



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

S P R E N D I M A S

2026 m. birželio 1 d.
(byla Nr. AG1-115/11-2026)
Kaunas

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

dalyvaujant pareiškėjai N. M. ir jos atstovui advokatui V. J.,
atsakovės Jonavos rajono savivaldybės administracijos atstovei K. R.,

viešame Komisijos 2026 m. gegužės 28 d. posėdyje žodinio proceso tvarka nuotoliniu būdu išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjos N. M. skundą atsakovei Jonavos rajono savivaldybės administracijai dėl Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2026 m. vasario 23 d. rašte Nr. *(duomenys neskelbtini)* „Dėl atsisakymo organizuoti formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą“ nurodyto sprendimo panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė:

Pareiškėja N. M. kreipėsi į Komisiją su skundu, kuriuo Komisijos prašo: „[p]anaikinti Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktorius 2026-02-23 atsakymą (duomenys neskelbtini) „Dėl atsisakymo organizuoti formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą“ bei įpareigoti Jonavos rajono savivaldybės administraciją iš naujo išnagrinėti mano prašymą.“

Skunde nurodo, kad pareiškėja kreipėsi į Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktorių, prašydama suformuoti žemės sklypą po namu, esančiu Jonavos r. sav. *(duomenys neskelbtini)* k. Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktorius 2026 m. vasario 23 d. raštu Nr. *(duomenys neskelbtini)* „Dėl atsisakymo organizuoti formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą“ (toliau – Sprendimas) atsisakė organizuoti Projekto rengimą, kadangi „statinys nefunkcionalus, nenaudojamas pagal paskirtį“.

Pareiškėja cituoja Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 40 straipsnio 1 dalies, Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių (toliau – Taisyklės), patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 27 d. įsakymu Nr. D1-190, 2 ir 21 punktų nuostatas bei nurodo, kad 2026 m. vasario 13 d. Statinio techninės priežiūros patikrinimo akte Nr. *(duomenys neskelbtini)* (toliau – Patikrinimo aktas) nustatyta, kad „[t]ikrinimo metu statinio konstrukcijos stipriai paveiktos aplinkos poveikio, apatiniai ir kampiniai sienų rąstai supuvę, suskilinęję, atsiradę plyšiai sandarinti su montažinėmis putomis. Langai seni mediniai, laikančiosios stogo konstrukcijos įlinkusios, paveiktos puvinio, neapsaugotos nuo lietaus, nėra stogo apskardinimo, lataų, lietvamzdžių. Stogo danga asbestcementis taip pat prastos būklės. Netvarkingas dūmtraukis, aptrupėjęs. Statinys nefunkcionuojantis, nenaudojamas pagal paskirtį. Statinio fizinis nusidėvėjimas pagal Nekilnojamojo turto registro centro išrašą 70%.“

Paaikškina, kad teises į gyvenamąjį namą, unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)* (toliau – statinys), pagalbinio ūkio pastatą, unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*, ir kitus inžinerinius statinius (šulinį), unikalus Nr. *(duomenys neskelbtini)*, esančius adresu Jonavos r. sav. *(duomenys neskelbtini)* k., pareiškėja įgijo tik 2025 m. spalio 29 d., kai Kauno apylinkės teismas 2025 m. rugsėjo 29 d. sprendimu pripažino jai nuosavybės teisę pagal įgyjamąją senatį. Neturėdama nuosavybės teisės, ji negalėjo atlikti jokių darbų, net ir remonto, todėl pastatas liko apleistas. Pareiškėjos nuomone, tai yra pateisinama priežastis, kadangi nuosavybės dokumentas yra gautas tik 2025 m. rugsėjo 29 d., o be suformuoto žemės sklypo negalima įvesti elektros, taip pat atlikti vietinės kanalizacijos ir vandens tiekimo įvedimo darbus, todėl atnaujinti namą yra sudėtinga.

Pareiškėjos vertinimu, valstybės ir savivaldybės įstaigos, teikdamos atsakymą, turi vadovautis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI) 3 straipsniu, kuriame įtvirtinti objektyvumo, išsamumo ir skaidrumo principai, taip pat gero administravimo principu (Lietuvos Respublikos Konstitucijos 5 str. 3 d.), pagal kurį valdžios įstaigos tarnauja žmonėms. Todėl pareiškėjos parašymas turėjo būti išnagrinėtas objektyviai, nurodant, ką ji turi padaryti, kad būtų leista pradėti žemės sklypo formavimo procedūrą.

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

Atsiliepime į pareiškėjos skundą nurodo, kad 2026 m. sausio 30 d. Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktorius (žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų organizatorius) per Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinę sistemą (toliau – ŽPDRIS, paslaugos Nr. ZSFP-*(duomenys neskelbtini)*) gavo prašymą organizuoti žemės sklypo, esančio Jonavos r. sav., *(duomenys neskelbtini)* k. (toliau – Sklypas), formavimo ir pertvarkymo projekto (toliau – Projektas) rengimą (toliau – Prašymas). Nurodytas Projekto tikslas – suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastro informacinėje sistemoje įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį. Prašymo skiltyje „papildomi duomenys“ nurodyta – „siekiu suformuoti valstybinės žemės sklypą įsigijimui, valstybinės žemės pardavėjui ar valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai prašymas išgyti nėra pateiktas“.

Paaikškina, kad nagrinėjant pateiktą Prašymą buvo vadovautasi Žemės įstatymo 40 straipsniu, Taisyklėmis. Cituoja Žemės įstatymo 40 straipsnio 1 dalies 3 punkto, Taisyklių 2.4 papunkčio nuostatas ir nurodo, kad atsižvelgiant į pateiktą prašymą bei vadovaujantis Taisyklių 21 punktu, organizatorius prieš priimdamas sprendimą pradėti organizuoti Projekto rengimą atliko tikrinimo veiksmus – įvertinto, ar formuojamame (pertvarkomame) valstybinės žemės sklype naudojami statiniai ar įrenginiai pagal paskirtį.

Pažymi, kad 2026 m. vasario 13 d. Patikrinimo akte nurodyta, kad tikrinimo metu statinio konstrukcijos stipriai paveiktos aplinkos poveikio, apatiniai ir kampiniai sienų rąstai supuvę, suskilinęję, atsiradę plyšiai sandarinti su montažinėmis putomis. Langai seni mediniai, laikančiosios stogo konstrukcijos įlinkusios, paveiktos puvinio, neapsaugotos nuo lietaus, nėra stogo apskardinimo, lataų, lietvamzdžių, stogo danga asbestcementis taip pat prastos būklės. Netvarkingas dūmtraukis, aptrupėjęs. Statinys nefunkcionuojantis, nenaudojamas pagal paskirtį. Statinio fizinis nusidėvėjimas pagal Nekilnojamojo turto registrų centro išrašą 70 %.

Taip pat pažymi, jog Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnio 59 dalyje nurodyta, kad statinio paskirtis – viešajame registre nurodytas statinio naudojimo tikslas (žmonėms gyventi, ūkinei komercinei ar kitai veiklai), kai statinys atitinka saugos ir jame planuojamos (atliekamos) veiklos (technologijos proceso) privalomuosius reikalavimus, nustatytus normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose. To paties straipsnio 55 dalyje numatyta, kad statinio naudojimo priežiūra – viešojo administravimo subjekto veikla, kurios tikslas – nustatyti, ar statinio techninė priežiūra atitinka šio įstatymo ir kitų teisės aktų, taip pat normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus ir ar statinys naudojamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nuostatomis.

