



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS ŠIAULIŲ APYGARDOS SKYRIUS

SPRENDIMAS

2026 m. liepos 8 d. Nr. 21RE3-269 (AG3-194/26-2026)
Šiauliai

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Šiaulių apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedantis iš Komisijos narių Danutės Kulikauskienės (posėdžio pirmininkė ir pranešėja), Ramintos Ramanauskienės ir Svetlanos Sinkevičienės, sekretoriaujant Ingridai Mačiulienei, dalyvaujant pareiškėjui Asmeniui X, atsakovės Šiaulių rajono savivaldybės administracijos atstovui Asmeniui Y,

Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka nuotoliniu būdu išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjo Asmens X skundą atsakovei Šiaulių rajono savivaldybės administracijai dėl sprendimo panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė:

pareiškėjas Asmuo X (toliau – ir pareiškėjas) 2026 m. gegužės 27 d. pateikė Komisijai skundą, kuriuo prašo panaikinti Šiaulių rajono savivaldybės administracijos (toliau – atsakovė, Administracija) 2026 m. gegužės 27 d. sprendimą Nr. SG-777 (3.3Mr) „Dėl valstybinės žemės ploto įsigijimo“ (toliau – Sprendimas) ir įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti pareiškėjo prašymą dėl besiribojančio valstybinės žemės ploto įsigijimo.

Pareiškėjas skunde nurodo kad nesutinka su Sprendimu, kuriuo atsisakyta tenkinti jo prašymą dėl besiribojančio valstybinės žemės ploto įsigijimo prie jam nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo.

Nurodo, kad prašomas įsigyti valstybinės žemės sklypas yra 0,11 ha dydžio, ribojasi su pareiškėjui priklausančiu žemės sklypu ir faktiškai yra įsiterpęs tarp privačių žemės sklypų. Minėtas plotas yra tinkamas naudoti žemės ūkio veiklai ir nesudaro savarankiško racionaliai naudojamo atskiro sklypo.

Pareiškėjas teigia, kad atsakovė Sprendime nurodė Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo (toliau – Žemės reformos įstatymas) 8 straipsnio nuostatas, tačiau neįvertino šiame straipsnyje numatytos išimties, pagal kurią gali būti parduodami tarp privačios žemės sklypų įsiterpę žemės ūkio veiklai tinkami naudoti ne didesni kaip 1 ha žemės plotai.

Pareiškėjas aiškina, kad jo prašomas įsigyti valstybinės žemės plotas atitinka Žemės reformos įstatyme nustatytas sąlygas: plotas yra mažesnis nei 1 ha, žemės plotas ribojasi su privačiu žemės sklypu, žemė tinkama naudoti žemės ūkio veiklai, plotas yra įsiterpęs ir racionaliai naudotinas tik kartu su gretimu sklypu.

Mano, kad Administracija nepilnai įvertino faktines aplinkybes ir netinkamai pritaikė teisės aktų nuostatas.

Atsakovė atsiliepiame į skundą nurodė, kad su juo nesutinka ir prašo jį atmesti kaip nepagrįstą.

Atsakovė paaiškina, kad Sprendimu informavo pareiškėją, jog vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo 32 straipsniu valstybinių draustinių, valstybinių parkų, biosferos stebėsenos teritorijose esančių draustinių, rekreacinių zonų teritorijose esanti valstybinė žemė neparduodama, išskyrus Žemės reformos įstatyme nustatytus atvejus.

Šiaulių rajono savivaldybės Kurtuvėnų miestelio bendrajame plane, patvirtintame Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2012 m. gruodžio 13 d. sprendimu Nr. T-337 „Dėl Kurtuvėnų miestelio bendrojo plano patvirtinimo“ (toliau – Kurtuvėnų miestelio bendrasis planas), pareiškėjo norimas įsigyti valstybinės žemės sklypas patenka į (duomenys neskkelbtini) funkcinę zoną. Tai gyvenamosios teritorijos, kurioje vyrauja vienbučių ir dvibučių pastatų statyba.

