



LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJOS KAUNO APYGARDOS SKYRIUS

SPRENDIMAS

2023 m. sausio 31 d. Nr. 21RE1-17 (AG1-268/11-2022)
Kaunas

Lietuvos administracinių ginčų komisijos Kauno apygardos skyrius (toliau – Komisija), susidedanti iš Komisijos narių Lionelos Gelmanienės (pranešėja), Edvardo Juciaus (posėdžio pirmininkas) ir Karinės Zavgorodnajos,

Sekretoriaujant J.D.,

dalyvaujant pareiškėjui I. P.,

trečiojo suinteresuoto asmens A. S. atstovei advokatei S. V.,

trečiojo suinteresuoto asmens Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos atstovui Kauno miesto skyriaus vyriausiajam specialistui D. B.,

Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjo I. P. skundą dėl atsakovo Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-11-29 įsakymo Nr. A-4447 panaikinimo. Tretieji suinteresuoti asmenys – Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos ir A. S.

Komisija

n u s t a t ė:

Pareiškėjas kreipėsi į Komisiją su skundu, kuriuo prašo panaikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus (dokumentą pasirašė Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas, įgaliotas administracijos direktoriaus) 2022-11-29 įsakymą Nr. A-4447 (I t. b. l. 1–4).

Paaiškino, kad pareiškėjo vertinimu Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-11-29 įsakymu Nr. A-4447 „Dėl žemės sklypo prie pastatų (*duomenys neskelbtini*), formavimo ir pertvarkymo projekto patvirtinimo“ (toliau – Skundžiamas įsakymas) tvirtinamas žemės sklypo prie pastatų (*duomenys neskelbtini*), formavimo ir pertvarkymo projektas pažeidžia pastatų bendrasavininkų bei žemės sklypo naudotojų, esančių (*duomenys neskelbtini*), teises ir teisėtus lūkesčius nekliudomai prižiūrėti, remontuoti nuosavybės teise priklausančius statinius, laisvai patekti į naudojamą žemės sklypą.

Nurodė, kad Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (toliau – ŽPDRIS) skelbiamame žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*), formavimo ir pertvarkymo projekte Nr. ZSFP-(*duomenys neskelbtini*) (toliau – Projektas) numatyto bei Skundžiamu įsakymu tvirtinamo servituto S2 (1 m nuo pastato sienos gyvenamojo daugiabučio namo, unikalus daikto Nr. (*duomenys neskelbtini*), priežiūrai ir remontui) nepakanka deramai dviaukščio daugiabučio namo šlaitiniu stogu priežiūrai ir remontui, nes nėra galimybės prie pastato vakarinės dalies privažiuoti specialia technika (pavyzdžiui, automobiliniu keltu ar pan.). Pareiškėjo nuomone, numatytu bei tvirtinamu servitutu S2 apskritai nebus įmanoma naudotis dėl ant su servitutu S2 besiribojančios daugiabučio namo sienos įrengtos elektros oro linijos atramos Nr. 305/1 iš transformatorinės TR-269, kuriai taikoma horizontali 2 metrų elektros tinklo apsaugos zona į abi puses nuo elektros laidų.

Nurodė, kad Projekte numatytu bei Skundžiamu įsakymu tvirtinamu servitutu S3 naudotis taip pat nėra įmanoma, nes prie (*duomenys neskelbtini*) esančių pagalbinių pastatų (unikalus daikto

Nr. (*duomenys neskelbtini*)), servituto S3 vietoje valstybinėje žemėje yra neregistruotų statinių (tvoros, atitvarai) bei želdinių, kurie dengia dalį minimų pagalbinių pastatų (pilnavertiška statinių priežiūra, remontas dėl šių priežasčių neįmanomi.) ir kurių dalis patenka į jau suformuotą žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*) (unikalus daikto Nr. (*duomenys neskelbtini*)). Pareiškėjo nuomone, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Kauno miesto skyrius 2022-11-23 raštu Nr. 8SD-6142-(14.8.125 E) patvirtino apie egzistuojančią problemą.

Nurodė, kad Projekto viešinimo metu per ŽPDRIS sistemą teikė pastabas dėl Projekte nepažymėtų, valstybinėje žemėje pastatytų neregistruotų statinių (tvoros, vartais bei želdiniai), tačiau Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyriaus specialistai nurodė, kad tvorų pažymėjimas ar nepažymėjimas Projekte, neturi jokios įtakos Projekto sprendinių teisingumui. Pareiškėjo nuomone, tokia Kauno miesto savivaldybės administracijos specialistų nuomonė lyg ir suponuoja, jog galima formuoti žemės sklypus su sklype esančiais nelegaliais statiniais. Pareiškėjui neaišku, ar taip yra iš tiesų. Atkreipė dėmesį, kad žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*), kadastrinius matavimus atlikusios matininkės teigimu, dalis nelegalių statinių (tvoros) pamato patenka į žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*), ribas.

Pareiškėjas, susipažinęs su atsakovės Kauno miesto savivaldybės administracijos ir Nacionalinės žemės tarnybos atsiliepimais, 2023-01-12 pateikė papildomus paaiškinimus, kuriuose nurodė, kad 2022-12-20 Lietuvos administracinių ginčų komisijai pareiškėjo pateiktame skunde suklydo įvardindamas projektinį servituto numerį – skunde rašydamas „servitutas S1“ omenyje turėjo projektinį servituto numerį S2 ir šią klaidą prašė laikyti ištaisytą.

Papildomai paaiškino, kad priešingai nei atsiliepime teigia atsakovė, gyvenamasis daugiabutis pastatas, esantis adresu (*duomenys neskelbtini*) (unikalus daikto Nr. (*duomenys neskelbtini*)), nėra prie apie šį pastatą suformuoto žemės sklypo (unikalus daikto Nr. (*duomenys neskelbtini*)) ribos, t. y. minimo žemės sklypo pietvakarinė riba su daugiabučio namo siena (pamatu) nesutampa ir yra toliau. Tai matyti žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*) plane, o taip pat kartu su atsakovės atsiliepimu pateiktame Sprendimų brėžinyje. Skundžiamu įsakymu tvirtinamas Projektas, kuriame šia pietvakarine (*duomenys neskelbtini*), esančio žemės sklypo dalimi (5-9 kvadratiniai metrai ploto) teisėtiems, žemės nuomos mokesčius mokantiems šio sklypo valdytojams, t. y. gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), bendrasavininkams, naudotis nenumatytos jokios galimybės. Be to, kaip jau minėta skunde, dalį (*duomenys neskelbtini*), esančio žemės sklypo pietrytinėje (besijungiančioje su pietvakarine) pusėje dengia nežinia kam priklausanti, nežinia kieno statyta tvora bei vartai.

Taip pat nurodė, kad atsakovės atsiliepime visiškai neužsimenama apie problemą dėl elektros įrenginių (laidų) ir elektros oro linijos atramos Nr.305/1 iš transformatorinės TR-269 (toliau – ir Atrama), kuriai taikoma horizontali 2 metrų apsaugos zona į abi puses nuo elektros laidų. Kaip matyti nuotraukoje ant pietvakarinės daugiabučio gyvenamojo pastato (*duomenys neskelbtini*), sienos dar 1997 metais įrengta Atrama su jai (bei elektros oro linijos laidams) taikoma apsaugos zona dengia žymią pastato dalį ir Skundžiamu įsakymu tvirtiname Projekte daugiabučio gyvenamojo pastato (*duomenys neskelbtini*), priežiūrai ir remontui numatyto servituto S2 akivaizdžiai nepakankama – Atramos bei jos laikomų elektros laidų apsaugos zonoje negalima montuoti laikinųjų konstrukcijų (pavyzdžiui, pastolių), automobiliniu keltuvu privažiuoti taip pat neįmanoma. Pabrėžė, kad daugiabučio gyvenamojo pastato (*duomenys neskelbtini*), bendrasavininkų poreikiams iš Atrama laikomos elektros oro linijos elektros energija netiekama, t. y. daugiabutis gyvenamasis pastatas (*duomenys neskelbtini*), tik tarnauja fiziniam Atramos bei oro linijos įrengimui/laikymui.

Nurodė, kad Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija, tiek atsakovės ir trečiojo suinteresuoto asmens atstovai atskirų patikrinimų metu nustatė, jog Skundžiamu įsakymu formuojamame žemės sklype, projektuojamų servitutų S1 bei S3 plotuose yra neregistruotų statinių (tvoros, atitvarai) bei želdinių, o nustatyti faktai pareiškėjo nuomone patvirtina, jog suprojektuotais servitutais S1 bei S2 visavertiškai naudotis yra neįmanoma. Pareiškėjas kelia klausimą, ar tikrai galima nepaisyti šių faktų Skundžiamu įsakymu tvirtinant projektą.

Atkreipė dėmesį, kad nei atsakovė, nei trečiasis suinteresuotas asmuo nesutinka atsižvelgti į faktą, jog Skundžiamu įsakymu tvirtiname Projekte numatytas servitutas S2 iš trijų pusių yra supamas

daugiabučių gyvenamųjų (*(duomenys neskelbtini)*), t. y. Skundžiamu įsakymu tvirtinamas žemės sklypas yra daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijoje, todėl žemės sklypus formuoti derinant visų minėtų daugiabučių gyvenamųjų namų bendrasavininkų interesus. Nei atsakovė, nei Trečiasis suinteresuotas asmuo derinti visų gyventojų interesus, atlikti patikrinimą dėl žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*) neegzistuojančio įvažiavimo atsisako iš esmės remdamasis vienu motyvu – kažin kokiais (*duomenys neskelbtini*) ar (*duomenys neskelbtini*), daugiabučių namų bendrasavininkų pateiktais „istoriniais dokumentais“.

Nurodė, kad atsakovė atsiliepime nepaminėjo, jog viešinant Skundžiamu įsakymu tvirtinamą projektą būta procesinių pažeidimų, kurie tik po pastebėjimo bei apskundimo trečiajam suinteresuotam asmeniui buvo ištaisyti, o Skundžiamu įsakymu tvirtinamas Projektas turėjo būti viešinamas pakartotinai. Paminėjo, jog atsakovė dvejopai interpretuoja ir VĮ Registrų centras skelbiamas Pastatų išdėstymo schemas – jomis remiasi Skundžiamu įsakymu tvirtinamo žemės sklypo formavimo metu, o į pareiškėjo pasiūlymą atsižvelgti į (*duomenys neskelbtini*) gyvenamojo namo bendrasavininkams palankias VĮ Registrų centras skelbiamas Pastatų išdėstymo schemas atsižvelgti atsisakė (I t. b. l. 159–161).

Atsakovas Kauno miesto savivaldybės administracija nesutinka su pareiškėjo skundu ir prašo skundą atmesti kaip nepagrįstą (I t. b. l. 48-53).

Atsiliepime į pareiškėjos skundą paaiškino, kad 2021-10-01 A. S. pateikė prašymą organizuoti žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektą, kurio tikslas formuoti naują valstybinės žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*). Vadovaujantis Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis (toliau – Taisyklės), patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-10-04 įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ 2.4 papunkčiu ir 21 punktu, Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius 2021-10-14 įsakymu Nr. A-3659 „Dėl žemės sklypo prie pastatų (*duomenys neskelbtini*), formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo organizavimo“ priėmė sprendimą organizuoti Projekto rengimą (ŽPDRIS paslaugos byla Nr. ZSFP-*(duomenys neskelbtini)*). Pagal Taisyklių 17 punktą visi su Projekto rengimu susiję veiksmai buvo atliekami automatizuotai per ŽPDRIS. Visuomenės informavimo ir supažindinimo apie Projektą reikalavimai nustatyti Taisyklių 54–58 punktuose. Pagal Taisyklių 54 punkto reikalavimus informacija apie pradedamą rengti Projektą 2021-10-18 buvo paskelbta ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdris.lt).