Paaikškina, kad, vadovaujantis Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 3 punktu, Prašyme nurodyto statinio naudojimo priežiūrą atliekanti institucija yra Jonavos rajono savivaldybės administracija, kuri turi teisę nustatyti ar statinys naudojamas pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį. Jeigu statinio naudojimo priežiūrą atliekanti institucija nustato, kad statinys netinkamas naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, vadovaujantis Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių (toliau – Pardavimo ir nuomos taisyklės), patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ 12.6.2 (kai valstybinės žemės plote, kurį siekiama suformuoti atskiru žemės sklypu esantys statiniai, įrenginiai ir (ar) jų priklausiniai yra netinkami naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastro informacinėje sistemoje įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį) atsisakoma parduoti/nuomoti valstybinės žemės sklypą, kuriame yra toks statinys.

Nurodo, kad, atsižvelgiant į patikrinimo metu nustatytas aplinkybes bei į tai, jog Patikrinimo akte pažymima, kad statinys nefunkcionuojantis, nenaudojamas pagal paskirtį, Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktorius priėmė skundžiamą Sprendimą, kuriame pažymima, jog, vadovaujantis Taisyklių 2.4 punktu, kuris išaiškina, kad Projektas rengiamas kai formuojami žemės sklypai esantiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastro informacinėje sistemoje įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, ir Taisyklių 21 punktu, taip pat, atsižvelgiant į gautą statinių naudojimo priežiūros vykdytojo Jonavos rajono savivaldybės administracijos Patikrinimo aktą, atsisakoma organizuoti Projekto rengimą, kadangi statinys nefunkcionuojantis, nenaudojamas pagal paskirtį.

Atkreipia dėmesį, kad Patikrinimo akto 4.4 papunktyje yra nurodyta, kad reikalaujama atlikti statinio savininko pareigas prižiūrėti statinį, taip kaip numatyta STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“. Užtikrinti STR 2.0101(I)2005 „Esminis statinio reikalavimas. Mechaninis atsparumas ir pastovumas“ keliamus reikalavimus, t. y. atlikti statinio remontą, pagerinant jo būklę (nedidinant statinio faktinių išorės matmenų: ilgio, aukščio, pločio ir pan., kitaip tariant atlikti gerinimo veiksmus, kuriems nereikalinga statybą leidžiantis dokumentas). Nurodo, kad statinio naudojimo priežiūrą atliekančiai institucijai nustačius esamo statinio būklę ir įsivertinus, kokia statybos rūšis reikalinga siekiant, kad statinys taptų naudojamas pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį, galėtų būti sprendžiamas tolimesnis valstybinės žemės formavimo bei pardavimo/nuomos klausimas, esamam statiniui eksploatuoti.

Pažymi, kad Statybos įstatymo 2 straipsnio 73 dalyje yra nurodoma, kad statinio remontas – statinio kapitalinis ar paprastasis remontas, to paties straipsnio 53 dalyje nurodoma, kad statinio kapitalinis remontas – statyba, kurios tikslas – pertvarkyti statinį: pakeisti statinio laikančiąsias konstrukcijas, nekeičiant statinio išorės matmenų (ilgio, pločio, aukščio ir pan.), o 2 straipsnio 58 dalyje, nurodoma, kad statinio paprastasis remontas (atitinka Civilinio kodekso sąvoką „einamasis remontas“) – statyba, kurios tikslas – atnaujinti statinį jo nerekonstruojant ar kapitališkai neremontuojant.

Atsakovės vertinimu, skundžiamas Sprendimas yra motyvuotas, teisėtas ir pagrįstas, priimtas vadovaujantis galiojančiais teisės aktais.

Byloje kilo ginčas dėl Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2026 m. vasario 23 d. rašte Nr. (duomenys neskelbtini) „Dėl atsisakymo organizuoti formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą“ nurodyto Sprendimo teisėtumo.

Remiantis bylos medžiaga nustatytos ginčui spręsti aktualios faktinės aplinkybės:

1. Kauno apylinkės teismas 2025 m. rugsėjo 29 d. sprendimu c . b. Nr. (duomenys neskelbtini)/2025 nusprendė nustatyti nuosavybės teisės įgijimo pagal įgyjamąją senatį faktą, kad pareiškėja N. M., asmens kodas (duomenys neskelbtini), įgijo nuosavybės teisę į gyvenamąjį namą, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), pagalbinio ūkio pastatą, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), ir kitus inžinerinius statinius (šulinį), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), adresu Jonavos r. sav. Pasiėkų k.

2. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės 2025 m. gruodžio 3 d. išrašas patvirtina, kad pareiškėjai nuosavybės teise priklauso statiniai, esantys Jonavos r. sav., (*duomenys neskelbtini*): Pastatas – Gyvenamasis namas, unikalus daikto numeris (*duomenys neskelbtini*), fizinio nusidėvėjimo procentas – 70 %; Pastatas – Pirtis, unikalus daikto numeris (*duomenys neskelbtini*), fizinio nusidėvėjimo procentas – 70 %; Kiti inžineriniai statiniai – Šulinys, unikalus daikto numeris (*duomenys neskelbtini*), fizinio nusidėvėjimo procentas – 75 %.

3. Pareiškėja kreipėsi į Jonavos rajono savivaldybės administraciją su prašymu (Nr. ZSFP- (*duomenys neskelbtini*)) organizuoti žemės sklypo, esančio Jonavos r. sav. (*duomenys neskelbtini*), formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą. Projekto tikslas – formuoti naujus valstybinės žemės sklypus. Prašymo skiltyje „papildomi duomenys“ nurodyta – „siekiu suformuoti valstybinės žemės sklypą įsigijimui, valstybinės žemės pardavėjui ar valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai prašymas išgyti nėra pateiktas“.

4. Jonavos rajono savivaldybės administracijos Statinio techninės priežiūros 2026 m. vasario 19 d. patikrinimo akte Nr. (*duomenys neskelbtini*) nurodyta, kad patikrinus statinį, esantį Jonavos r. sav., (*duomenys neskelbtini*), paskirtis – vienbučių, unikalus daikto numeris (*duomenys neskelbtini*), jo konstrukcijų ir inžinerinių sistemų būklė tokia: „Tikrinimo metu statinio konstrukcijos stipriai paveiktos aplinkos poveikio, apatiniai ir kampiniai sienų rąstai supuvę, suskilinėję, atsiradę plyšiai sandarinti su montažinėmis putomis. Langai seni mediniai, laikančiosios stogo konstrukcijos įlinkusios, paveiktos puvinio, neapsaugotos nuo lietaus, nėra stogo apskardinimo, lataukų, lietvamzdžių. Stogo danga asbestcementis taip pat prasto būklės. Netvarkingas dūmtraukis, aptrupėjęs. Statinys nefunkcionuojantis, nenaudojamas pagal paskirtį. Statinio fizinis nusidėvėjimas pagal Nekilnojamojo turto registro centro išrašą 70%.“

Patikrinimo akto 4 punkte nurodyta, kad statinio naudojimas ir priežiūra prasideda užbaigus jo statybą ir tęsiasi iki statinio naudojimo pabaigos (statinio išregistravimo Nekilnojamojo turto registre dienos). Statinio naudotojo pareigos nustatytos Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 47 str. Statinio naudotojas privalo: 1) naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį, išskyrus Vyriausybės nustatytus atvejus ir tvarką; 2) laikytis normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose ar normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose nustatytų statinio naudojimo ir priežiūros reikalavimų; 3) suremontuoti, rekonstruoti arba nugriauti statinius, jeigu tolesnis jų naudojimas kelia pavojų žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai.