Administracija pažymi, kad vadovaujantis Žemės reformos įstatymo 8 straipsnio 6 dalimi norimas įsigyti tarp privačios žemės sklypų įsiterpęs valstybinės žemės sklypas turi būti tinkamas žemės ūkio veiklai vykdyti ir ne didesnis kaip 1 ha. Šiuo atveju, vadovaujantis Kurtuvėnų miestelio bendrojo plano, norimas įsigyti valstybinės žemės sklypas yra gyvenamoji teritorija, kurioje vyrauja vienbučių ir dvibučių pastatų statyba, naujų sodybų teritorijos, tai nėra žemės ūkio veiklai vykdyti tinkamas valstybinės žemės sklypas, todėl, vadovaujantis Žemės reformos įstatymo 8 straipsniu, negali būti parduodamas.

Pareiškėjas, susipažinęs su atsakovės atsiliepimu, pateikė papildomus rašytinius paaiškinimus.

Nurodė, kad pačiame Kurtuvėnų miestelio bendrojo plano aiškinamajame rašte nurodyta, jog bendrojo plano sprendiniuose nenagrinėjami pavieniai žemės sklypai ar jų grupės, nefiksuojamos konkrečios sklypų ribos. Taip pat aiškinamajame rašte nurodyta, kad pavienių sklypų žemės naudojimo režimai bei kiti teritorijų naudojimo ir užstatymo parametrai nustatomi žemesnio lygmens ar kitos rūšies teritorijų planavimo dokumentuose. Todėl vien aplinkybė, kad ginčo valstybinės žemės plotas patenka į (duomenys neskkelbtini) funkcinę zoną, savaime neleidžia daryti išvados, jog konkretus 0,11 ha valstybinės žemės plotas nėra tinkamas naudoti žemės ūkio veiklai. Pats bendrasis planas nustato teritorijų vystymo kryptis ir prioritetus, tačiau nenustato konkretaus pavienio žemės sklypo faktinio naudojimo ar jo tinkamumo konkrečiai veiklai. Be to, bendrojo plano aiškinamajame rašte nurodoma, kad bendrasis planas nustato prioritetines teritorijų vystymo kryptis. Tai reiškia, kad bendrojo plano sprendiniai apibrėžia teritorijos planuojamą vystymą ateityje, tačiau savaime nepakeičia esamos žemės naudojimo paskirties ar faktinio žemės naudojimo pobūdžio.

Pareiškėjas paaiškino, kad jo žemės sklypas yra žemės ūkio paskirties. Ginčo teritorijos aplinkoje yra žemės ūkio paskirties sklypų, dirbamos žemės plotų, pievų bei kitų žemės ūkio veiklai naudojamų teritorijų. Šias aplinkybes patvirtina pateiktos schemos, nuotraukos ir dokumentai.

Papildomai pažymėjo, kad ginčo 0,11 ha valstybinės žemės plotas buvo suteiktas naudoti žemės ūkio veiklai, o teisė naudoti šį plotą žemės ūkio veiklai galioja ir šiuo metu. Be to, šio ploto naudojimas žemės ūkio veiklai buvo pratęsiamas kompetentingų institucijų sprendimais, įskaitant ir Administracijos sprendimus. Todėl nėra aišku, kokiomis konkrečiomis faktinėmis aplinkybėmis ar teisiniais argumentais remiantis padaryta išvada, kad tas pats žemės plotas nėra tinkamas žemės ūkio veiklai.

Skundas tenkintinas.

Byloje ginčas kilo dėl atsakovės Sprendimo, kuriuo atsisakyta tenkinti pareiškėjo prašymą leisti įsigyti besiribojantį valstybinės žemės plotą, teisėtumo.