Nurodė Taisyklių 55 punkto (redakcijos, galiojusios prašymo padavimo metu) reglamentavimą ir paaiškino, kad nagrinėjamo ginčo atveju 2021-10-07 raštu Nr. 70-2-3281 apie pradedamą rengti Projektą buvo informuotas A. S. Rašte buvo nurodyta informaciją apie pradedamą rengti Projektą paskelbti (skelbimų lentose) namo gyventojams. Pagal Taisyklių 58 punktą informacija apie parengtą Projektą bei galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdris.lt). Ši informacija viešinama iki sprendimo dėl Projekto patvirtinimo ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo. Susipažinti su parengto Projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų, o kai visuomenei susipažinti Projektas teikiamas pakartotinai – 5 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl Projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis. Projektas ŽPDRIS interneto svetainėje buvo viešinamas tris kartus, t. y. 2022-04-12 – 2022-04-27, 2022-05-31 – 2022-06-07 ir 2022-09-08 – 2022-09-15.

Atsakovė nurodė, kad Projekto viešo svarstymo metu pareiškėjas pateikė savo pastabas dėl parengto Projekto sprendinių Kauno miesto savivaldybės administracijai. Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyrius į pareiškėjo pateiktas pastabas atsakė 2022-04-26 raštu Nr. 70-2-1274, 2022-09-02 raštu Nr. 70-2-2723 ir 2022-09-20 raštu Nr. 70-2-2863, kuriuose motyvuotai atsisakė atsižvelgti į pareiškėjo pateiktas pastabas. Pareiškėjas pagal Taisyklių 60 punktą dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos raštų pateikė skundus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – ir Nacionalinė žemės tarnyba) struktūriniam padaliniiui, atsakingam už priežiūrą. Nacionalinė žemės tarnyba 2022-05-16 sprendimu Nr. 1SS-702-(5.59E) ir 2022-10-20 sprendimu Nr. 1SS-7-1560-(5.59E) konstatavo, kad Kauno miesto savivaldybės administracija, atsisakydama atsižvelgti į pareiškėjo pastabas, savo sprendimą

argumentavo tinkamai ir vadovaujantis teisės aktų nuostatomis. Taip pat nurodė, kad duomenų ar šie Nacionalinės žemės tarnybos sprendimai buvo skundžiami Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka pagal Taisyklių 61 punktą, Kauno miesto savivaldybės administracija neturi. Atsakovės nuomone, laikytina, kad šie sprendimai yra teisėti ir pagrįsti, pareiškėjo pastabos yra nepagrįstos.

Paaiškino, kad Taisyklių 63 punktas numato, kad Projektas turi būti suderintas arba raštu pateiktas motyvuotas atsisakymas derinti Projektą ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo derinti Projektą gavimo dienos su reikalavimus išdavusiomis institucijomis. Nurodė, kad ginčo, kad Projektas teisės aktų nustatyta tvarka buvo suderintas su reikalavimus išdavusiomis institucijomis, byloje nėra. Pagal Taisyklių 65 punktą suderintą Projektą organizatorius teikia tikrinti Nacionalinės žemės tarnybos struktūriniam padaliniiui, atsakingam už priežiūrą, kuris ne vėliau kaip per 10 darbo dienų patikrina Projekto rengimo, viešinimo ir derinimo procedūrų bei Projekto sprendinių atitiktį teisės aktų reikalavimams ir priima išvadą dėl tikslingumo Projektą tvirtinti arba jo netvirtinti. Pagal Taisyklių 67 punktą Projektas gali būti tvirtinamas tik gavus Nacionalinės žemės tarnybos struktūrinio padalinio, atsakingo už priežiūrą, išvadą dėl tikslingumo Projektą tvirtinti. Nurodė, kad nagrinėjamo ginčo atveju Nacionalinės žemės tarnybos struktūrinis padalinys, atsakingas už priežiūrą, 2022-11-14 pateikė išvadą Nr. FPA-6055-(8.30) dėl tikslingumo Projektą tvirtinti.

Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius 2022-11-29 priėmė Skundžiamą įsakymą, kuriuo patvirtino apie 941 kv. m žemės sklypo prie pastato (*duomenys neskkelbtini*) ir pastatų (*duomenys neskkelbtini*) Projektą. Taisyklių 73 punktas numato, kad informacija apie savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimą, kuriuo patvirtintas Projektas (nurodant Projekto pavadinimą, sprendimo datą, numerį), paskelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdris.lt). Nagrinėjamo ginčo atveju informacija apie priimtą įsakymą Taisyklių nustatyta tvarka 2022-11-30 buvo paskelbta viešai ŽPDRIS interneto svetainėje www.zpdris.lt.

Atsakovės vertinimu, Projekto rengimo, viešinimo ir derinimo procedūros bei Projekto sprendiniai atitinka teisės aktų reikalavimams. Pareiškėjas nenurodė nei vieno teisės akto, kurio nuostatos būtų buvę pažeistos, priimant Skundžiamą įsakymą. Atsakovės nuomone, skundo argumentai yra deklaratyvūs ir pagrįsti tik išimtinai subjektyviu pareiškėjo situacijos vertinimu. Atsakovė taip pat paaiškino, kad pagal Projekto byloje esančius dokumentus pareiškėjo žemės sklypas (*duomenys neskkelbtini*), suprojektuotas, suformuotas ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre dar iki ginčijamo Projekto patvirtinimo, t. y. pareiškėjo nuosavybės teise valdomo žemės sklypo ribos buvo nustatytos anksčiau. Projekto aiškinamajame rašte nurodyta, kad formuojamo žemės sklypo ribos formuojamos atsižvelgus į gretimų registruotų žemės sklypų ribas, o ties posūkio taškais 9-12 ribos sutapatinamos su (*duomenys neskkelbtini*) žemės sklypo ribomis suformuotomis detaliuoju planu, išlaikant linijų ilgius ir nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Taigi, Skundžiamu įsakymu patvirtintas Projektas žemės sklypo (*duomenys neskkelbtini*), ribų nepažeidė. Nurodė, kad privažiavimas prie teritorijos, kurioje eksploatuojami pareiškėjo nurodyti pastatai (*duomenys neskkelbtini*), yra suprojektuotas detalijame plane, kuris patvirtintas Kauno miesto savivaldybės valdybos 2003-01-21 sprendimu Nr. V-48 „Dėl žemės sklypų (*duomenys neskkelbtini*) ir (*duomenys neskkelbtini*) detaliojo plano patvirtinimo“. Pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 2 dalį, detalieji planai galioja neterminuotai arba tol, kol suplanuotai arba didesnei teritorijai, į kurią patenka anksčiau suplanuota teritorija, parengiami ir patvirtinami nauji (juos keičiantys) to paties lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas, arba šie detalieji planai pripažįstami netekusiais galios šio įstatymo 27 straipsnio 6 dalyje nurodyta tvarka. Skundžiamu įsakymu patvirtintas Projektas nepažeidė detaliojo plano, kuris patvirtintas Kauno miesto savivaldybės valdybos 2003-01-21 sprendimu Nr. V-48 „Dėl žemės sklypų (*duomenys neskkelbtini*) ir (*duomenys neskkelbtini*) detaliojo plano patvirtinimo“, sprendinių, todėl, atsakovės nuomone, atmetini pareiškėjo teiginiai, kad dėl Skundžiamu įsakymu patvirtino Projekto, pareiškėjas prarado teisę laisvai patekti į naudojamą žemės sklypą.

Paaiškino, kad atsižvelgiant į tai, jog žemės sklype (*duomenys neskeltini*) statiniai yra prie sklypo ribos, Skundžiamu įsakymu patvirtintame Projekte numatyti servitutai S2 ir S3 suteikiantys teisę (*duomenys neskeltini*) savininkams ir naudotojams naudotis sklypo (*duomenys neskeltini*) dalimi (1 m nuo pastato sienos) prižiūrint ir remontuojant prie šių sklypų skiriamosios ribos esančius pastatus. Nurodė, kad teismų praktikoje yra pasisakyta, kad servituto santykiai reglamentuojami laikantis minimalaus savininko teisių ribojimo principo; servitutu gali būti suteikiamos tik tokios teisės, kurios yra objektyviai būtinos viešpataujančiajam daiktui naudoti pagal jo paskirtį. Viešpataujančiojo daikto savininkui negali būti suteikiamos teisės, neatitinkančios šių kriterijų, tokių teisių suteikimas prieštarautų interesų derinimo ir proporcingumo principams ir reikštų nepagrįstą tarnaujančiojo daikto savininko teisių suvaržymą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-157/2009; kt.). Atsakovės nuomone, pareiškėjo teiginiai dėl tarnaujančiame žemės sklype numatytų servitutų S2 ir S3 vietos ir ribų yra nepagrįsti, nesuderinti su Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.113 str. 1 dalimi ir reiškia nepagrįstą tarnaujančiojo daikto savininko teisių suvaržymą. Nurodė, kad Taisyklių 33 punktą nustato, kad žemės sklypai turi būti formuojami ir pertvarkomi taip, kad nepablogėtų šių žemės sklypų sąlygos ir galimybės ūkinei veiklai vystyti bei veiklos sąlygos gretimų žemės sklypų naudotojams. Projekto aiškinamajame rašte suprojektuoto žemės sklypo plotas pagrįstas teisės aktais. Suprojektuoto žemės sklypo riba sutapdinta su ankščiau suformuoto žemės sklypo (*duomenys neskeltini*) riba ir neriboja galimybės privažiuoti prie šio žemės sklypo įvažiavimu, kuris yra nustatytas detaliuoju planu. Atsakovės nuomone, akivaizdu, kad naujai suprojektuotas ginčo žemės sklypas pareiškėjo žemės sklypo sąlygų nepablogina. Todėl pareiškėjo teiginiai dėl ginčo teritorijoje esančių tvorų atmetini kaip nesusiję su nagrinėjamos bylos dalyku, t. y. Skundžiamo įsakymo, kuriuo patvirtintas Projektas, teisėtumu. Taip pat nurodė, kad asmenys, kurių teisės ir teisėti interesai pažeidžiami dėl savavališkai pastatytų statinių, savo teises gali ginti Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nustatyta tvarka. Atsakovės nuomone, Skundžiamas įsakymas savo turiniu neprieštarauja jokiai aukštesnės galios teisės aktui, be to, pareiškėjas neįrodo savo teisių pažeidimo. Nesant pareiškėjo teisių pažeidimo, naikinti ginčijamo administracinio akto taip pat nėra jokio pagrindo.

Trečiasis suinteresuotas asmuo Nacionalinė žemės tarnyba nesutinka su pareiškėjo skundu ir prašo skundą atmesti kaip nepagrįstą (I t. b. l. 110-115).

Atsiliepime į pareiškėjo skundą nurodė Žemės įstatymo 37 ir 40 straipsnių ir Taisyklių nuostatų reglamentavimą. Paaiškino, kad pagal Projekto byloje esančią informaciją šalia planuojamos teritorijos esantiems žemės sklypams (*duomenys neskeltini*), yra parengtas detalusis planas, kuris yra galiojantis ir šiuo detaliuoju planu yra nustatytas įvažiavimas į žemės sklypą, kadastro Nr. (*duomenys neskeltini*), (*duomenys neskeltini*) ir teritoriją (*duomenys neskeltini*). Pagal Projekto sprendinius nustatyta, kad žemės sklypo šiaurės rytinė dalis suprojektuota, atsižvelgiant į žemės sklypo, kadastro Nr. (*duomenys neskeltini*) ((*duomenys neskeltini*)) ribas, kurios buvo suprojektuotos detaliajame plane. Projekto teritorijos šiaurės rytinėje dalyje suprojektuotas siūlomas tarnaujantis kelio servitutas (projektinis Nr. S1, 0,0146 ha) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklypo, kadastro Nr. (*duomenys neskeltini*), (*duomenys neskeltini*), Kaune. Pažymėjo, kad Projekto aiškinamajame rašte formuojamo žemės sklypo plotas pagrįstas teisės aktais. Atkreipė dėmesį, kad kelių ir gatvių priežiūra, taisymas, tiesimas, saugaus eismo organizavimas įstatymų priskirta savarankiška savivaldybės funkcija ir vadovaujantis šia teisės aktų nuostata savivaldybė priima galutinį sprendimą dėl privažiavimo kelių.