Patikrinimo akto 4.4 papunktyje nurodyta, kad reikalaujama – atlikti statinio savininko pareigas prižiūrėti statinį, taip kaip numatyta STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“. Užtikrinti STR 2.0101(I)2005 „Esminis statinio reikalavimas. Mechaninis atsparumas ir pastovumas“ keliamus reikalavimus.

5. Atsakovė, skundžiamu Sprendimu išnagrinėjusi pareiškėjos Prašymą, atsisakė organizuoti Projekto rengimą, kadangi „statinys nefunkcionuojantis, nenaudojamas pagal paskirtį“. Sprendimą motyvavo Taisyklių 2.4 ir 21 punktų nuostatomis bei statinių naudojimo Jonavos rajono savivaldybės administracijos statybos ir remonto skyriaus vyriausiojo inžinieriaus 2026 m. vasario 19 d. statinio techninės priežiūros patikrinimo aktu Nr. (*duomenys neskelbtini*).

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Žemės įstatymas, Taisyklės, Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika (toliau – Metodika), patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247, Pardavimo ir nuomos taisyklės ir VAI.

Žemės įstatymo 40 straipsnio 1 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai rengiami, kai formuojami žemės sklypai esamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius (Žemės įstatymo 40 str. 2 d.). Teisę inicijuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą turi <...> statinių, prie kurių formuojami žemės sklypai, savininkai, (Žemės įstatymo 40 str. 3 d.).

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų (toliau – Projektas) rengimo, finansavimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo, tvirtinimo, keitimo ir koregavimo tvarką, taip pat atvejus ir tvarką, kai žemės sklypai pertvarkomi nerengiant Projekto nustato Taisyklės (1 p.). Projektas rengiamas kai formuojami žemės sklypai esamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastro informacinėje sistemoje įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį; Taisyklėse vartojama sąvoka „įrenginiai“ suprantama taip, kaip apibrėžiama Lietuvos Respublikos žemės įstatyme (2.4 p.).

Projektas nerengiamas Taisyklių 7 punkte nurodytais atvejais, vienas iš kurių apibrėžtas Taisyklių 7.4 papunktyje – siekiant suformuoti valstybinės žemės sklypus, reikalingus Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje įregistruotiems statiniams ir (ar) įrenginiams, kurie yra apleisti (išskyrus atvejus, kai siekiant naudoti apleistą statinį pagal paskirtį reikia atlikti tik paprastąjį remontą ar kapitalinį remontą nedidinant statinio faktinių išorės matmenų – ilgio, aukščio, pločio ir pan.) arba vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais turi būti griaujami, eksploatuoti, taip pat siekiant pertvarkyti valstybinės žemės sklypus, jeigu juos pertvarkius bus suformuoti valstybinės žemės sklypai šiems statiniams eksploatuoti.

Projektų rengimo inicijavimo teisę turi organizatorius ir statinių, prie kurių formuojami žemės sklypai, savininkai (10.4 p.). Vadovaujantis Taisyklių 17 punktu, iniciatoriai, nurodyti Taisyklių 10.1–10.12 papunkčiuose, prašymą organizuoti Projekto rengimą pateikia savivaldybės merui užpildydami elektroninę šio prašymo formą ŽPDRIS. <...> Kai siekiama Projektą rengti Taisyklių 2.4 papunktyje nurodytu atveju, be šiame punkte privalomai nurodytinų duomenų, iniciatoriai prašyme organizuoti Projekto rengimą turi: papildomai nurodyti, ar siekia suformuoti valstybinės žemės sklypą įsigijimui ar nuomai be aukciono; jeigu taip – ar yra pateikę valstybinės žemės pardavėjui ar valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai prašymą įsigyti ar išsinuomoti valstybinę žemę; jei yra pateikę – nurodyti, kuriam subjektui; pateikti pastatų (jų dalių) savininkų bendru sutarimu (CK 4.75 straipsnis) priimtą pavedimą ar butų ir kitų patalpų savininkų protokolinį sprendimą, priimtą CK 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, kai iniciatoriai yra bendrojo naudojimo objektų valdytojai. Iniciatoriai taip pat turi teisę pateikti namų valdos techninės apskaitos bylos duomenis apie statiniams ir įrenginiams eksploatuoti priskirtus ir naudojamus valstybinės žemės plotus ir jų ribas, o jei šių duomenų nėra – duomenis apie būtiną ir pakankamą dydžio plotą, reikalingą statiniams ir įrenginiams su priklausiniais pagal jų paskirtį eksploatuoti, tokio ploto pagrindimą pagal Metodiką ir schemą, kurioje būtų atvaizduotas tokio ploto išdėstymas. Iniciatoriai turi teisę patikslinti prašymą organizuoti Projekto rengimą ir (ar) pateikti papildomus priedus iki Taisyklių 19 punkte nurodyto sprendimo priėmimo.

Organizatorius prašymą organizuoti Projekto rengimą išnagrinėja per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo dienos ir priima sprendimą pradėti organizuoti Projekto rengimą arba motyvuotai atsisakyti organizuoti Projekto rengimą ir apie tai per 3 darbo dienas informuoja per ŽPDRIS prašymą pateikusį iniciatorių. <...> (Taisyklių 19 p.).

Vadovaujantis Taisyklių 21 punktu, kai siekiama Projektą rengti Taisyklių 2.4 papunktyje nurodytu atveju ir iniciatoriai prašyme organizuoti Projekto rengimą yra nurodę, kad siekia suformuoti valstybinės žemės sklypą įsigijimui ar nuomai be aukciono, tačiau nėra pateikę valstybinės žemės pardavėjui ar valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai prašymo įsigyti ar išsinuomoti valstybinę žemę, organizatorius prieš priimdamas sprendimą pradėti organizuoti Projekto rengimą atlieka Metodikoje išvardytus tikrinimo veiksmus galimybei formuojamame (pertvarkomame) valstybinės žemės sklype naudoti statinius ar įrenginius pagal paskirtį įvertinti. Sprendimą pradėti organizuoti Projekto rengimą arba motyvuotai atsisakyti pradėti organizuoti jo rengimą organizatorius priima per 5 darbo dienas nuo Metodikoje išvardytų veiksmų atlikimo pabaigos.

Kai siekiama Projektą rengti Taisyklių 2.4 papunktyje nurodytu atveju ir iniciatoriai prašyme organizuoti Projekto rengimą yra nurodę, kad siekia suformuoti valstybinės žemės sklypą įsigijimui ar nuomai be aukciono, ir yra pateikę valstybinės žemės pardavėjui ar valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai prašymą įsigyti ar išsinuomoti valstybinę žemę, organizatorius paprašo iniciatorių pateiktame prašyme organizuoti Projektą rengimą nurodyto valstybinės žemės

pardavėjo ar valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančios institucijos pateikti dokumentus, patvirtinančius, kad valstybinės žemės pardavėjas ar valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija atliko Metodikoje išvardytus tikrinimo veiksmus galimybei formuojamame valstybinės žemės sklype naudoti statinius ir įrenginius pagal paskirtį įvertinti. Šių dokumentų paiešką organizatorius vykdo pats, kai iniciatoriai prašymą išsinuomoti valstybinę žemę pateikia savivaldybės, kurioje yra pageidaujamas išsinuomoti žemės sklypas, merui. Kai gaunami dokumentai, patvirtinantys, kad Metodikoje išvardyti tikrinimo veiksmai atlikti ne anksčiau kaip prieš 6 mėnesius iki prašymo organizuoti Projekto rengimą pateikimo dienos, organizatorius šiais dokumentais vadovaujasi ir tikrinimo veiksmų neatlieka. Sprendimą pradėti organizuoti Projekto rengimą arba motyvuotai atsisakyti pradėti organizuoti jo rengimą organizatorius priima per 5 darbo dienas nuo atitinkamų dokumentų jam pateikimo dienos. Kai tokie dokumentai organizatoriui nepateikiami, juos atsisakoma pateikti arba gaunami dokumentai, patvirtinantys, kad Metodikoje išvardyti tikrinimo veiksmai atlikti anksčiau kaip prieš 6 mėnesius iki prašymo organizuoti Projekto rengimą pateikimo dienos, organizatorius atlieka tikrinimo veiksmus. Sprendimą pradėti organizuoti Projekto rengimą arba motyvuotai atsisakyti pradėti organizuoti jo rengimą organizatorius priima per 5 darbo dienas nuo Metodikoje išvardytų veiksmų atlikimo pabaigos. Šiame punkte nurodytus veiksmus organizatorius atlieka tik nustatęs aplinkybę, kad sprendimą dėl formuotino valstybinės žemės sklypo pardavimo ar nuomos turės pagal kompetenciją priimti Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“, nurodyti subjektai (Taisyklių 21 p.).