Bylos duomenimis nustatyta, kad pareiškėjas 2026 m. gegužės 19 d. prašymu „Dėl besiribojančio valstybinės žemės ploto įsigijimo“ (toliau – prašymas) kreipėsi į atsakovę, prašydamas leisti įsigyti besiribojantį valstybinės žemės plotą, esantį (duomenys neskkelbtini), sklypo Nr. (duomenys neskkelbtini), 0,11 ha ploto, besiribojantį su pareiškėjui nuosavybės teise priklausančiu žemės sklypu, kurio kadastro Nr. (duomenys neskkelbtini) (toliau – žemės sklypas).

Atsakovė Sprendimą iš esmės grindė aplinkybe, kad pagal Kurtuvėnų miestelio bendrąjį planą teritorija, kurioje yra žemės sklypas, patenka į (duomenys neskkelbtini) funkcinę zoną (gyvenamosios

teritorijos, kurioje vyrauja vienbučių ir dvibučių pastatų statyba), todėl pareiškėjo prašymas negali būti tenkinamas.

Pareiškėjas, nesutikdamas su Sprendimu, kreipėsi į Komisiją, prašydamas jį panaikinti.

Žemės reformos įstatymo 8 straipsnio 6 dalį valstybinių draustinių, valstybinių parkų ir biosferos stebėsenos teritorijose esančių draustinių bei rekreacinių zonų teritorijose esanti valstybinė žemė paprastai neparduodama, tačiau įstatyme nustatyta išimtis, pagal kurią gali būti parduodami tarp privačios žemės sklypų įsiterpę, žemės ūkio veiklai tinkami naudoti ir ne didesni kaip 1 ha žemės plotai.

Iš į bylą pateiktų rašytinių įrodymų konstatuotina, kad byloje nėra ginčo, jog žemės sklypas atitinka šiuos Žemės reformos įstatymo 8 dalies 6 punkte nurodytus kriterijus: yra ne didesnis nei 1 ha (yra 0,11 ha ploto), yra įsiterpęs tarp privačių žemės sklypų. Ginčas iš esmės kilo dėl Administracijos Sprendime pateikto vertinimo, kad žemės sklypas nėra tinkamas naudoti žemės ūkio veiklai, nes patenka į (duomenys neskelbtini) funkcinę zoną. Pažymėtina, kad Sprendime atsakovė šio savo vertinimo aiškiai nesuformulavo, tačiau iš atsiliepimo galima suprasti, kad Administracija išvadą apie žemės sklypo netinkamumą žemės ūkio veiklai vystyti grindžia Kurtuvėnų miestelio bendrojo planu.

Komisijos vertinimu, toks Sprendimo pagrindimas nėra pakankamas.

Administracija yra viešojo administravimo subjektas, todėl jos veiklai taikomos Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI) nuostatos, kurios nustato viešojo administravimo principus, viešojo administravimo sritis, viešojo administravimo subjektų sistemą ir administracinės procedūros organizavimo pagrindus; ūkio subjektų veiklos priežiūros pagrindines nuostatas; garantuoja asmenų teisę apskųsti viešojo administravimo subjektų veiksmus, neveikimą ar administracinius sprendimus, taip pat teisę į įstatymais pagrįstą ir objektyvų asmenų prašymų ir skundų nagrinėjimą; įtvirtina kitas asmenų ir viešojo administravimo subjektų teises ir pareigas viešojo administravimo srityje (VAI 1 straipsnio 1 dalis). VAI 3 straipsnyje įtvirtintas išsamumo principas reiškia, kad viešojo administravimo subjektas į prašymą turi atsakyti aiškiai ir argumentuotai, nurodydamas visas prašymo nagrinėjimui reikšmingas aplinkybes ir konkrečias teises aktų nuostatas, kuriomis grindžiamas priimtas sprendimas. To paties įstatymo 10 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad administraciniame sprendime turi būti nurodyti jo teisiniai ir faktiniai pagrindai bei motyvai.