Nacionalinės žemės tarnybos nuomone, parengtas Projektas atitinka teisės aktų reikalavimus bei nepažeidžia pareiškėjo teisių, kadangi privažiavimas prie teritorijos, kurioje eksploatuojami pastatai (*duomenys neskeltini*), yra suprojektuotas patvirtintame ir galiojančiame detaliajame plane.

Dėl pareiškėjo skundo argumentų, kad Skundžiamu įsakymu tvirtinami servitutai dėl daugiabučio namo, esančio žemės sklype, kadastro Nr. (*duomenys neskeltini*), (*duomenys neskeltini*), priežiūros bei remonto yra nepakankami, akcentavo, kad CK 4.111 str. 1 d. nustatyta, kad servitutas – tai teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant

užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą. Pažymėjo, kad CK 4.113 str. 1 d. nurodyta, kad servituto suteikiamos teisės turi būti įgyvendinamos pagal tikslinę paskirtį, kad būtų kuo mažiau nepatogumų tarnaujančio daikto savininkui, o šio straipsnio 2 dalis numato, kad servituto turėtojas, įgyvendindamas servituto suteikiamas teises, privalo nepažeisti kitų savininkų teisių. CK normos, reglamentuojančios servituto turinį, nustato apribojimus, kurie taikytini tarnaujančiajam daiktui. Tokie ribojimai turi būti kaip įmanoma mažesni ir kuo aiškiau apibrėžti.

Pažymėjo, kad prie žemės sklypų ribų esančių statinių priežiūrai ir remontui Projekte yra suprojektuoti servitutai S2, S3 (kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) – suteikia (*duomenys neskelbtini*), pastatų savininkams naudotis dalimi 1,0 m nuo pastato sienos prižiūrint ir remontuojant prie šių sklypų skiriamosios ribos esantį pastatą). Nacionalinės žemės tarnybos nuomone, skunde pateikti argumentai dėl statinių priežiūros bei remonto sunkumų neatitinka CK 4.113 str. 1 d. nuostatų ir teisiškai nepagrįsti, kad projektuojamų servitutų S2 ir S3 apimtimi nebus galima prižiūrėti ant žemės sklypų ribos esančių statinių. Nurodė, kad pareiškėjas į bylą nepateikė jokių įrodymų, kad Projektu numatyti servitutai yra nepakankami gyvenamojo namo remontui. Iš Projekte esančios medžiagos galima matyti, kad formuojamo žemės sklypo ribos yra tiksliai sutapdintos su žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*), ribomis.

Paaikšino, kad pareiškėjo nurodomų tvorų pažymėjimas ar nepažymėjimas Projekte, neturi jokios įtakos Projekto sprendinių teisingumui. Tvorų pažymėjimas Projekte nepakeistų Projekto sprendinių bei niekaip neįtakoja pareiškėjo, o taip pat ir kitų trečiųjų asmenų, interesų. Remiantis Nekilnojamojo turto registro duomenimis, skunde nurodyta tvora ir vartai yra neregistruoti statiniai. Pažymėjo, kad pareiškėjo nurodomi neįregistruoti statiniai nepažeidžia kompetentingų institucijų reikalavimų, kadangi juose nėra reikalavimo Projekte žymėti pareiškėjo nurodomus neįregistruotus statinius. Nurodė, kad atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, bei įvertinus Projekte esančią medžiagą, akivaizdu, kad žemės valdos projekto procedūros ir projekto sprendiniai atitinka Žemės įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimus ir nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir interesų.

Trečiasis suinteresuotas asmuo A. S. nesutinka su pareiškėjo skundu ir prašo skundą atmesti kaip nepagrįstą (II t. b. l. 1-9).

Pažymėjo (kadangi pareiškėjas kelia klausimus dėl elektros įrenginių (laidų) ir elektros oro linijos atramos aptarnavimo), kad trečiojo suinteresuoto asmens žiniomis, Projektas buvo suderintas ir su elektros tinklus eksploatuojančia ir prižiūrinčia įstaiga (AB „Energijos skirstymo operatorius“), inžineriniai tinklai, Kauno regionas. Kaip nurodyta ŽPDRIS sistemoje, suderinta 2022-10-20 dieną, gautas teigiamas atsakymas.

Nurodė, kad pareiškėjas neįrodo savo teisių pažeidimo, o Projekte numatytas servitutas S2 (1 m. nuo pastato sienos) yra pakankamas gyvenamojo daugiabučio, adresu (*duomenys neskelbtini*), priežiūrai ir remontui. Pareiškėjo argumentai, kad šis servitutas yra nepakankamas, yra deklaratyvūs.

Pacitavo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020-04-22 nutartį civilinėje byloje Nr. e3K-3-108-248/2020 dėl servituto apimties nustatymo, ir nurodė, kad pareiškėjo argumentai kad jam prie pastato (*duomenys neskelbtini*), vakarinės dalies nėra galimybės privažiuoti specialia technika (pvz., automobiliniu keltuvu ir pan.), yra deklaratyvūs ir nieko nepagrįsti. Visų pirma, pastatai (tame tarpe ir adresu (*duomenys neskelbtini*), esantis daugiabutis) nėra naujos statybos statinys, nėra reikalavimo, atitraukti statinį 3 (tris) metrus nuo sklypo ribos. Keltuvas namo priežiūrai ir remontui nėra būtinas. Stogui remontuoti ir prižiūrėti galima patekti ir iš kitų daugiabučio namo dalių (pusių). Namų sieną remontuoti galima ir pastolių, ir specialių kopėčių pagalba. Tai, kad prie namo sienos pritvirtinta elektros oro linija, reiškia, kad remonto darbus Pareiškėjas, vertintina, turės visais atvejais toje dalyje derinti su liniją prižiūrinčia ir eksploatuojančia kompetentinga įstaiga, kurios naudai ir yra nustatyta elektros tinklų apsaugos zona, vadovaujantis aktualių LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo pagrindu (apsaugos zona nurodyta ir Projekte (Aiškinamojo rašto 8 psl.). Atkreipė dėmesį, kad minėtas daugiabutis iki šiol buvusių savininkų buvo remontuojamas ir prižiūrimas. Nėra jokių duomenų, kad namo savininkai kada nors būtų susidūrę su kokiomis nors kliūtimis statinį prižiūrėti ir remontuoti. Nurodė, kad pareiškėjas manantis, kad įrengta elektros įrenginių (laidų) ir elektros oro linijos atrama Nr. (*duomenys neskelbtini*) iš transformatorinės TR- (*duomenys neskelbtini*) jam

trukdanti vykdyti kokius nors statinio priežiūros ar remonto darbus, turi visas galimybes šias kliūtis pašalinti (tai patvirtina pareiškėjo į bylą pateiktas AB „Energinės skirstymo operatorius“ (toliau – ir ESO) 2022-11-15 atsakymas dėl informacijos pateikimo Nr. 42030 (reg. Nr. 22KR-SD-11233). Nurodė Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymo Nr. 1-127 „Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo“ 54 p. ir Energetikos įstatymo 15 str. 4 d. reglamentavimą ir paaiškino, kad šios normos tik patvirtina, kad egzistuoja ir realios, objektyvios galimybės spręsti atramos iškėlimo klausimą, kuriomis pareiškėjas nepasinaudoja, o siekia nepagrįstai apriboti statinių (*duomenys neskelbtini*), savininkų teises, siekdamas panaikinti Projekto patvirtinimą dėl neva nepakankamo servituto S2. Pažymėjo, kad pareiškėjas nuosavybės teise į savo būstą, adresu (*duomenys neskelbtini*), įgijo 2020 metų spalį, su visomis iš to išplaukiančiomis teisėmis, teisėtai interesais ir pareigomis, tiek susijusiomis su įgyjamu nekilnojamuoju turto, tiek su žemės sklypu, skirtu jį aptarnauti. Neabejotinai, įsigyjantis būstą asmuo matė ir šiuo metu neva kliūtimi tapusią elektros oro liniją. Mano, kad pasirašydamas nekilnojamojo turto įsigijimo dokumentus, pareiškėjas, kaip pirkėjas turėjo patvirtinti, kad įsigyjama daiktą išsamiai ir atidžiai apžiūrėjo ir sutinka daiktą įsigyti. Taigi, pareiškėjui įgyjant nekilnojamąjį turtą, buvo žinomas ir patvirtintas bei galiojantis detalusis planas su numatomu įvažiavimu į žemės sklypą, adresu (*duomenys neskelbtini*), ir ant namo įrengta elektros oro linijos atrama.

Pasisakydamas dėl pareiškėjo argumentų susijusių su servituto S3 vietoje valstybinėje žemėje esančių neįregistruotų statinių (tvoros, atitvarai) bei želdinių, trečiasis suinteresuotas asmuo nurodė, kad pareiškėjo argumentai, kurie, anot jo, sudaro pagrindą naikinti Projektą patvirtinusių Skundžiamą įstatymą, yra deklaratyvūs ir niekaip nepatvirtina Projekto neatitikimo teisės aktams bei nepatvirtina pareiškėjo teisių pažeidimo. Tvoros elemento buvimas / nebuvimas servituto vietoje yra statinių, adresu (*duomenys neskelbtini*), ir žemės sklypo, adresu (*duomenys neskelbtini*), savininkų tarpusavio reikalas. Šiuo metu statinių, adresu (*duomenys neskelbtini*), savininkai nekelti pretenzijų, kad formuojamame sklype esti neįregistruotų statinių. Už jų statybą atsakingi ir statinių, adresu (*duomenys neskelbtini*), savininkai ir žemės sklypo, adresu (*duomenys neskelbtini*), savininkai ir net prieš tai buvę šių statinių gyventojai. Pažymėjo, kad jei pareiškėjui šie neregistruoti statiniai sukeltų kokias nors kliūtis atlikti pagalbinio statinio (*duomenys neskelbtini*) (sandėliai), priežiūrą ir remontą, Projektu yra numatytas 1 m pločio servitutas tokius darbus vykdyti, o Pareiškėjui paprašius, (*duomenys neskelbtini*), savininkai sudarys visas galimybes servitutu naudotis tinkamai, tačiau pareiškėjas iki šiol net nebandė kreiptis į kaimynus dėl kokių nors kliūčių. Paaiškino, kad naudojimosi žemės sklypais tvarka, adresais (*duomenys neskelbtini*), susiformavo prieš daugelį metų ir statinių, esančių šiais adresais, gyventojai valdė ir naudojo žemės sklypus daugelį metų.