Metodika nustato kriterijus, kuriais vadovaujantis vertinama, ar suformuotas arba formuojamas kitos paskirties valstybinės žemės sklypas (jo dalis) atitinka Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte arba 11 straipsnio 5 dalies 1 punkte nurodytas sąlygas dėl valstybinės žemės nuomos ar pardavimo ne aukciono būdu (1 p.). Vadovaujantis metodikos 2 punktu, Metodikos nuostatos taikomos: nagrinėjant asmenų prašymus pirkti arba išsinuomoti valstybinę žemę, paaiškęjus, kad pageidaujami pirkti ar išsinuomoti žemės sklypai nesuformuoti, – atliekant faktinių duomenų patikrinimą vietoje, tikrinama galimybė naudoti statinius ar įrenginius, kurių eksploatacijai bus formuojami žemės sklypai (Metodikos II skyrius) (2.1. p.); projektuojant (planuojant) valstybinės žemės sklypus statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį (Metodikos III skyrius) (2.2. p.). Valstybinėje žemėje esančio statinio ar įrenginio galimybės naudoti pagal paskirtį nustatymas reglamentuotas Metodikos II skyriuje.

Institucijos, atliekančios Metodikos 2.1, 2.3, 2.4, 2.6 ir 2.7 papunkčiuose nurodytus veiksmus ir (ar) priimančios juose nurodytus sprendimus, nustato, ar statinio arba įrenginio išorinės atitvaros (stogas, išorinės sienos) yra pažeistos. Jeigu statinio išorinės atitvaros pažeistos, vertinama, ar išorinių atitvarų pažeidimai leidžia statinį naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį vadovaujantis statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“ patvirtinimo“, nurodytomis statinių naudojimo paskirtimis ir jų pogrupiais (4 p.). Jeigu statinio išorinėse atitvarose yra vizualiai matomų pažeidimų, atitinkančių nors vieną Metodikos 6 punkte aprašytą požymį, institucijos, atliekančios Metodikos 2.1, 2.3, 2.4, 2.6 ir 2.7 papunkčiuose nurodytus veiksmus ir (ar) priimančios juose nurodytus sprendimus, per 5 darbo dienas nuo patikrinimo atlikimo su laisvos formos apžiūros aktu, kuriame aprašyti užfiksuoti pažeidimai, kreipiasi į statinio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją prašydamos įvertinti, ar statinys naudojamas pagal paskirtį, ir išduoti pažymą, patvirtinančią pastatų naudojimą pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“

patvirtinimo“ (5 p.). Statinio išorinių atitvarų vizualiai matomi pažeidimo požymiai: plytų, blokelių, akmenų, gelžbetonio, monolito sienų mūro ir kolonų deformacija: sienose, mūrinėse kolonose įstriži ar ištisiniai ilgesni kaip 15 cm plyšiai, suirimai atskirose sienų zonose, žymūs sienų išlinkiai, mūrinių kolonų posvyriai, išsipūtimai, išbyrėjęs siūlių skiedinys; plyšiai gelžbetoninėse kolonose ar gėmbių viršuje, per visą kolonos aukštį atidengta armatūra pažeista korozijos, įrengti laikini sienų tvirtinimai (6.1. p.); medinių, rąstų sienų deformacija: žymūs sienų išlinkiai, išsipūtimai, nukrypimai nuo vertikalės, karkaso pažeidimai, langų ar durų staktų iškrypimai, žymūs apkalimo atsokimas, išsipūtimas, puvinio išplitimas, lentų persikreipimas, suskeldėjimas, įrengti laikini sienų tvirtinimai, pastato viduje šlapios dėmės (6.2 p.); gelžbetonio, metalo stogo konstrukcijos deformacija: gilūs skersiniai įtrūkiai, atidengiantys armatūrą, armatūros korozija, matomi konstrukcijos įlinkiai ar deformacijos, metalinės tvirtinimo detalės nutrūkusios, santvarose ar ryšiuose išsikreivinę strypai (6.3 p.); medinio stogo konstrukcijoje nustatoma daugiau kaip 50 proc. stogo įlinkių, netolygumų ir pan., puvinio ar kirvarpų pakenkimų, įvairių įskilimų, atplyšimų ar nuskilimų (6.4 p.); keramikos, metalo, asbestcemenčio, bitumo, medinės ir kt. stogo dangos deformacija: dauguma elementų pažeisti (įskilimai, skylės ir pan.), per plyšius prateka vanduo, prasišviečia; dauguma metalinių detalių pažeistos, deformuotos (skylės, korozija, sulankstymai ir pan.), puvinys lentelių įtrūkiuose, nėra atskirų detalių; šiaudų, nendrių danga pažeista puvinio daugiau kaip 30 proc. (6.5 p.). Jeigu inžinerinis statinys ar įrenginys neturi išorinių atitvarų ir dėl to nėra galimybės įvertinti šių atitvarų pažeidimų Metodikos 4 ir 5 punktuose nustatyta tvarka, inžinerinio statinio ar įrenginio būklė vertinama pagal tai, ar jis faktiškai naudojamas pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį, ar dokumentai, patvirtinantys jo tinkamą techninę būklę (jei tokie dokumentai inžineriniam statiniui ar įrenginiui išduodami), galioja ir ar inžinerinis statinys ar įrenginys naudojamas veiklai, atitinkančiai jo paskirtį (Metodikos 7 p.).

Institucijai nagrinėjant asmenų prašymus įsigyti ar nuomoti naudojamus žemės sklypus, laikomasi Pardavimo ir nuomos taisyklių 12.6 papunktyje nustatytų reikalavimų: asmeniui pateikus prašymą įsigyti ar išsinuomoti valstybinę žemę, kai žemės sklypas nesuformuotas, valstybinės žemės pardavėjas ar valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdomanti institucija netenkina prašymo, jeigu asmens prašyme nurodytame valstybinės žemės plote, kurį siekiama suformuoti atskiru žemės sklypu: esantys statiniai, įrenginiai ir (ar) jų priklausiniai yra netinkami naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastro informacinėje sistemoje įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį: perstatyti (12.6.2.1 p.); iš dalies ar visiškai nugriauti (12.6.2.2 p.); sunykę (12.6.2.3 p.); nebaigti statyti, neatsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro informacinėje sistemoje įrašyto jų statybos baigtumo procentą (12.6.2.4. p.); fiziškai pažeisti (12.6.2.5 p.); apleisti ir (ar) neprižiūrimi, išskyrus atvejus, kai norint naudoti apleistą ir (ar) neprižiūrimą statinį pagal paskirtį reikia atlikti tik paprastą remontą (12.6.2.6 p.).