Sprendime nėra pateikta teisinių motyvų, kodėl vien aplinkybė, kad ginčo teritorija pagal bendrąjį planą priskirta gyvenamosios plėtros funkcinėi zonai, savaime reiškia, jog konkretus 0,11 ha valstybinės žemės plotas neatitinka Žemės reformos įstatymo 8 straipsnio 6 dalyje nustatyto reikalavimo „tinkamas naudoti žemės ūkio veiklai“. Sprendime nėra vertintas faktinis ginčo žemės ploto naudojimas, žemės naudmenų pobūdis, teritorijos būklė ar kitos aplinkybės, galinčios būti reikšmingos sprendžiant dėl šio kriterijaus egzistavimo.

Komisija taip pat atkreipia dėmesį, kad nors pareiškėjas su prašymu atsakovei nepateikė duomenų apie aplinkybę, kad ginčo žemės plotas buvo suteiktas naudoti žemės ūkio veiklai ir šiuo metu tebėra naudojamas tokiais veiklais vykdyti, ši aplinkybė prašymo nagrinėjimo metu atsakovei turėjo būti žinoma, kadangi žemės sklypas naudojimuisi „ne ilgiau kaip iki 2026 m. gruodžio 31 d. suteiktas Šiaulių rajono savivaldybės mero 2024 m. potvarkiu „Dėl sutikimo laikinai naudotis valstybine žeme žemės ūkio veiklai vykdyti“ (Komisijos pastaba – į bylą pateiktas dokumentas be datos bei metaduomenų). Komisijos posėdžio metu šios aplinkybės buvimo atsakovės atstovas neginčijo, tačiau nurodė, kad, jo vertinimu, ši aplinkybė nebuvo teisiška reikšminga sprendžiant dėl pareiškėjo prašymo. Su tokiu vertinimu Komisija nesutinka ir pažymi, kad VAI įtvirtinto išsamumo principo požiūriu atsakovė privalėjo įvertinti visas Sprendimui priimti reikšmingas aplinkybes ir argumentuotai dėl jų pasisakyti administraciniame sprendime.

Be to, pareiškėjas pagrįstai atkreipė dėmesį, kad Kurtuvėnų miestelio bendrojo plano aiškinamajame rašte nurodyta, jog bendrojo plano sprendiniuose nenagrinėjami pavieniai žemės sklypai, nefiksuojamos konkrečios jų ribos, o konkrečių sklypų naudojimo režimai ir užstatymo

parametrai nustatomi žemesnio lygmens ar kitų rūšių teritorijų planavimo dokumentuose. Šių pareiškėjo nurodytų aplinkybių atsakovė taip pat neanalizavo ir dėl jų nepasisakė.

Komisija sutinka su pareiškėjo teiginiu, kad bendrasis planas nustato teritorijos vystymo kryptis ir prioritetinį funkcinį naudojimą, tačiau vien teritorijos patekimas į gyvenamosios plėtros funkcinę zoną savaime neleidžia daryti išvados, kad konkretus žemės plotas nėra tinkamas naudoti žemės ūkio veiklai Žemės reformos įstatymo 8 straipsnio 6 dalies prasme. Tokia išvada turi būti grindžiama konkrečių faktinių aplinkybių visuma, o ne vien formaliu teritorijos funkcinės zonos nustatymu. Taip pat pažymėtina, kad Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 2 straipsnyje įsiterpęs žemės plotas apibrėžiamas kaip valstybinės žemės plotas, esantis tarp žemės sklypų ir (ar) stabilių kraštovaizdžio objektų, kuriame pagal žemės sklypų formavimui taikomus reikalavimus negalima suformuoti atskiro žemės sklypo su privažiuojamuoju keliu. Taigi, įstatymų leidėjas įsiterpusio žemės ploto sąvoką sieja ne su teritorijos funkciniu žymėjimu bendrojo plano sprendiniuose, bet su galimybe tokį plotą suformuoti kaip savarankišką racionalų žemės sklypą. Nagrinėjamu atveju pareiškėjas teigė, kad ginčo žemės sklypas yra įsiterpęs tarp privačių žemės sklypų ir negali būti racionaliai naudojamas kaip atskiras savarankiškas žemės sklypas, tačiau iš Sprendimo nėra aišku, ar atsakovė vertino, ar ginčo teritorijoje pagal teisės aktų reikalavimus apskritai būtų galima suformuoti savarankišką žemės sklypą. Vien nuoroda į tai, kad pagal bendrąjį planą teritorija patenka į gyvenamosios paskirties funkcinę zoną, savaime nepaneigia konkretaus žemės sklypo tinkamumo naudoti jį žemės ūkio veiklai.