Paaiškino, kad iš 1939-10-07 Kauno notaro J. Ž. patvirtinto Kauno apskrities Ipotekos įstaigos išrašo matyti, kad tuometinis žemės sklypo, adresu (*duomenys neskelbtini*), įgijėjas B. B. [Komisijos pastaba: *duomenys neskelbtini*] 1939-07-07 dieną iš tuometinio žemės sklypo savininko E. Š. [Komisijos pastaba: *duomenys neskelbtini*] (kuriam tuo metu nuosavybės teise priklausė visas 1500 kv. m ploto žemės sklypas, kaip vienas turtinis vienetas ir kuris šiuo metu apima visus žemės sklypus, adresu (*duomenys neskelbtini*) įgijo nuosavybėn, kaip vadinama pirkimo dokumente, „užpakalinio žemės sklypo dalį, 500 kv. m. ploto, su teise naudotis pravažiavimu 3,2 m. pločio susisiekimui su (*duomenys neskelbtini*) gatve, iš kairės sklypo pusės, žiūrint iš sklypo į (*duomenys neskelbtini*) gatvę, kuri“, kaip aiškiai nurodyta pirkimo dokumente, „grįsti, taisyti, valdyti ir laikyti tvarkoje privalo B.B.“ [Komisijos pastaba: *duomenys neskelbtini*]. Pagal E. Š. [Komisijos pastaba: *duomenys neskelbtini*] daugiabučio namo, adresu (*duomenys neskelbtini*), statybų projektą nuo tuometiniams žemės sklypo, adresu (*duomenys neskelbtini*), savininkams priklausiusio žemės sklypo, statomas namas buvo atitrauktas 4 metrus. Trečiojo suinteresuoto asmens vertinimu, visi dokumentai aiškiai pagrindžia aplinkybes, kad žemė, kurioje yra pravažiavimas iš (*duomenys neskelbtini*) gatvės į daugiabutį namą, adresu (*duomenys neskelbtini*), pateko į žemės sklypą, priklausiusį namo, adresu (*duomenys neskelbtini*), savininkui nuosavybės teise, buvo skirta šiam sklypui, jame esančiam namui naudoti ir aptarnauti bei daugiabučio namo, adresu (*duomenys neskelbtini*), savininkams / gyventojams pravažiuoti iki jų sklypo. Namą, (*duomenys neskelbtini*), savininkas pravažiavimą įgijo susitarimo (sutarties pagrindu), už pravažiavimą tarnaujančio sklypo savininkui sumokėjo. Tad

servitutas pagrįstai nustatytinas žemės sklype, adresu (*duomenys neskelbtini*), žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*), naudai. Visa tai patvirtina ir tai, kad visas žemės sklypas, neeliminuojuot jokiais privažiavimo dalies, teisėtai priskirtas prie formuojamo sklypo Projekte. Pažymėjo, kad visą žemės sklypą, namo, adresu (*duomenys neskelbtini*) ir garažų, adresu (*duomenys neskelbtini*), savininkai ketina įsigyti nuosavybės teise iš valstybės.

Pažymėjo, kad visą teritoriją nuo pat 1939 metų visi abiejų namų, t. y. ir (*duomenys neskelbtini*), gyventojai ir prižiūrėjo bei tvarkė kaip savo nuosavybę bendru susitarimu. Kaip matyti ir iš šiuo metu esančios situacijos, adresu (*duomenys neskelbtini*), ir (*duomenys neskelbtini*), žemės sklypai faktiškai nėra atskirti kaip atskiri turtiniai vienetai. Asfalto dangą šiuose sklypuose yra vientisa, tvoros, skiriančios šiuos sklypus, nėra. Priešingai, žemės sklypai, adresu (*duomenys neskelbtini*), visais laikais statinių pagalba bei tvoromis buvo atskirti nuo sklypų, adresais (*duomenys neskelbtini*). Statinių, adresais (*duomenys neskelbtini*), savininkai ir gyventojai niekada nesinaudojo žemės sklypais, adresais (*duomenys neskelbtini*), o būtent, nei čia vaikščiojo, nei važinėjo. Nurodė, kad niekada iš jokio savininko ir/ar gyventojų, adresais (*duomenys neskelbtini*), dėl kokių nors tvorų niekas nei iš (*duomenys neskelbtini*), gyventojų ir savininkų nėra susilaukęs jokių pretenzijų ar prieštaravimų. Pažymėjo, kad nepaisant to, kad daugiabutyje registruoti trys butai, jie nuosavybės teise priklauso daugiau nei trimis savininkams, tad akivaizdu, kad namo apgyvendinimo intensyvumas yra didelis, į ką atsižvelgtina ir formuojant žemės sklypą, skirtą namui aptarnauti, numatant automobilių stovėjimo vietas ir pan.

Pasisakydamas dėl pareiškėjo papildomose pastabose nurodytų argumentų, kad sklypo dalimi, nors ir mokami mokesčiai, daugiabučio gyvenamojo namo, adresu (*duomenys neskelbtini*), bendrasavininkams, neva nesudarytos jokios galimybės naudotis, pažymėjo, kad tokia žemės sklypo, adresu (*duomenys neskelbtini*), konfigūracija, situacija egzistuoja visą eilę metų. Taip namą pastatė tame žemės sklype jo buvę savininkai. Tai buvo jų sprendimas. Niekada nėra buvę jokių ginčų, nesutarimų, pretenzijų dėl minėto žemės sklypo ruožo. O šiuo metu, įsigijęs nuosavybę į butą, adresu (*duomenys neskelbtini*), pareiškėjas, ėmė pikintis ir reikšti įvairias pretenzijas bei savo pageidavimus.

Pažymėjo, kad pareiškėjo keliami samprotavimai, ar daugiabučio namo, (*duomenys neskelbtini*), gyventojams žinoma ir suprantama, jog įsakymu tvirtinamu servitutu S1, dėl į šio servituto plotą patenkančiais neregistruotais statiniais, pilnavertiškai naudotis neįmanoma; ar jiems žinoma ir suprantama, kad dėl nelegalių bei projektuojamiems servitutams trukdančių statinių jų žemės sklype galimai kiliantys ginčai teks jiems, tėra tik paties pareiškėjo pamąstymai, t. y. deklaratyvūs teiginiai, kurie neturi jokios įtakos patvirtinto Projekto sprendinių teisėtumui ir teisingumui. Nurodė, kad įregistravus žemės sklypą, adresu (*duomenys neskelbtini*), bei įsigijus jį nuosavybėn, statinių, adresu (*duomenys neskelbtini*), gyventojai kartu su kaimynais, adresu (*duomenys neskelbtini*), ketina imtis veiksmų tvarkyti kiemą, keisti kiemo dangą, sutvarkyti želdynus, nugriauti nereikalingas tvoreles ir kita. Dėl šių priežasčių ir ėmėsi gyventojai iniciatyvos suformuoti žemės sklypą, adresu (*duomenys neskelbtini*).

Nurodė, kad tai, jog žemės sklypo dalis, kurioje Projektu nustatytas servitutas S1 (kelio servitutas) priklausė žemės sklypui, (*duomenys neskelbtini*), patvirtina ir paties pareiškėjo pateiktas (*duomenys neskelbtini*), statinių išdėstymo planas, kuriame mėlyna stora linija vaizduojamo žemės sklypo kairėje pusėje pažymėta buvusi kaimyninio žemės sklypo riba, o ne kelias, nepriklausantis kaimyniniam žemės sklypui, adresu (*duomenys neskelbtini*). Dėl pareiškėjo argumentų, kad, jo vertinimu, valstybinėje žemėje esantys neregistruoti statiniai yra kliūtis tvirtinti Projektą, nurodė, kad, kaip ir nurodė atsakovė ir Nacionalinė žemės tarnyba savo atsiliepimuose, tvorų pažymėjimas ar nepažymėjimas Projekte, neturi įtakos Projekto sprendinių teisingumui, tvorų pažymėjimas Projekte nepakeistų Projekto sprendinių bei niekaip neįtakoja Pareiškėjo, o taip pat ir kitų trečiųjų asmenų interesų. Nurodė, kad kyla klausimas, kodėl pareiškėjas, tvirtindamas formuoto žemės sklypo, adresu (*duomenys neskelbtini*), ribas, nekėlė tvorų trukdymo jo sklypui formuoti klausimo. Atkreipė dėmesį, kad suformuotame žemės sklype, adresu (*duomenys neskelbtini*), kuriame yra servitutas skirtas pareiškėjui, kaip žemės sklypo, adresu (*duomenys neskelbtini*), potencialiam savininkui, važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, taip pat yra neregistruotų (savavališkos statybos)

statinių. Nurodė, kad kaip matyti iš Pareiškėjo pateiktos fotofiksacijos (prie 2022-12-20 skundo 3 lape antroji nuotrauka), jam įvažiuoti galimai trukdo varteliai, konteineriai, priekaba, pavėsinė, kt., esantys kelio servituto vietoje. Tačiau dėl šių trukdžių pareiškėjas klausimo nesprenžia su savo kaimynais, t. y. žemės sklypo ir statinių, adresu (*duomenys neskelbtini*), savininkais, o prašo įstaigų nustatyti, kad neva kelias neegzistuoja. Nurodė, kad atsakovės ir trečiųjų suinteresuotų asmenų argumentai patvirtina, kad pareiškėjo kritikuojami projektiniai sprendimai nepažeidžia jo teisių, teisėtų lūkesčių ar interesų, nes yra kiti teisėti būdai ir priemonės, kuriais pasinaudodamas pareiškėjas gali spręsti visas jo skunde ir papildomose pastabose nurodytas problemas. Todėl nei naikinti Projekto, nei keisti jame numatomų servitutų padėties, apimties ir pan. nėra jokio teisinio pagrindo.

Skundas atmetinas.

Byloje ginčas kilo dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-11-29 įsakymo Nr. A-4447 „Dėl parengto žemės sklypo prie pastatų (*duomenys neskelbtini*), formavimo ir pertvarkymo projekto patvirtinimo“ teisėtumo.

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės 2023-01-19 išrašai patvirtina, kad trečiajam suinteresuotam asmeniui A. S. bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso 2/3 buto, esančio (*duomenys neskelbtini*), Kaune (II t. b. l. 15). Pareiškėjui I. P. bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise priklauso butas, esantis (*duomenys neskelbtini*).

Nekilnojamojo turto registro duomenimis (registro Nr. (*duomenys neskelbtini*)) žemės sklypas, esantis adresu (*duomenys neskelbtini*), unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, valstybinės žemės patikėjimo teisė valdomas patikėtinio Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos (kodas 188704927).

Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyrius 2021-06-08 rašte Nr. 70-2-1886 „Dėl prašymo organizuoti žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*), formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą“ nurodė, kad atsakydamas į pareiškėjo I. P. prašymą organizuoti žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*), formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą, informuoja, kad išnagrinėjęs pateiktus ir Miesto planavimo ir architektūros skyriaus archyve turimus dokumentus, paaiškėjo, kad teritorijai, kurioje numato formuoti žemės sklypą prie pastato, yra parengtas detalusis planas, patvirtintas Kauno miesto savivaldybės valdybos 2003-01-21 sprendimu Nr. V-48 (b. l. 35, 36). Prie rašto pridėjo Kauno miesto savivaldybės valdybos 2003-01-21 sprendimo Nr. V-48 „Dėl žemės sklypų (*duomenys neskelbtini*) detaliojo plano patvirtinimo“ kopiją (b. l. 37, 38) ir žemės sklypų (*duomenys neskelbtini*) detaliojo plano brėžinio kopiją (I t. b. l. 39).

Trečiasis suinteresuotas asmuo šioje byloje A. S. 2021-10-01 pateikė prašymą Kauno miesto savivaldybės administracijai organizuoti žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektą, kurio tikslas formuoti naują valstybinės žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*) (registracija 2021-10-01 Nr. 70-25-693) (b. l. 54–72). Prie prašymo pridėjo (*duomenys neskelbtini*), gyventojų sutikimą (b. l. 56), pasiūlymų schemą (b. l. 57), archyvinės bylos sklypo brėžinį (b. l. 58) ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašus (I t. b. l. 59–72).