Komisija, remdamasi aptartu teisiniu reglamentavimu daro išvadą, kad ant valstybinės žemės sklypo esančių statinių ar įrenginių savininkas turi teisę, kad būtų suformuotas valstybinės žemės sklypas, kai statinys ar įrenginys turi apibrėžtą naudojimo paskirtį ir jo / jų eksploatacijai reikia turėti žemės sklypą. Ši teisė grindžiama statinių ar įrenginių realiu faktiniu naudojimui atitinkamam tikslui – turimiems nuolatiniais statiniais ar įrenginiais eksploatuoti. Pažymėtina ir tai, kad teisės įgyvendinimui lemiamą reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, todėl kiekvienu atveju svarbu įvertinti tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su esančio statinio ar įrenginio naudojimui (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau – LVAT) 2024 m. kovo 20 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. eA-282-415/2024).

Pareiškėja nesutikimą su skundžiamu Sprendimu iš esmės grindžia tuo, kad atsakovė, atsisakydama organizuoti Projekto rengimą, formaliai rėmėsi statinio techninės priežiūros Patikrinimo akte nurodyta išvada, jog statinys nefunkcionuojantis ir nenaudojamas pagal paskirtį, tačiau neįvertino visų prašymui išnagrinėti reikšmingų aplinkybių. Pareiškėja nurodo, kad nuosavybės teisę į gyvenamąjį namą, pagalbinio ūkio pastatą ir kitus inžinerinius statinius įgijo tik Kauno apylinkės teismo 2025 m. rugsėjo 29 d. sprendimu civilinėje byloje Nr. *(duomenys neskelbtini)*/2025, todėl iki tol negalėjo atlikti statinio remonto ar kitų jo būklės gerinimo darbų.

Pareiškėjos vertinimu, atsakovė turėjo ne tik konstatuoti statinio techninę būklę, bet ir aiškiai pagrįsti, kodėl nustatyti statinio būklės trūkumai lemia atsisakymą pradėti žemės sklypo formavimo procedūrą.

Atsakovė nesutikimą su pareiškėjos skundu grindžia tuo, kad, atsakovės vertinimu, atsakovė pagrįstai, gavusi pareiškėjos prašymą, prieš priimdama sprendimą pradėti organizuoti Projekto rengimą atliko tikrinimo veiksmus – įvertinti ar formuojamame (pertvarkomame) valstybinės žemės sklype naudojami statiniai ar įrenginiai pagal paskirtį. Per ŽPDRIS pateiktame Prašyme pareiškėja nurodė siekianti suformuoti valstybinės žemės sklypą išigijimui, tačiau valstybinės žemės pardavėjui ar valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai prašymo įsigyti ar išsinuomoti valstybinę žemę nebuvo pateikusi. Atsakovės teigimu, vadovaujantis Žemės įstatymo 40 straipsniu, Taisyklių 2.4 ir 21 punktais bei Metodika, prieš priimant sprendimą dėl Projekto rengimo organizavimo buvo atlikti tikrinimo veiksmai, o gavus statinio techninės priežiūros Patikrinimo aktą, kuriame konstatuota, kad statinys nefunkcionuojantis ir nenaudojamas pagal paskirtį, pagrįstai atsisakyta organizuoti Projekto rengimą.

Teismų praktikoje ne kartą akcentuota, jog, nagrinėdamas individualų ginčą, teismas (šiuo atveju – Komisija) vertina konkrečius skunde nurodytus faktus ir su jais susijusius byloje esančius įrodymus, tačiau negali analizuoti visų įmanomų prielaidų, galinčių turėti įtakos tiriamų viešojo administravimo sprendimų teisėtumui (LVAT 2013-01-17 nutartis administracinėje byloje Nr. A492-163/2013). Vertinant individualaus administracinio akto teisėtumą VAĮ 10 straipsnio taikymo aspektu, turi būti atsižvelgiama į tuos teisės aktus, kurie reguliuoja konkretų teisinį santykį, t. y. turi būti įvertinama, kokie ir kokia apimtimi yra teisiškai reikšmingi faktai bei kokios konkrečios materialinės teisės normos asmeniui gali sudaryti atitinkamas prielaidas bei sąlygas, kad būtų sukurtos, panaikintos ar pakeistos asmens subjektinės teisės tam tikruose teisiniuose santykiuose (žr., pvz., LVAT 2022 m. rugpjūčio 31 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-367-502/2022).

LVAT yra pažymėjęs, jog administraciniame teisme (šiuo atveju – Komisijoje) nagrinėjamos bylos dėl individualaus administracinio akto (neveikimo) teisėtumo ribas apibrėžia ne tik pareiškėjo suformuluotas skundo dalykas, bet pirmiausiai procesas, kuris vyko viešojo administravimo institucijoje, kurios sprendimas, veiksmai ar neveikimas yra skundžiami administraciniam teismui, t. y. administraciniame teisme (šiuo atveju – Komisijoje) nagrinėjamos bylos ribas apibrėžia suinteresuoto asmens kreipimasis dėl tam tikro sprendimo priėmimo ir viešojo administravimo subjekto priimtas sprendimas ar atlikti veiksmai. Administracinis teismas (šiuo atveju – Komisija) sprendžia dėl administracinių sprendimų ar veiksmų teisėtumo atsižvelgdamas į tai, koks prašymas buvo paduotas institucijai ir kokią sprendimą turėjo teisę priimti institucija nagrinėdama jai paduotą prašymą, ar priimtas sprendimas atitinka aukštesnės galios teisės aktus, ar šis sprendimas priimtas surinkus pakankamai faktinių duomenų, ar nagrinėjant klausimą nebuvo pažeistos procedūrinės taisyklės, o kartu ir besikreipiančio asmens teisės (žr., pvz., LVAT 2018 m. spalio 15 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-704-602/2018, 2020 m. sausio 27 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A-22-602/2020).

Žemės įstatymo 40 straipsnio 1 dalies 3 punkte nustatyta, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai rengiami, kai formuojami žemės sklypai esamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Pagal Žemės įstatymo 40 straipsnio 2 dalį žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius. Šio straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad teisę inicijuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą turi, be kita ko, statinių, prie kurių formuojami žemės sklypai, savininkai. Nurodytas teisinis reguliavimas reiškia, kad statinio savininkas turi teisę inicijuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą, tačiau ši teisė nėra absoliuti. Projekto rengimas galimas tik tada, kai egzistuoja teisės aktuose nustatytos sąlygos – pirmiausia, kai formuojamas žemės sklypas yra reikalingas esamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą paskirtį. Todėl, Komisijos vertinimu, atsakovė, gavusi pareiškėjos Prašymą, turėjo teisę ir pareigą vertinti ne vien nuosavybės teisės į statinius įregistravimo faktą, bet ir tai, ar šie statiniai pagal faktinę būklę gali būti laikomi tokiais esamais statiniais, kuriems eksploatuoti pagal paskirtį gali būti formuojamas valstybinės žemės sklypas.

