas turi būti atliekamas individualaus administracinio akto adresato požiūriu, tai yra, būtent to, kuris turi teisę žinoti ir suprasti, dėl kokios priežasties ir kuo remiantis priimtas konkretus sprendimas, be kita ko, atsižvelgiant ir į pastarajam asmeniui žinomas aplinkybes, lėmusias konkretaus sprendimo priėmimą (pvz., LVAT 2011 m. birželio 27 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A-556-336/2011; 2014 m. rugpjūčio 28 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A-492-1205/2014).

Apibendrinant išdėstyta, Komisija konstatuoja, kad, esant aptartoms aplinkybėms, darytina išvada, jog atsakovė netinkamai vykdė savo pareigas ir taip pažeidė pareiškėjos teises ir teisėtus interesus, faktinį Sklypo patikrinimą vietoje atliko nevisapusiškai ir dėl to neobjektyviai, o atsakovės priimtas Sprendimas laikytinas nepagrįstu ir neteisėtu, todėl naikintinu.

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

n u s p r e n d ž i a:

pareiškėjos UAB „duomenys neskelbtini“ skundą tenkinti.

Panaikinti Šiaulių miesto savivaldybės administracijos 2026 m. vasario 24 d. sprendimą Nr. S-743 „Dėl valstybinės žemės sklypo, (duomenys neskelbtini), nuomos“ ir įpareigoti Šiaulių miesto savivaldybės administraciją per 10 darbo dienų nuo šio Komisijos sprendimo įsiteisėjimo dienos iš naujo išnagrinėti pareiškėjos 2026 m. sausio 29 d. prašymą „Dėl kitos paskirties naudojamo valstybinės žemės sklypo nuomos ne aukciono būdu“ ir priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

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

Posėdžio pirmininkas

Giedrius Jakubėnas

Komisijos narės

Vaida Jokubauskaitė

Danutė Kulikauskienė

Raminta Ramanauskienė