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto (paslaugos byla Nr. ZSFP-*(duomenys neskelbtini)*) Aiškinamajame rašte nurodyta, kad Projekto tikslai: suformuoti naujus valstybinės žemės sklypus (Žemės sklypo suformavimas esamiems pastatams (*duomenys neskelbtini*), eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą tiesioginę paskirtį. Nurodyta, kad žemės sklypas proj. Nr. 1 suformuotas prie šių pastatų: Pastatas - Gyvenamasis namas unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*) (pažymėjimas plane 1A2p); Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai, tvora, kiemo aikštelė unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*); Pastatas – Garažas unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*) (pažymėjimas plane 1G1p); Pastatas - Garažas unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*) (pažymėjimas plane 1G1p); Pastatas - Garažas unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*) (pažymėjimas plane 1G1p). Žemės sklypo proj. Nr. 1 ribos formuojamas atsižvelgus į gretimų registruotų žemės sklypų ribas, o ties posūkio taškais Nr. 9-12 ribos sutapdinamos su Kaunas, (*duomenys neskelbtini*) žemės sklypo ribomis suformuotomis detalioju planu (sklypas proj. Nr. 1 plotas 622 kv. m.). Išlaikant linijų ilgius ir nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Surašytas detalus paskaičiavimas, kodėl formuojamos būtent 0,0941 ha žemės sklypo plotas (5-8 psl.). Nurodyti siūlomi servitutai: S1 - 215

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklypo kad. Nr. (*duomenys neskelbtini*) (*duomenys neskelbtini*) savininkams (tarnaujantis daiktas) plotas 0,0145 ha; S2 - kiti servitutai (tarnaujantis) - suteikia (*duomenys neskelbtini*) pastatų savininkams naudotis dalimi 1,0 m. nuo pastato sienos prižiūrint ir remontuojant prie šių sklypų skiriamosios ribos esantį pastatą plotas, ~ 0,0009 ha; S3 - kiti servitutai (tarnaujantis) - suteikia (*duomenys neskelbtini*) pastatų savininkams naudotis dalimi 1,0 m. nuo pastato sienos prižiūrint ir remontuojant prie šių sklypų skiriamosios ribos esantį pastatą plotas, ~ 0,0018 ha. Taip pat nurodyta, kad servitutas S1 nustatomas įvažiai į žemės sklypą kad. Nr. (*duomenys neskelbtini*) (*duomenys neskelbtini*), įtraukiamas į formuojamo žemės sklypo ribas, kadangi jis taip pat yra naudojimas patekimui į vidinį namų kiemą, bei pavažiavimui prie garažų (I t. b. l. 9–17).

Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyrius 2021-10-07 raštu Nr. 70-2-3281 apie pradedamą rengti Projektą informavo A. S. bei nurodė informaciją apie pradedamą rengti Projektą paskelbti (skelbimų lentose) namo gyventojams (I t. b. l. 73).

Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius 2021-10-14 įsakymu Nr. A-3659 „Dėl žemės sklypo prie pastatų (*duomenys neskelbtini*), formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo organizavimo“ priėmė sprendimą organizuoti Projekto rengimą (ŽPDRIS paslaugos byla Nr. ZSFP- (*duomenys neskelbtini*)) (I t. b. l. 74, 75).

Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyrius 2022-04-26 raštu Nr. 70-2-1274 informavo, kad išnaginėjo pareiškėjo prašymą neįtraukti valstybinės žemės ploto, esančio (*duomenys neskelbtini*), pažymėto žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekte (toliau – Projektas) kaip servitutas S1, į šiuo Projektu formuojamo žemės sklypo ribas, t. y. minimą pravažiavimą palikti kaip valstybinę žemę, kuria naudotųsi visi daugiabučių namų, esančių (*duomenys neskelbtini*), gyventojai. Nurodė, kad žemės sklypas (*duomenys neskelbtini*), turi suformuotą įvažiavimą, kelio servitutą pravažiavimui patvirtintu ir galiojančiu detaliuoju planu. Nurodė, kad statinių padėtis žemės sklype niekaip netrukdo šiuos sandėlius naudoti pagal pareiškėjo nurodomą jų sandėliavimo paskirtį. Paaiškino, kad tuo atveju, jei statinius ketina rekonstruoti ir įrengti garažus, turi spręsti apie pravažiavimą iki jų per žemės sklype (*duomenys neskelbtini*), numatomą kelio servitutą. Nurodė, kad daugiabučių gyvenamųjų namų (*duomenys neskelbtini*), savininkai pateikė dokumentus, pagrindžiančius, kad pravažiavimas iš (*duomenys neskelbtini*) gatvės į daugiabutį gyvenamąjį namą (*duomenys neskelbtini*), istoriškai pateko į žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*), ir buvo skirtas šiam sklypui, jame esančiam namui naudoti ir aptarnauti bei daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), savininkams pravažiuoti iki jų sklypo. Gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), savininkas 1939 metais pravažiavimą įgijo susitarimo (sutarties pagrindu). Statinių (*duomenys neskelbtini*), inventorinėse bylose esantys planai taip pat patvirtina tai, kad visas žemės sklypas, kuris įtrauktas į Projektą, priskirtas būtent šiems pastatams aptarnauti. Nurodė, kad parengtas Projektas teisės aktų reikalavimus atitinka ir neriboja pareiškėjo galimybės pravažiuoti prie teritorijos, kurioje eksploatuojami pastatai (*duomenys neskelbtini*) (žemės sklypas nesuformuotas), ir naudotis ūkiniu pastatu pagal paskirtį. Paaiškino, kad neturi teisinio pagrindo rengiamame projekte, kuriuo formuojamas žemės sklypas prie statinių (*duomenys neskelbtini*), numatytą kelio servitutą palikti kaip valstybinę žemę. Paminėjo, kad tai neapriboja pareiškėjo teisės spręsti servituto nustatymo klausimą LR Civilinio kodekso 4.124 straipsnio 1 dalyje nurodytais būdais – bendru sutarimu su būsimais formuojamo žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*) savininkais, o nesutarus – teisme (I t. b. l. 76–78).

Nacionalinė žemės tarnyba 2022-05-16 rašte Nr. 1SS-702-(5.59 E.), atsakydama į pareiškėjo 2022-01-27 skundą „Dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyriaus atsakymo į pastabas dėl žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*), formavimo ir pertvarkymo projekto motyvų“, kuriuo pareiškėjas nesutiko su valstybinės žemės ploto, esančio (*duomenys neskelbtini*), žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto (toliau – Projektas) sprendiniais, pagal kuriuos į Projekto ribas yra įtrauktas servitutas S1, t. y. pageidavo, kad minimas pravažiavimas būtų paliktas kaip valstybinė žemė, kuria naudotųsi visi daugiabučių namų, esančių

(*duomenys neskelbtini*), gyventojai, nurodė, kad parengtas Projektas atitinka teisės aktų reikalavimus bei nepažeidžia pareiškėjo teisių, kadangi privažiavimas prie teritorijos, kurioje eksploatuojami pastatai (*duomenys neskelbtini*), yra suprojektuotas patvirtintame ir galiojančiame detaliajame plane. Nurodė, kad pareiškėjas savo pasiūlymu siekia, kad institucijos imperatyviai ir vienašališkai pareikalautų žemės sklypo planavimo iniciatorių ir būsimų šio sklypo naudotojų keisti Projekto sprendinius paliekant bendro naudojimo privažiavimą, kai prie pareiškėjui nuosavybės teise priklausančių statinių, esančių (*duomenys neskelbtini*), privažiavimas jau yra suprojektuotas patvirtintame ir galiojančiame detaliajame plane. Paaiškino, kad Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) normos, reglamentuojančios servituto turinį, nustato apribojimus, kurie taikytini tarnaujančiajam daiktui. Tokie ribojimai turi būti kaip įmanoma mažesni ir kuo aiškiau apibrėžti. Pažymėjo, kad prie žemės sklypų ribų esančių statinių priežiūrai ir remontui Projekte yra suprojektuoti servitutai S2, S3 (kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) - suteikia (*duomenys neskelbtini*) pastatų savininkams naudotis dalimi 1,0 m. nuo pastato sienos prižiūrint ir remontuojant prie šių sklypų skiriamosios ribos esantį pastatą). Nurodė, kad pareiškėjo skunde pateikti argumentai dėl statinių priežiūros bei remonto sunkumų nesuderinti su CK 4.113 str. 1 d. nuostata ir teisiškai nepagrįsti, kad projektuojamų servitutų S2 ir S3 apimtimi nebus galima prižiūrėti ant žemės sklypų ribos esančių statinių. Pažymėjo, kad Organizatorius dėl rengiamame Projekte suprojektuoto kelio servituto bei galimybės šį pravažiavimą palikti kaip valstybinę žemę atsakė tinkamai, atsakymas argumentuotas bei pateiktas vadovaujantis teisės aktų nuostatomis (I t. b. l. 79–84, 116–121).

Pareiškėjas Nacionalinei žemės tarnybai 2022-07-12 pateikė prašymą (registracija Nr.8FP-1473), kuriame nurodė, kad yra daugiabučio namo, adresu (*duomenys neskelbtini*) (unikalus daikto Nr. (*duomenys neskelbtini*)), gyventojas. Šio daugiabučio namo gyventojams priklauso tą patį adresą turintis pagalbinis pastatas (unikalus daikto Nr. (*duomenys neskelbtini*)). Šis pagalbinis pastatas stovi ant kitos paskirties valstybinės žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*) (unikalus daikto numeris: (*duomenys neskelbtini*)), šiuo metu tvarkomi sklypo įsigijimo formalumai. Visiškai šalia minimo pagalbinio pastato, vakarinėje sklypo pusėje, yra įrengta pastato sieną dengianti tvora, pasodinti želdiniai. Šie, pareiškėjo supratimu, nelegalūs statiniai bei želdiniai trukdo arba visiškai riboja priėjimą prie (*duomenys neskelbtini*), stovinčio pagalbinio pastato (unikalus daikto Nr. (*duomenys neskelbtini*)) dalies, todėl pastato savininkams kyla sunkumų prižiūrint bei tvarkant statinį (kai kuriais atvejais to padaryti net neįmanoma dėl, pavyzdžiui, įrengtos tvoros). Prašė Nacionalinės žemės tarnybos atsakingų specialistų atlikti patikrinimą, nustatyti bei įpareigoti pašalinti nelegalius statinius už jų įrengimą atsakingus asmenis (I t. b. l. 122, 123, 130, 131).

Nacionalinė žemės tarnyba 2022-07-27 Faktinių duomenų patikrinimo vietoje akte Nr. FP-2557-(14.8.129) nurodė, kad patikrinimo metu nustatyta, jog (*duomenys neskelbtini*), žemės sklypas yra formuojamas. Šio sklypo formuojamoje teritorijoje rytinė riba sutampa su medinio ūkinio pastato, esančio (*duomenys neskelbtini*), siena ir betoniniu tvoros pamatu bei tvoros viduriu. Skunde minimi želdiniai, tuja ir krūmas, yra formuojamo žemės sklypo teritorijoje. Taip pat ties ūkinio pastato siena, ant betoninio pamato pritvirtinta tvora atkarpoje A-B-C, šalia įbetonuota aikštelė su bortais. Šie kiemo statiniai įregistruoti prie (*duomenys neskelbtini*) statinių. Kadangi žemės sklypas (*duomenys neskelbtini*), yra formuojamas ir NŽT sprendimu nėra nustatyti ir patvirtinti kadastro duomenys, negalima vertinti žemės sklypo naudojimo tvoros bei įvardinti pažeidimo pagal skundo aplinkybes (b. l. 124, 125). Prie šio akto pridėjo 4 nuotraukas (I t. b. l. 126–129).