Taisyklių 2.4 papunktyje įtvirtinta, kad Projektas rengiamas, kai formuojami žemės sklypai esamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastro informacinėje sistemoje įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį. Taigi, Taisyklių 10.4 papunktis statinių, prie kurių formuojami žemės sklypai, savininkams suteikia teisę inicijuoti Projekto rengimą. Taisyklių 17 punktą nustato, kokius duomenis iniciatorius turi nurodyti prašyme, kai siekiama Projektą rengti Taisyklių 2.4 papunktyje nurodytu atveju, įskaitant informaciją, ar siekiama suformuoti valstybinės žemės sklypą įsigijimui ar nuomai be aukciono ir ar yra pateiktas prašymas valstybinės žemės pardavėjui ar valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai. Taisyklių 19 punktą numato, kad organizatorius prašymą organizuoti Projekto rengimą išnagrinėja per nustatytą terminą ir priima sprendimą pradėti organizuoti Projekto rengimą arba motyvuotai atsisakyti organizuoti Projekto rengimą. Taisyklių 21 punktą reglamentuoja specialią situaciją, kai siekiama Projektą rengti Taisyklių 2.4 papunktyje nurodytu atveju, iniciatorius nurodo siekiantis suformuoti valstybinės žemės sklypą įsigijimui ar nuomai be aukciono, tačiau nėra pateikęs prašymo įsigyti ar išsinuomoti valstybinę žemę. Tokiu atveju organizatorius prieš priimdamas sprendimą pradėti organizuoti Projekto rengimą atlieka Metodikoje išvardytus tikrinimo veiksmus galimybei formuojamame valstybinės žemės sklype naudoti statinius ar įrenginius pagal paskirtį įvertinti.

Atsižvelgiant į šį teisinį reguliavimą, darytina išvada, kad atsakovė pagrįstai nustatė, kad, prieš priimdama sprendimą dėl pareiškėjos Prašymo, turi atlikti Metodikoje išvardytus tikrinimo veiksmus. Pareiškėjos prašyme buvo nurodyta, kad siekiama suformuoti valstybinės žemės sklypą įsigijimui, tačiau prašymas valstybinės žemės pardavėjui ar nuomos procedūrą vykdančiai institucijai nebuvo pateiktas. Todėl atsakovė turėjo teisinį pagrindą inicijuoti Metodikoje numatytą patikrinimą ir vertinti, ar formuojamame valstybinės žemės sklype esantys statiniai gali būti naudojami pagal paskirtį.

Vis dėlto vien tik aplinkybė, kad atsakovė turėjo teisę atlikti tikrinimo veiksmus, savaime nereiškia, kad jos priimtas neigiamas Sprendimas yra teisėtas ir pagrįstas. Šioje byloje Komisija vertinta, ar atsakovė, gavusi patikrinimo duomenis, juos tinkamai teisiškai kvalifikavo ir ar Sprendime nurodė pakankamus faktinius bei teisinius motyvus, pagrindžiančius atsisakymą organizuoti Projekto rengimą.

Šiuo aspektu reikšmingas Taisyklių 7.4 papunktis, nustatantis, kad Projektas nerengiamas siekiant suformuoti valstybinės žemės sklypus, reikalingus Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje įregistruotiems statiniams ir (ar) įrenginiams, kurie yra apleisti, eksploatuoti, išskyrus atvejus, kai siekiant naudoti apleistą statinį pagal paskirtį reikia atlikti tik paprastąjį remontą ar kapitalinį remontą, nedidinant statinio faktinių išorės matmenų – ilgio, aukščio, pločio ir pan. Komisijos vertinimu, ši teisės norma yra esminė nagrinėjamo ginčo kontekste, nes ji nustato ne tik bendrą draudimą rengti Projektą apleistiems statiniams eksploatuoti, bet ir aiškiai šio draudimo išimtį.

Taigi, sprendžiant dėl pareiškėjos Prašymo, nepakako vien konstatuoti, kad statinys yra blogos techninės būklės, nefunkcionuojantis ir faktiškai nenaudojamas pagal paskirtį. Atsakovė turėjo įvertinti, ar nustatyta statinio būklė patenka į Taisyklių 7.4 papunktyje nurodytą apleisto statinio kategoriją ir, jeigu taip, ar netaikytina šiame punkte numatyta išimtis – ar siekiant naudoti statinį pagal paskirtį pakaktų paprastojo arba kapitalinio remonto, nedidinant statinio faktinių išorės matmenų. Toks vertinimas yra būtinas, nes teisės aktas neleidžia automatiškai tapatinti apleisto statinio su statiniu, dėl kurio visais atvejais negali būti rengiamas žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas.

Metodikos 1 punkte nustatyta, kad ji įtvirtina kriterijus, kuriais vadovaujantis vertinama, ar suformuotas arba formuojamas kitos paskirties valstybinės žemės sklypas ar jo dalis atitinka Žemės įstatyme nurodytas sąlygas dėl valstybinės žemės nuomos ar pardavimo ne aukciono būdu. Metodikos 2.1 papunktyje numatyta, kad jos nuostatos taikomos nagrinėjant asmenų prašymus pirkti arba išsinuomoti valstybinę žemę, paaiškęjus, jog pageidaujami pirkti ar išsinuomoti žemės sklypai nesuformuoti, atliekant faktinių duomenų patikrinimą vietoje ir tikrinant galimybę naudoti statinius ar įrenginius, kurių eksploatacijai bus formuojami žemės sklypai. Metodikos 2.2 papunktyje numatyta, kad ji taikoma ir projektuojant valstybinės žemės sklypus statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį.

Metodikos 4 punktas numato, kad vertinant statinio galimybę būti naudojamam pagal paskirtį nustatoma, ar statinio išorinės atitvaros – stogas, išorinės sienos – yra pažeistos. Jeigu jos pažeistos, turi būti vertinama, ar tokie pažeidimai leidžia statinį naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį. Metodikos 5 punktas nustato, kad jeigu statinio išorinėse atitvarose yra vizualiai matomų pažeidimų, atitinkančių Metodikos 6 punkte aprašytus požymius, institucija kreipiasi į statinio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją, prašydama įvertinti, ar statinys naudojamas pagal paskirtį. Metodikos 6 punkte detalizuojami vizualiai matomi pažeidimo požymiai, be kita ko, medinių, rąstų sienų deformacijos, puvinio išplitimas, sienų ar stogo konstrukcijų deformacijos, stogo dangos pažeidimai.

Byloje esantis statinio techninės priežiūros Patikrinimo aktas patvirtina, kad pareiškėjos statinyje nustatyti būtent tokio pobūdžio pažeidimai, kurie pagal Metodiką yra reikšmingi vertinant galimybę statinį naudoti pagal paskirtį. Todėl atsakovė pagrįstai rėmėsi patikrinimo aktu kaip faktiniu duomenų šaltiniu. Tačiau Metodikos taikymas negali apsiriboti mechaniniu Patikrinimo akte nurodytos frazės perkėlimu į administracinį sprendimą. Patikrinimo duomenys turėjo būti teisiškai įvertinti ir susieti su konkrečiais atsisakymo organizuoti Projekto rengimą pagrindais.

Papildomai reikšmingos ir Pardavimo ir nuomos taisyklių 12.6.2 papunkčio nuostatos, kad, nagrinėjant asmens prašymą įsigyti ar išsinuomoti valstybinę žemę, prašymas netenkinamas, jeigu valstybinės žemės plote, kurį siekiama suformuoti atskiru žemės sklypu, esantys statiniai, įrenginiai ir (ar) jų priklausiniai yra netinkami naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastro informacinėje sistemoje įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį. Šis netinkamumas taisyklėse siejamas su konkrečiomis aplinkybėmis: kai statiniai yra perstatyti, iš dalies ar visiškai nugriauti, sunykę, nebaigti statyti, fiziškai pažeisti arba apleisti ir (ar) neprižiūrimi. Pažymėtina, kad Pardavimo ir nuomos taisyklių 12.6.2.6 papunktyje apleistų ir (ar) neprižiūrimų statinių atveju numatyta išimtis, kai norint naudoti tokį statinį pagal paskirtį reikia atlikti tik paprastą remontą.