Iš Sprendimo taip pat neaišku, ar atsakovė apskritai vertino kitas Žemės reformos įstatymo 8 straipsnio 6 dalies taikymui reikšmingas aplinkybes, įskaitant pareiškėjo teiginius apie žemės sklypo įsiterpimą tarp privačių žemės sklypų, jo dydį bei galimybes racionaliai naudoti šį plotą kaip savarankišką žemės sklypą.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – LVAT) yra pažymėjęs, kad individualus administracinis aktas 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 laikantis tik iš dalies, paprastai kyla pagrįsta abejonė dėl tokio administracinio akto teisėtumo bei pagrįstumo, įgalinanti teisimą, nagrinėjantį tokią bylą, skundžiamą viešojo administravimo subjekto individualų administracinį aktą panaikinti (LVAT 2012 m. kovo 22 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A502-212/2012). Šioje byloje ginčijamame Sprendime atsakovė tik pacitavo ginčo santykiui taikytinų teisės normų turinį, tačiau nenurodė, kaip, esant pareiškėjo prašyme nurodytoms aplinkybėms, šių teisės normų turinys pagrindžia priimtą Sprendimą.

Atsižvelgdama į išdėstytas aplinkybes Komisija daro išvadą, kad atsakovė, priimdama Sprendimą, nevisapusiškai ištyrė nagrinėjamam klausimui reikšmingas faktines aplinkybes, neįvertino visų pareiškėjo pateiktų argumentų ir nepakankamai motyvavo išvadą, jog žemės sklypas neatitinka Žemės reformos įstatymo 8 straipsnio 6 dalyje nustatytų sąlygų. Sprendimas neatitinka VAI 3 straipsnyje įtvirtinto išsamumo principo bei 10 straipsnio 5 dalyje individualiam administraciniam aktui keliamų motyvavimo reikalavimų, todėl naikintinas, o atsakovė įpareigotina pareiškėjo prašymą išnagrinėti iš naujo.

Komisija pažymi, jog sprendimas, kuriuo buvo panaikintas viešojo administravimo subjekto priimtas administracinis aktas, nereiškia, kad viešojo administravimo subjektas neturi teisės priimti tokias pačias teises pasekmes pareiškėjai sukeliantį sprendimą – viešojo administravimo subjektas gali priimti bet kokią sprendimą (ir tokį patį, koks buvo priimtas anksčiau), tačiau jame turi būti teisingai ir aiškiai nurodyti tokio sprendimo priėmimo teisiniai bei faktiniai pagrindai, taip pat motyvai.

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:

pareiškėjo Asmens X skundą tenkinti.

Panaikinti Šiaulių rajono savivaldybės administracijos 2026 m. gegužės 27 d. sprendimą Nr. SG-777 (3.3Mr) „Dėl valstybinės žemės ploto įsigijimo“ ir įpareigoti atsakovę iš naujo išnagrinėti Asmens X 2026 m. gegužės 19 d. prašymą „Dėl besiribojančio valstybinės žemės ploto įsigijimo“ ir priimti naują teisės aktų reikalavimus atitinkantį sprendimą.

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

Posėdžio pirmininkė

Danutė Kulikauskienė

Komisijos narės

Raminta Ramanauskienė

Svetlana Sinkevičienė