Nacionalinė žemės tarnyba 2022-08-01 raštu Nr. 8SS-4-(14.8.125 E.) informavo pareiškėją, kad išnagrinėjo pareiškėjo skundą, gautą 2022-07-13 ir priėmė Sprendimą neatlikti neplaninio žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*), žemės naudojimo patikrinimo. Paaiškino, kad Teritorijos, esančios prie gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), ribos nėra įregistruotos kaip žemės sklypas, todėl šis žemės sklypas yra laisvoje valstybinėje žemėje, Kauno miesto teritorijoje. Pažymėjo, kad žemės sklypas yra formuojamas. Nurodė, kad neturi pagrindo spręsti kokio dydžio sklypą prie gyvenamojo namo naudoja gyventojai, kokia tvarka jie turėtų naudoti – kuri sklypo dalis reikalinga privažiuoti, kurioje dalyje numatytas daržas ar gazonas, kurioje poilsio ar vaikų žaidimų aikštelė, ar tvora užtvirta taip, kad negalima būtų naudotis bendrąja teritorija ar nustatytais servitutais, iki tol, kol žemės sklypas nebus suformuotas ir įregistruotos sklypo ribos. Paaiškino, kad Žemės naudojimo

valstybinės kontrolės metu, pagal Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994-12-12 nutarimu Nr. 1244 „Dėl Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatų patvirtinimo“ yra tikrinama, ar žemės sklypuose (suformuotuose), vykdamą ūkinę ir kitą veiklą, nepažeidžiamos teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatytos žemės naudojimo sąlygos – servitutai, žemės sklypų ribos – savavališkai neužimama ir (ar) nenaudojama žemė, vandens telkiniai. Nurodė, kad norėdami įvertinti pareiškėjo skunde nurodytas aplinkybes, Kauno miesto skyriaus specialistai 2022-07-27 atliko žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*) Faktinių duomenų patikrinimą vietovėje ir nustatė, kad negalima vertinti žemės naudojimo tvarkos bei įvardinti galimo pažeidimo iki kada (*duomenys neskelbtini*) žemės sklypo ribos nebus suformuotos bei įregistruotos Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje (b. l. 132-136). Prie šio rašto pridėjo 2022-07-29 sprendimą Nr. 8ŽN-64-(14.8.132 E) Dėl neplaninio žemės naudojimo patikrinimo neatlikimo, kuriuo nusprendė neatlikti nesuformuoto žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*), neplaninio žemės naudojimo patikrinimo (I t. b. l. 135).

Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyrius 2022-09-02 raštu Nr. 70-2-2723 informavo, kad išnagrinėjo pareiškėjo prašymą stabdyti Projekto rengimą kol bus nustatytas įvažiavimas į žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*). Nurodė, kad detalusis planas žemės sklypams (*duomenys neskelbtini*), yra galiojantis. Šiuo detaliuoju planu buvo nustatyti žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*), naudojimo reikalavimai. Žemės sklypas (*duomenys neskelbtini*), turi suformuotą įvažiavimą, kelio servitutą pravažiavimui patvirtintu ir galiojančiu detaliuoju planu. Pažymėjo, kad šiame detaliajame plane yra numatytas ir pravažiavimas nuo (*duomenys neskelbtini*) gatvės iki formuojamo sklypo (*duomenys neskelbtini*), per žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*), detaliajame plane nurodytu kelio ir tako servitutu (175 kv. m. ploto). Be to, įvažiavimas į sklypą ir jo kiemas prie (*duomenys neskelbtini*) gatvės buvo numatytas ir VĮ „Registru centras“ registruotuose Statinių išdėstymo schemose. Nurodė, kad kaip matyti iš detaliojo plano, su parengtu detaliuoju planu ir jame numatytu servitutu statinių savininkai sutiko. Paaiškino, kad daugiabučių gyvenamųjų namų (*duomenys neskelbtini*), savininkai pateikė dokumentus, pagrindžiančius, kad privažiavimas iš (*duomenys neskelbtini*) gatvės į daugiabutį gyvenamąjį namą (*duomenys neskelbtini*), istoriškai pateko į žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*), ir buvo skirtas šiam sklypui, jame esančiam namui naudoti ir aptarnauti bei daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), savininkams privažiuoti iki jų sklypo. Gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), savininkas 1939 metais privažiavimą įgijo susitarimo (sutarties pagrindu). Statinių (*duomenys neskelbtini*), inventurinėse bylose esantys planai taip pat patvirtina tai, kad visas žemės sklypas, kuris įtrauktas į Projektą, priskirtas būtent šiems pastatams aptarnauti. Informavo, kad daugiabučių gyvenamųjų namų (*duomenys neskelbtini*), savininkai nurodė nepritarsiantys pareiškėjo pastaboms numatytą kelio servitutą palikti kaip valstybinę žemę. Nurodė, kad parengtas Projektas teisės aktų reikalavimus atitinka ir neriboja pareiškėjo galimybės privažiuoti prie teritorijos, kurioje eksploatuojami pastatai (*duomenys neskelbtini*) (žemės sklypas nesuformuotas), ir naudotis ūkiniu pastatu pagal paskirtį. Paaiškino, kad, neturi teisinio pagrindo rengiamame Projekte, kuriuo formuojamas žemės sklypas prie statinių (*duomenys neskelbtini*), numatytą kelio servitutą palikti kaip valstybinę žemę ir stabdyti Projekto rengimą (I t. b. l. 85–87).

Pareiškėjo 2022-09-15 pateiktose pastabose dėl Projekto ZSFP-*(duomenys neskelbtini)* nurodyta, kad Projekto aiškinamajame rašte konstatuojama, jog „Projekto sprendiniai nepažeidžia tračiųjų šalių interesų.“ Projekto plane nėra pažymėta tvoros bei vartų dalis, patenkanti į žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*). Projekto plane nėra pažymėta galimai naujai pastatyta (kitokio tipo, medžiagiškumo, stiliaus nei plane pažymėta tvora) valstybiniame žemės sklype įrengta tvora, dengianti dalį ūkinio pastato, esančio žemės sklype (*duomenys neskelbtini*) (unikalus daikto Nr. *(duomenys neskelbtini)*). Dėl šios tvoros Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos atliko patikrinimą (reg. Nr. PLI-460), šiuo metu atlieka aplinkybių tyrimą. Nurodyta, kad gyvenamųjų namų (*duomenys neskelbtini*) bei (*duomenys neskelbtini*) savininkai pateikia pasirašytus raštus (b. l. 167, 168) su skundu dėl neišlikusio/neegzistuojančio įvažiavimo į žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*) (b. l. 169) bei prašymu atsakingų institucijų minimą įvažiavimą nustatyti. Atkreiptas dėmesys, jog daugiabučiame name, esančiame (*duomenys neskelbtini*) yra

keturi butai, tad reikalingas automobilių laikymo vietų skaičius – 4 – gali būti užtikrintas tik turint galimybę įvažiuoti į žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*). Nurodyta, kad Projektu siūlomų servitūtų, Projekte pažymėtų kaip servitutas S2 ir servitutas S3 nepakanka tinkamai pastatų, esančių (*duomenys neskelbtini*), bei ant daugiabučio gyvenamojo namo, esančio (*duomenys neskelbtini*), sienos įrengtos 0,4 kV oro linijos L-300 iš transformatorinės TR- (*duomenys neskelbtini*) atramos Nr. (*duomenys neskelbtini*) priežiūrai užtikrinti – prie pastatų nebūtų neįmanoma privažiuoti nei automobiliu, nei specialia technika. Nurodyta, kad pateiktų „istorinių“ dokumentų, kuriais motyvuojamas Projekte kaip servitutas S1 pažymėto pravažiavimo įtraukimas į Projektu formuojamą žemės sklypą, autentiškumas nenustatytas, pasinaudojant „istoriniais“ dokumentais Projektu rengiamas žemės sklypas nebuvo formuojamas nuo Lietuvos Nepriklausomybės atkūrimo, t. y. jau daugiau nei 30 metų. Atkreiptas dėmesys, jog VI „Registrų centras“ registruotuose Statinių išdėstymo schemose pravažiavimas, projekte pažymėtas kaip servitutas S1 yra išskirtas, t. y. nėra įtrauktas į Projektu formuojamo žemės sklypo ribas. Nurodyta, kad akivaizdu, jog Projekte kaip servitutas S1 pažymėto pravažiavimo neįtraukus į Projektu formuojamą žemės sklypą, t. y. pravažiavimą palikus kaip valstybinę žemę absoliuti dauguma aukščiau paminėtų Projekto sprendiniais sukurtų trečiųjų šalių interesų pažeidimų išnyktų, tuo pačiu daugiabučių namų bei žemės sklypų (*duomenys neskelbtini*) ir (*duomenys neskelbtini*), savininkams niekaip neribotų galimybių pilnavertiškai naudotis savo turtu, jį prižiūrėti. Organizatoriaus prašoma atsižvelgti į visų daugiabučių namų (*duomenys neskelbtini*) ir gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), savininkų interesus ir Projekte kaip servitutas S1 pažymėto pravažiavimo neįtraukti į Projektu formuojamą žemės sklypą, t. y. pravažiavimą palikti kaip valstybinę žemę (b. l. 165-169). Prie pastabų pridėtos nuotraukos (I t. b. l. 166).

Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyrius 2022-09-20 raštu Nr. 70-2-2863 išnagrinėjo (*duomenys neskelbtini*), pareiškėjo 2022-09-15 pateiktas pastabas neįtraukti valstybinės žemės ploto, esančio (*duomenys neskelbtini*), pažymėto žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekte (toliau – Projektas) kaip servitutas S1, į šiuo Projektu formuojamo žemės sklypo ribas, t. y. minimą pravažiavimą palikti kaip valstybinę žemę, kuria naudotųsi visi daugiabučių namų, esančių (*duomenys neskelbtini*), ir gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), gyventojai. Nurodė, kad pastabose nurodomų tvorų pažymėjimas ar nepažymėjimas Projekte, neturi jokios įtakos Projekto sprendinių teisingumui. Tvorų pažymėjimas Projekte nepakeistų Projekto sprendinių bei niekaip neįtakoja (*duomenys neskelbtini*), gyventojų, o taip pat ir kitų trečiųjų asmenų, interesų. Paaikškino, kad jei statinys nėra priskirtinas laikinų statinių kategorijai, jis turi būti įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, t. y. įteisintas, arba nugriautas, jei tai yra savavališkos statybos padarinys. Nurodė, kad rašte nurodytos tvoros yra neregistruoti statiniai. Pažymėjo, jog patikrinus Projektą, nustatyta, kad tvorų nepažymėjimas nepažeidžia ir kompetentingų institucijų parengtų Projekto rengimo reikalavimų, kadangi juose nėra reikalavimo Projekte žymėti nurodomas tvoras. Nurodė, kad daugiabučių gyvenamųjų namų (*duomenys neskelbtini*), savininkai pateikė dokumentus, pagrindžiančius, kad privažiavimas iš (*duomenys neskelbtini*) gatvės į daugiabutį gyvenamąjį namą (*duomenys neskelbtini*), istoriškai pateko į žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*), ir buvo skirtas šiam sklypui, jame esančiam namui naudoti ir aptarnauti bei daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), savininkams privažiuoti iki jų sklypo. Gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), savininkas 1939 metais privažiavimą įgijo susitarimo (sutarties pagrindu). Statinių (*duomenys neskelbtini*), inventorinėse bylose esantys planai taip pat patvirtina tai, kad visas žemės sklypas, kuris įtrauktas į Projektą, priskirtas būtent šiems pastatams aptarnauti. Nurodė, kad negali sutikti su pastaba, kad pateiktų „istorinių“ dokumentų autentiškumas nenustatytas. Šiuo metu jokios aplinkybės Kauno miesto savivaldybės administracijai nesudaro pagrindo daryti prielaidas, kad pateikti dokumentai galimai yra neautentiški. Nurodė, kad patikrinus Projektą nustatyta, kad Projektu užtikrinta pastatų, esančių (*duomenys neskelbtini*), bei ant daugiabučio gyvenamojo namo, esančio (*duomenys neskelbtini*), sienos įrengtos 0,4 kV oro linijos L-300 iš transformatorinės TR- (*duomenys neskelbtini*) atramos Nr. (*duomenys neskelbtini*) priežiūra. Oro linijai Projektu nustatyta elektros tinklų apsaugos zona, kurioje galima aptarnauti tinklus ir juos prižiūrėti (Projekto aiškinamojo rašto 8 lapas). Taip pat nurodė, kad parengtas Projektas savo sprendiniais ir skaičiavimais atitinka rašte minėtus teisės aktų reikalavimus. Nurodė, kad pateikimas į žemės sklypą

(*duomenys neskelbtini*), yra, o kliūtys, trukdančios patekti į jį, turėtų būti pašalintos, taip atlaisvinant įregistruotą pravažiavimą į žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*), jam tarnaujančiu servitutu. Nurodė, kad Projekto sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų, o (*duomenys neskelbtini*), gyventojų prašymų tenkinimas pažeistų daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), bei kitų statinių (*duomenys neskelbtini*), savininkų interesus, kadangi ženkliai sumažintų jų formuojamo žemės sklypo plotą bei papildomai apsunkintų pravažiavimą iki daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*) (I t. b. l. 88–91).