Šis reguliavimas patvirtina, kad atsakovė, sprenddama dėl pareiškėjos prašymo, privalėjo ne tik nustatyti, jog statinys faktiškai nėra naudojamas pagal paskirtį, bet ir aiškiai kvalifikuoti, kuriam konkrečiam teisiniam atvejui priskirtina nustatyta statinio būklė. Sprendime turėjo būti aiškiai nurodyta, ar pareiškėjos statinys laikomas fiziškai pažeistu, ar apleistu ir (ar) neprižiūrimu, ar atitinkančiu kelis Taisyklių 12.6.2 papunktyje nurodytus požymius. Tokia kvalifikacija yra teisiškai reikšminga, nes nuo jos priklauso, ar turi būti vertinama paprastojo remonto išimtis pagal Pardavimo ir nuomos taisyklių 12.6.2.6 papunktį.

Komisija pažymi, kad skundžiamame Sprendime atsakovė iš esmės apsiribojo išvada, jog statinys nefunkcionuojantis ir nenaudojamas pagal paskirtį. Nors ši išvada remiasi statinio techninės priežiūros Patikrinimo aktu, ji nėra pakankama individualaus administracinio sprendimo motyvavimo prasme. Sprendime nėra atskleista, ar atsakovė statinio būklę vertino kaip apleisto statinio būklę pagal Taisyklių 7.4 papunktį, ar kaip fiziškai pažeisto statinio būklę pagal Pardavimo ir nuomos taisyklių 12.6.2 papunktį, ar kaip apleisto ir neprižiūrimo statinio būklę pagal 12.6.2.6 papunktį. Taip pat nėra nurodyta, ar buvo vertinta, kokio pobūdžio remonto darbai būtų būtini tam, kad statinys galėtų būti naudojamas pagal paskirtį, ir ar tokie darbai patektų į teisės aktuose numatytas išimtis.

Šiuo aspektu Komisija reikšminga laiko aplinkybę kad statinio techninės priežiūros Patikrinimo akto 4.4 papunktyje nurodyta, jog reikalaujama atlikti statinio savininko pareigas prižiūrėti statinį, užtikrinti STR 2.01.01(I):2005 „Esminis statinio reikalavimas. Mechaninis atsparumas ir pastovumas“ keliamus reikalavimus, atlikti statinio remontą, pagerinant jo būklę, nedidinant statinio faktinių išorės matmenų. Atsakovės atstovė Komisijai taip pat nurodė, kad tai yra būklės gerinimo veiksmai, priskirtini paprastajam remontui.

Ši aplinkybė tiesiogiai susijusi su Taisyklių 7.4 papunktyje ir Pardavimo bei nuomos taisyklių 12.6.2.6 papunktyje įtvirtintomis išimtimis. Jeigu Patikrinimo akte nurodyta, kad statinio būklė galėtų būti gerinama atliekant remontą, nedidinant statinio išorės matmenų, atsakovė privalėjo Sprendime įvertinti, ar toks remontas pagal savo pobūdį laikytinas paprastuoju remontu, kapitaliniu remontu, ar kitokiais statybos darbais, ir kokią reikšmę tai turi sprendžiant dėl Projekto rengimo organizavimo. Šis vertinimas negalėjo būti paliktas numanomas arba pirmą kartą plačiau aiškinamas tik atsiliepime Komisijai.

Komisija pažymi, kad VAI 3 straipsnyje įtvirtinti įstatymo viršenybės, objektyvumo, išsamumo ir kiti viešojo administravimo principai įpareigoja viešojo administravimo subjektą veikti pagal teisės aktų reikalavimus, administracinius sprendimus grįsti objektyviais duomenimis ir įvertinti visas sprendimui reikšmingas aplinkybes. Individualus administracinis sprendimas turi būti pagrįstas nustatytomis faktinėmis aplinkybėmis ir konkrečiomis teisės aktų normomis. VAI 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punktuose nustatyta, kad administraciniame sprendime turi būti nurodyta: administracinio sprendimo teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės, administracinio sprendimo motyvai. Paminėtos VAI nuostatos nustato, jog individualus administracinis aktas turi būti pagrįstas objektyviais duomenimis (faktais) ir teisės aktų normomis, o taikomos poveikio priemonės turi būti motyvuotos.

Šiame kontekste pažymėtina, jog LVAT praktikoje yra konstatuota, kad kiekvienu konkrečiu atveju, vertinant individualaus administracinio akto teisėtumą VAI 10 straipsnio taikymo aspektu, turi būti atsižvelgiama į tuos teisės aktus, kurie reguliuoja konkretų teisinį santykį, t. y. turi būti įvertinama, kokie ir kokia apimtimi yra teisiškai reikšmingi faktai bei kokios konkrečios materialiosios teisės normos asmeniui gali sudaryti atitinkamas prielaidas bei sąlygas, kad būtų sukurtos, panaikintos ar pakeistos asmens subjektinės teisės tam tikruose teisiniuose santykiuose. Minėtomis nuostatomis iš esmės yra siekiama užtikrinti, kad asmeniui, dėl kurio yra priimtas individualus administracinis aktas, būtų žinomi šio akto priėmimo teisinis bei faktinis pagrindai, taip pat motyvai, todėl kai nėra pagrindo individualų administracinį aktą pripažinti visiškai nemotyvuotu, kiekvienu konkrečiu atveju, sprendžiamas dėl tokio akto atitikties pastarosios įstatymo nuostatos reikalavimams, teismas privalo *ad hoc* (esant konkrečiai situacijai) įvertinti, ar nustatyti turinio (teisinio ir faktinio pagrindimo, motyvacijos) trūkumai yra esminiai, sukliudę šio individualaus administracinio akto adresatams suprasti 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 (galbūt) pažeistų teisių ir teisėtų interesų gynybą. Šis vertinimas turi būti atliekamas individualaus administracinio akto adresato požiūriu, t. y. būtent to, kuris turi teisę žinoti ir suprasti, dėl kokios priežasties ir kuo remiantis priimtas konkretus sprendimas, be kita ko, atsižvelgiant ir į pastarajam asmeniui žinomas aplinkybes, lėmusias minėtą sprendimą (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išplėstinės teisėjų kolegijos 2017 m. rugsėjo 14 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-709-415/2017, 2021 m. rugsėjo 1 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-2457-575/2021).

Taigi, viešojo administravimo subjekto pareiga motyvuoti sprendimą nėra formali. Sprendimo motyvai turi būti tokie, kad asmuo galėtų suprasti, kokios faktinės aplinkybės ir kokios teisės normos nulėmė jo teisių ar teisėtų interesų atžvilgiu priimtą neigiamą sprendimą, o ginčą nagrinėjanti institucija galėtų patikrinti tokio sprendimo teisėtumą ir pagrįstumą.

Nagrinėjamu atveju atsakovės Sprendimas šių reikalavimų neatitinka. Sprendime nurodyta, kad atsisakoma organizuoti Projekto rengimą, nes statinys nefunkcionuojantis ir nenaudojamas pagal paskirtį, tačiau nėra pateikta išsami teisinė kvalifikacija pagal taikytinas teisės normas. Atsakovė neatskleidė, kodėl nustatyti statinio pažeidimai lemia būtent atsisakymą organizuoti Projekto rengimą, nepaaiškino, ar ir kodėl netaikytina Taisyklių 7.4 papunktyje numatyta išimtis, taip pat neįvertino Pardavimo ir nuomos taisyklių 12.6.2.6 papunktyje numatytos paprastojo remonto išimties, jeigu statinys laikomas apleistu ir (ar) neprižiūrimu.