Kauno miesto savivaldybės administracijos Miesto planavimo ir architektūros skyrius 2022-09-20 raštu Nr. 70-2-2866 atsakydami (*duomenys neskelbtini*), gyventojai G. Š. [Komisijos pastaba: *duomenys neskelbtini*] į prašymą dėl neegzistuojančio įvažiavimo į sklypą, nurodė, kad patekimas į žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*), yra, o kliūtys, trukdančios patekti į jį, turėtų būti pašalintos, taip atlaisvinant įregistruotą pravažiavimą į žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*), jam tarnaujančiu servitutu. Pravažiavimas prie teritorijos, kurioje eksploatuojami pastatai (*duomenys neskelbtini*), yra suprojektuotas patvirtintame bei galiojančiame detalizajame plane (I t. b. l. 92, 93).

Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos (toliau – Inspekcija) 2022-09-26 rašte Nr. PLI2-1037, atsakydama į pareiškėjo skundą dėl valstybiniame nesuformuotame žemės sklype pastatytos tvoros, kuri yra galimai tvoros esančio žemės sklype (*duomenys neskelbtini*), nurodė, kad patikrinimo metu vietoje nustatyta, kad sklype bei už jo ribų (galimai valstybiniame nesuformuotame žemės sklype) yra pastatyta ruda metalo skardos tvora, kurios aukštis apie 1,80 m (toliau – tvora 1), bei žalios spalvos skardos profilių tvora, kurios aukštis apie 2,60 m (toliau – tvora 2). Paaiškino, kad skundo dalis dėl tvoros 1, pagal kompetenciją, buvo persiūsta Nacionalinė žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Kauno miesto skyriui. Taip pat paaiškino, kad vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 (toliau – STR1.05.01:2017) „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 3 priedo 1.2 punktą tokios tvoros statybai privalomas statybą leidžiantis dokumentas. Departamentui atlikus tyrimą ir apklausius gyventojus, tvorų statytojai nebuvo nustatyti. STR 1.05.01:2017 131 punkte numatyta, kai savavališkai pastatytas statinys yra nesuformuotoje valstybinėje žemėje ir statytojo, statinio (jo dalies) savininko, valdytojo ar naudotojo nėra ar jis nežinomas, savavališkos statybos aktas ir privalomasis nurodymas nevykdyti statybos darbų nesurašomas. Šiuo atveju surašomas faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktas, kurio rekvizitai patvirtinti Inspekcijos viršininko įsakymu, ir apie tai per 5 darbo dienas nuo šio akto surašymo dienos raštu pranešama valstybinės žemės valdytojui ir atitinkamos savivaldybės administracijai, pridedant teisės aktų nustatyta tvarka patvirtintą šio akto kopiją. Nurodė, kad atsižvelgiant į tai kas išdėstyta informacija dėl tvoros 2 statybos buvo perduota Kauno miesto savivaldybės administracijai ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Kauno miesto skyriui (I t. b. l. 21–24).

Pareiškėjas 2022-10-03 Nacionalinei žemės tarnybai pateikė skundą, kuriame nurodė, kad Projekto Organizatorius 2022-09-20 pateikė motyvuotą atsakymo dokumentą (toliau – Atsakymas), kuriame kaip vieną iš atsisakymo atsižvelgti į pasiūlymą dėl Projekto išsakė nuomonę pastabose nurodomų tvorų pažymėjimas ar nepažymėjimas Projekte, neturi jokios įtakos Projekto sprendinių teisingumui. Paaiškino, kad įgyvendinus nepakeistą Projektą, t. y. neatsižvelgus į pasiūlymą, galimai kiltų Projekte numatytų teisių į servitutą S3 pažeidimas, t. y. vieno metro atstumu nuo pastato sienos nebūtų įmanoma vykdyti pastato priežiūros, remonto. Taip pat nurodė, kad kitas atsakyme neatsižvelgti į pasiūlymą motyvas nurodomas kai „Projektu užtikrinta pastatų, esančių (*duomenys neskelbtini*), bei ant daugiabučio gyvenamojo namo, esančio (*duomenys neskelbtini*), sienos įrengtos 0,4 kV oro linijos L-300 iš transformatorinės TR- (*duomenys neskelbtini*) atramos Nr. (*duomenys neskelbtini*) priežiūra“. Nurodė, kad Projekte gyvenamajam daugiabučiui namui, esančiam (*duomenys neskelbtini*), prižiūrėti ir remontuoti numatomas servitutas S2 (vieno metro atstumu nuo minimo pastato sienos). Pareiškėjo nuomone, įgyvendinus nepakeistą Projektą, t. y. neatsižvelgus į pasiūlymą, nebus galimybės prie minimo pastato privažiuoti specialia technika (pavyzdžiui, autobokšteliu) ir atvejais, kuomet, pavyzdžiui, reikalinga minimo pastato stogo ar lietaus vandens

surinkimo įrengimų priežiūra ar remontas, darbų nebūtų įmanoma atlikti toje pastato dalyje, kur įrengta minėtos oro linijos atrama Nr. (*duomenys neskelbtini*) – oro linijoms iki 1kV įtampos taikoma 2 metrų apsaugos zona – toje pastato dalyje/aukštyje pastolius montuoti draudžiama. Nurodė, kad Organizatorius nemato reikalo atsižvelgti į VĮ „Registru centras“ registruotas Statinių išdėstymo schemas bei situaciją aplink pastatus. Atkreipė dėmesį, Organizatorius 2022-06-06 siųstame dokumente dėl Projekto kaip vieną iš tuomečio atsisakymo motyvų nurodė „Be to, įvažiavimas į sklypą ir jo kiemas prie (*duomenys neskelbtini*) gatvės buvo numatytas ir VĮ „Registru centras“ registruotuose Statinių išdėstymo schemose.“, t. y. 2022-06-06 rašte Organizatorius į VĮ „Registru centras“ registruotas Statinių išdėstymo schemas buvo linkęs atsižvelgti. Nurodė, kad pareiškėjui nesuprantama, kuo remdamasis Organizatorius atsakyme teigia, jog pareiškėjo prašymų tenkinimas papildomai apsunkintų privažiavimą iki daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*). Daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), kaip galimai rodo Organizatoriui pateikti „istoriniai“ dokumentai, nuo pat 1939 metų (nuo Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo, t. y. jau daugiau nei 30 metų, tai – valstybinė žemė) be jokių kliūčių privažiuoja prie minėto pastato, o pasiūlymu dėl Projekto kaip tik ir siūloma pravažiavimą palikti kaip valstybinę žemę, t. y. neįtraukti į Projektu formuojamą žemės sklypą. Pareiškėjo nuomone, Projektas iš tiesų pažeidžia daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), savininkų interesus, nes Projekte kaip servitutas S1 pažymėtas pravažiavimas realiai neegzistuoja, t. y. žymi servituto S1 dalis yra užstatyta tvoromis, pieva bei kitais želdiniais, taigi, privažiavimui prie daugiabučio gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), įgyvendinus Projektą neatsižvelgiant į pasiūlymą, tektų naudoti kitą, proporcingai žymią Projektu suformuoto žemės sklypo dalį. Nurodė, kad atsisakyme Organizatorius atskirai nepasisakė ir dėl tvoros bei vartų dalies, patenkančių į žemės sklypą (*duomenys neskelbtini*). Prašoma atsižvelgti į visų daugiabučių namų ((*duomenys neskelbtini*)) ir gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), savininkų interesus ir Projekte kaip servitutas S1 pažymėto pravažiavimo neįtraukti į Projektu formuojamą žemės sklypą, t. y. pravažiavimą palikti kaip valstybinę žemę (b. l. 170–173). Prie šio skundo pridėtos nuotraukos (I t. b. l. 171–173).

Nacionalinė žemės tarnyba 2022-10-20 raštu Nr. 1SS-1560-(5.59 E.) atsakydama į pareiškėjo 2022-10-03 skundą „Dėl organizatoriaus atsisakymo atsižvelgti į pasiūlymą dėl žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*), formavimo ir pertvarkymo projekto“, nurodė, kad išnagrinėjus Paslaugos byloje Nr. ZSFP-(*duomenys neskelbtini*) esančius dokumentus, nustatyta, kad ŽPDRIS yra rengiamas Projektas, kurio tikslas suformuoti naują valstybinės žemės sklypą prie pastatų, esančių (*duomenys neskelbtini*). Projekte formuojamas naujas valstybinis žemės sklypas projektinis Nr. 1 (0,0941 ha), kuriam nustatyta pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos/susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Pagal Projekto sprendinius nustatyta, kad žemės sklypo projektinis Nr. 1 šiaurės rytinė dalis suprojektuota, atsižvelgiant į žemės sklypo, kadastro Nr. (*duomenys neskelbtini*) ((*duomenys neskelbtini*)) ribas, kurios buvo suprojektuotos detalajame plane. Projekto teritorijos šiaurės rytinėje dalyje suprojektuotas siūlomas tarnaujantis kelio servitutas (projektinis Nr. S1, 0,0146 ha) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku žemės sklypo, kadastro Nr. (*duomenys neskelbtini*), (*duomenys neskelbtini*), savininkams, kurio suprojektavimui pareiškėjas prieštarauja ir siūlo neįtraukti į Projekto teritoriją, paliekant bendro naudojimo privažiavimą. Nurodė, kad Projekto aiškinamajame rašte formuojamo žemės sklypo plotas pagrįstas teisės aktais. Parengtas Projektas atitinka teisės aktų reikalavimus bei nepažeidžia pareiškėjo teisių, kadangi privažiavimas prie teritorijos, kurioje eksploatuojami pastatai (*duomenys neskelbtini*), yra suprojektuotas patvirtintame ir galiojančiame detalajame plane. Pažymėjo, kad prie žemės sklypų ribų esančių statinių priežiūrai ir remontui Projekte yra suprojektuoti servitutai S2, S3 (kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) – suteikia (*duomenys neskelbtini*) pastatų savininkams naudotis dalimi 1,0 m nuo pastato sienos prižiūrint ir remontuojant prie šių sklypų skiriamosios ribos esantį pastatą). Nurodė, kad pareiškėjo skunde pateikti argumentai dėl statinių priežiūros bei remonto sunkumų nesuderinti su CK 4.113 straipsnio 1 dalies nuostata ir teisiškai nepagrįsti, kad projektuojamų servitutų S2 ir S3 apimtimi nebus galima prižiūrėti ant žemės sklypų ribos esančių statinių. Nurodė, kad įvertinus Organizatoriaus Rašte išdėstytus nepritarimo pareiškėjo pasiūlymui

motyvus, pažymi, kad Organizatorius dėl rengiamo Projekto sprendinyje pareiškėjo Skunde minimų neatvaizduotų tvorų, dėl daugiabučio namo, esančio žemės sklype, kadastro Nr. (*duomenys neskelbtini*) (*duomenys neskelbtini*), priežiūros bei remonto sunkumų, taip pat kad Projekto sprendiniai galimai pažeidžia trečiųjų asmenų interesų ir suprojektuoto kelio servituto bei galimybės šį pravažiavimą palikti kaip valstybinę žemę atsakė pareiškėjui tinkamai, atsakymas argumentuotas bei pateiktas vadovaujantis teisės aktų nuostatomis (I t. b. l. 94–99, 137–142).