Komisija nesutinka su pareiškėjos pozicija tiek, kiek iš jos argumentų būtų galima suprasti, jog vien nuosavybės teisės į statinius įgijimas pagal įgyjamąją senatį ir Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą paskirtis savaime įpareigoja atsakovę pradėti Projekto rengimo organizavimą. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimas, kai siekiama suformuoti valstybinės žemės sklypą esamam statiniui eksploatuoti, yra siejamas ne tik su statinio nuosavybės faktu, bet ir su realia galimybe statinį naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą paskirtį. Todėl atsakovė turėjo teisę vertinti statinio faktinę būklę, jo naudojimo pagal paskirtį galimybę ir atitiktį Metodikos bei Pardavimo ir nuomos taisyklių kriterijams.

Tačiau pareiškėjos nurodyta aplinkybė, kad nuosavybės teisė į statinius buvo įteisinta tik 2025 m. rugsėjo 29 d. teismo sprendimu, yra reikšminga gero administravimo ir išsamumo principų aspektu. Ši aplinkybė pati savaime nepaneigia statinio būklės vertinimo reikšmės, bet ji patvirtina pareigą atsakovei priimti aiškų, išsamų ir pareiškėjai suprantamą sprendimą. Jeigu atsakovė sprendė, kad pareiškėjos statinio būklė neleidžia pradėti Projekto rengimo organizavimo, ji turėjo aiškiai nurodyti, kokie konkretūs statinio būklės požymiai lėmė tokį vertinimą, kokiai teisės aktuose nurodytai kategorijai jie priskiriami ir kokio pobūdžio statinio būklės pagerinimas galėtų būti reikšmingas pakartotinai sprendžiant dėl Projekto rengimo organizavimo.

Apibendrinama nustatytas faktines aplinkybes ir nurodytus teisinius argumentus, Komisija konstatuoja, kad skundžiamas Sprendimas yra nepakankamai motyvuotas, priimtas neišsamiai įvertinus visą taikytiną teisinį reguliavimą ir jame numatytas išimtis, todėl neatitinka VAI 10 straipsnio 5 dalyje ir 6 dalyje įtvirtintų administraciniams sprendimams keliamų reikalavimų, priimtas pažeidžiant VAI 3 straipsnyje įtvirtintą įstatymo viršenybės principą, gero administravimo principą, nesilaikant pagrindinių procedūrų, turėjusių užtikrinti objektyvų visų aplinkybių įvertinimą bei priimto administracinio sprendimo pagrįstumą. Atsakovė pagrįstai atliko tikrinimo veiksmus ir galėjo vertinti statinio būklę, tačiau Sprendime nepakankamai aiškiai ir išsamiai pagrindė, kodėl nustatyta statinio būklė eliminuoja galimybę organizuoti Projekto rengimą, neįvertino Taisyklių 7.4 papunktyje įtvirtintos išimties ir neatskleidė statinio būklės kvalifikavimo pagal Pardavimo ir nuomos taisyklių 12.6.2 papunktį. Komisijos nustatyti skundžiamo Sprendimo priėmimo procedūrų ir turinio trūkumai laikytini esminiais, nulėmusiais neteisėto ir nepagrįsto administracinio sprendimo priėmimą, todėl skundžiamas Sprendimas naikintinas kaip neteisėtas.

Skundžiamo Sprendimo panaikinimas suponuoja institucijos, kaip viešojo administravimo subjekto, kuriam taikomas gero administravimo principas, pareigą išnagrinėti klausimą iš naujo pagal teisės aktų reikalavimus ir priimti naują administracinį sprendimą (pvz., žr. LVAT 2024 m. spalio 2 d. nutartį administracinėje byloje Nr. eA-250-822/2024). Komisija neatlieka viešojo administravimo funkcijų ir nepriima sprendimų už atsakovę. Byloje nėra pagrindo Komisijai pačiai spręsti dėl pareiškėjos Prašymo dėl Projekto rengimo organizavimo. Tai yra atsakovės kompetencijai priskirtas klausimas, kuriam išspręsti būtinas išsamus faktinių duomenų, statinio būklės, Metodikos kriterijų, Taisyklių 7.4 papunkčio ir Pardavimo bei nuomos taisyklių 12.6.2 papunkčio vertinimas.

Pagal IAGNTĮ 20 straipsnio 1 dalies 3 punktą, viena iš Komisijos, išnagrinėjus skundą, galimų priimti sprendimo rūšių yra panaikinti skundžiamą individualų administracinį aktą ar jo dalį ir įpareigoti viešojo administravimo subjektą per Komisijos nustatytą laiką priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą. Komisijai pripažinus, jog skundžiamas Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2026 m. vasario 23 d. atsakymas Nr. *(duomenys neskelbtini)* „Dėl atsisakymo organizuoti formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą“, kuriuo įformintas administracinis Sprendimas dėl pareiškėjos Prašymo, neatitinka teisės aktų reikalavimų, vadovaujantis Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 94 straipsnyje numatytais akto panaikinimo pasekmėmis, atsakovė privalo tinkamai išnagrinėti pareiškėjo Prašymą jai priskirtos kompetencijos ribose ir priimti teisės aktų reikalavimus atitinkantį motyvuotą sprendimą, todėl toks įpareigojimas atsakovei nustatytinas.

Pareiškėjos skundas tenkintinas, Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2026 m. vasario 23 d. atsakymu Nr. *(duomenys neskelbtini)* „Dėl atsisakymo organizuoti formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą“ įformintas administracinis sprendimas dėl pareiškėjos Prašymo naikintinas, Jonavos rajono savivaldybės administracija įpareigotina pareiškėjos Prašymą išnagrinėti iš naujo.

Sprendžiant dėl Komisijos sprendimu nustatytino laiko atsakovei priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą, svarbu įvertinti byloje nustatytas faktines aplinkybes, kad pareiškėja pateiktu Prašymu siekė Projektą rengti Taisyklių 2.4 papunktyje nurodytu atveju ir Metodikoje nurodyti tikrinimo veiksmai galimybei formuojamame (pertvarkomame) valstybinės žemės Sklype naudoti statinius ar įrenginius pagal paskirtį įvertinti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų organizatoriaus jau buvo atlikti, jų pagrindu surašytas 2026 m. vasario 19 d. Statinio techninės priežiūros patikrinimo aktas Nr. *(duomenys neskelbtini)*, dėl kurio (kaip faktinių

duomenų šaltinio) tarp šalių ginčo nekilo. Todėl aktuali Taisyklių 21 punkto nuostata, kurioje reglamentuota, kad sprendimą pradėti organizuoti Projekto rengimą arba motyvuotai atsisakyti pradėti organizuoti jo rengimą organizatorius priima per 5 darbo dienas nuo Metodikoje išvardytų veiksmų atlikimo pabaigos.

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

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

n u s p r e n d ž i a:

Panaikinti Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2026 m. vasario 23 d. atsakymą Nr. *(duomenys neskelbtini)* „Dėl atsisakymo organizuoti formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą“ ir įpareigoti Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktorių per 5 darbo dienas priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą dėl pareiškėjos N. M. per Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinę sistemą pateikto 2026 m. sausio 30 d. prašymo organizuoti žemės sklypo, esančio Jonavos r. sav., *(duomenys neskelbtini)*, formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą (paslaugos Nr. ZSFP-*(duomenys neskelbtini)*).

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

Komisijos posėdžio pirmininkė

Komisijos narės

Lionela Gelmanienė

Daiva Bereikienė

Birutė Pranevičienė