Kauno miesto savivaldybės administracijos Žaliakalnio seniūnija 2022-10-25 Statinio techninės priežiūros patikrinimo akte Nr. 23-7-360 nurodė, kad ūkinio pastato (*duomenys neskelbtini*), (unikalus kodas Nr. (*duomenys neskelbtini*)) būklė bloga. Reikalaujama vykdyti Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 47 str. 1 d. 4 p. nurodytas statinio naudotojo prievolės – statinį suremontuoti, rekonstruoti (I t. b. l. 25, 26).

Pareiškėjas Nacionalinei žemės tarnybai 2022-10-26 pateikė prašymą (registracija Nr.8FP-2235), kuriame nurodė, kad yra daugiabučio namo, adresu (*duomenys neskelbtini*) (unikalus daikto Nr. (*duomenys neskelbtini*)), bendrasavininkas. Šiais metais suformavo žemės sklypą apie minėtą daugiabutį namą, sklypo kadastrinė byla parengta (unikalus daikto numeris: (*duomenys neskelbtini*)). Į minimą žemės sklypą patenka dalis tvoros/vartų. Nurodė, kad kiek pareiškėjui žinoma, pareiškėjo sklypo kadastrinėje byloje statinys nepažymėtas, likusi tvoros/vartų dalis stovi valstybinėje žemėje. Prašė išaiškinti, kas yra tvoros/vartų savininkas (b. l. 143). Prie prašymo pridėjo tvoros nuotrauką (I t. b. l. 144).

Nacionalinė žemės tarnyba 2022-11-14 Žemės valdos projekto patikrinimo akte Nr. FPA-6055-(8.30) nurodė, kad patikrinus Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą (ŽPDRIS paslaugos ZSFP-(*duomenys neskelbtini*)), nustatyta, kad žemės valdos projekto procedūros ir projekto sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos žemės įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimus. Išvada – tvirtinti žemės valdos projektą galima (I t. b. l. 100, 145–147).

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-11-15 raštu Nr. 22KR-SD-11233 informavo pareiškėją, kad bendrovė (*duomenys neskelbtini*), elektros įrenginius ir elektros oro linijos atramą Nr. (*duomenys neskelbtini*) iš transformatorinės TR-(*duomenys neskelbtini*) eksploatuoja nuo 1997 metų. Atkreipė dėmesį, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymu, elektros energetikos įrenginių, esančių elektros energetikos įmonei nuosavybės teise nepriklausančioje žemėje, eksploatavimui ir naudojimui užtikrinti, šių objektų ir įrenginių teisės aktuose nustatytą apsaugos zonų ribose, įstatymu nustatomi žemės servitutai. Pažymėjo, kad įstatymu nustatyti servitutai paprastai nėra registruojami žemės sklypo viešame registre. Nurodė, kad Elektros oro linijoms taikoma horizontali 2 metrų elektros tinklo apsaugos zona į abi puses nuo elektros laidų. Taip pat pažymėjo, jog gretimam pastatui ir žemės sklypui (*duomenys neskelbtini*) numatyti projektiniai planai nėra susiję su bendrovės veikla (I t. b. l. 18–20).

Nacionalinės žemės tarnybos Kauno miesto skyrius 2022-11-23 raštu Nr. 8SD-6142-(14.8.125 E.) pateikė informaciją bei paaiškinimą dėl šalia žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*), esančio ūkinio pastato ribos, (*duomenys neskelbtini*) namų gyventojų pastatytų tvorų/vartų priklausomybės. Nurodė, kad žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*), kadastro duomenų byla parengta pagal 2022-05-03 VĮ registrų centro įmonės matininkės Zita Skrockienės atliktus kadastrinius duomenis LKS-94 koordinacijų sistemoje. Žemės sklypo kadastro duomenys buvo nustatyti remiantis žemės sklypų (*duomenys neskelbtini*) detaliojo plano sprendiniais, patvirtintais Kauno miesto savivaldybės valdybos 2003-01-21 sprendimu Nr. V-48 „Dėl žemės sklypų (*duomenys neskelbtini*) detaliojo plano patvirtinimo“. Atkreipė dėmesį, kad su parengtu žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*), planu (2022-05-03) ir žemės sklypo ribų paženklavimo aktu (2021-11-12) pareiškėjas yra susipažinęs, dokumentus suderinęs asmeniškai pasirašydamas. Nurodė, kad pareiškėjo naudojamas žemės sklypas (*duomenys neskelbtini*) yra suformuotas bei įregistruotas Nekilnojamo turto registre. Patikrinus informaciją apie žemės sklype (*duomenys neskelbtini*), esančiu statinius, matyti, kad prie gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*) yra įrašyti keli priklausiniai kiemo aikštelė ir kanalizacijos šulinys. Duomenų apie sklype esančią tvorą nėra nurodyta. Nurodė, kad remiantis Nekilnojamo turto registro duomenimis, teritorijos, esančios prie gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*), ribos nėra įregistruotos kaip žemės sklypas, todėl šis sklypas yra

nesuformuotoje valstybinėje žemėje, Kauno miesto teritorijoje. Pažymėjo, kad žemės sklypas yra formuojamas, atliekama žemės sklypo teritorijos formavimo procedūra. Atkreipė dėmesį, kad Kauno miesto skyriui nėra žinoma, kam tiksliai priklauso dalis tvoros su vartais, nurodytos pareiškėjo prašyme priedo nuotraukoje. Paaiškino, kad iš nuotraukos matyti, kad galimai gyvenamųjų namų (*duomenys neskelbtini*) gyventojai buvo sutartinai užsitvėrę. Nurodė, jog kadangi prie gyvenamojo namo (*duomenys neskelbtini*) teritorijos ribos nėra suformuotos bei įregistruotos Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje, Kauno miesto skyrius negali vertinti šios tvoros bei vartų priklausomybės (I t. b. l. 27–29, 148–150).

Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius 2022-11-29 įsakymu Nr. A-4447 „Dėl žemės sklypo prie pastatų (*duomenys neskelbtini*), formavimo ir pertvarkymo projekto patvirtinimo“, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 40 str. 7 d., Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-10-04 įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“, Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“, Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-10-14 nutarimu Nr. 1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“, Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-04-10 sprendimu Nr. T-209 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ ir pakoreguotu Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“, atsižvelgdamas į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2022-11-14 žemės valdos projekto patikrinimo aktą Nr. FPA-6055-(8.30) patvirtino apie 941 kv. m žemės sklypo prie pastato (1A2p) (*duomenys neskelbtini*) ir prie pastatų (*duomenys neskelbtini*), formavimo ir pertvarkymo projektą bei pasiūlė Nacionalinei žemės tarnybai nustatyti servitutus pagal patvirtintą projektą (b. l. 5-8). Skundžiamu įsakymu naujai siūlomi nustatyti servitutai: Naujai siūlomi nustatyti servitutai: S1 – kelio servitutas, suteikiantis teisę žemės sklypo (kad. Nr. (*duomenys neskelbtini*)) (*duomenys neskelbtini*) savininkams ir naudotojams važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas), plotas 146 kv. m (*toliau – Servitutas S1*); S2 – kiti servitutai – servitutas, suteikiantis teisę sklypo (*duomenys neskelbtini*) savininkams ir naudotojams naudotis sklypo dalimi (1 m nuo pastato sienos) prižiūrint ir remontuojant prie šių sklypų skiriamosios ribos esantį pastatą (tarnaujantysis daiktas), plotas 9 kv. m (*toliau – Servitutas S2*); S3 – kiti servitutai – servitutas, suteikiantis teisę sklypo (*duomenys neskelbtini*) savininkams ir naudotojams naudotis sklypo dalimi (1 m nuo pastato sienos) prižiūrint ir remontuojant prie šių sklypų skiriamosios ribos esantį pastatą (tarnaujantysis daiktas), plotas 19 kv. m (*toliau – Servitutas S3*) (b. l. 7, 8). Pridėtas projekto sprendinių brėžinys (I t. b. l. 101).

Pareiškėjas, ginčydamas Skundžiamo įsakymo teisėtumą, skundą grindžia pagrindiniu argumentu, kad Projektas pažeidžia pastatų bendrasavininkų bei žemės sklypo naudotojų, esančių (*duomenys neskelbtini*), teises ir teisėtus lūkesčius nekliudomai prižiūrėti, remontuoti nuosavybės teise priklausančius statinius, laisvai patekti į naudojamą žemės sklypą.

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, Taisyklės, pavirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-10-04 įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (aktuali akto redakcija, galiojanti nuo 2022-06-17), Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika (*toliau – Metodika*), patvirtinta Respublikos žemės ūkio ministro 2020-01-24 įsakymu Nr. 3D-40 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“, Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas.

Žemės įstatymo (akto redakcija, galiojusi nuo 2022-07-01 iki 2022-12-01) 40 str. 1 d. 3 p. 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.). Pagal Žemės įstatymo 40 str. 3 d., teisę inicijuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą turi valstybinės žemės patikėtiniai, statinių, prie kurių formuojami žemės sklypai, savininkai, pastatų bendrojo naudojimo objektų valdytojai, privačios žemės savininkai arba valstybinės žemės naudotojai, valstybės ar savivaldybių institucijos ir kiti asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę įsigyti nuosavybėn ar nuomoti valstybinės žemės sklypus ne aukciono tvarka arba juos valdyti patikėjimo teise. To paties straipsnio 4 d. nustatyta, asmenys, turintys teisę inicijuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą, prašymus leisti rengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus pateikia savivaldybės administracijos direktoriui. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų finansavimo, rengimo, derinimo, visuomenės informavimo ir šių projektų tvirtinimo tvarka nustatoma Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse (Žemės įstatymo 40 str. 5 d.). Formuojant arba pertvarkant žemės sklypus, laikomasi šių reikalavimų: 1) prie statinio ar įrenginio gali būti formuojamas tik vienas žemės sklypas, reikalingas statiniui ar įrenginiui eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto registre įrašytą jo tiesioginę paskirtį. Žemės sklypai, suformuoti statiniams arba įrenginiams eksploatuoti, natūra nedalijami, išskyrus atvejus, kai žemės sklypas padalijamas arba atidalijama dalis iš bendrosios nuosavybės kartu su statinio ar įrenginio padalijimu ar dalies iš bendrosios nuosavybės atidalijimu, suformuojamas atskiras statinys ar įrenginys ir šiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingas žemės sklypas gali funkcionuoti kaip atskiras daiktas; 2) atskiru žemės sklypu neformuojami žemės plotai, kuriuos užima elektros linijų stulpai ir kiti inžinerinės infrastruktūros objektai, kuriems aptarnauti reikalingas ne didesnis kaip 0,01 ha žemės plotas. Šios žemės naudojimo apribojimai nustatomi teisės aktų nustatyta tvarka; 3) žemės sklypų perdalijimas atliekamas tik tais atvejais, kai keičiant bendrą ribą tarp gretimų žemės sklypų negalima formuoti racionalaus dydžio atidalijamo žemės sklypo (Žemės įstatymo 40 str. 6 d.). Pagal Žemės įstatymo 40 str. 7 d., žemės sklypų formavimo ar pertvarkymo projektas svarstomas ir tvirtinamas šia tvarka: 1) parengtam projektui turi raštiškai pritarti projekto rengimą inicijavę asmenys, žemės sklypo savininkai; 2) apie projekto rengimą visuomenė informuojama Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka; 3) projektas turi būti suderintas Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka; 4) suderintus ir Nacionalinės žemės tarnybos patikrintus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus tvirtina savivaldybės administracijos direktorius Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas gali būti tvirtinamas tik gavus Nacionalinės žemės tarnybos išvadą, kad šį projektą tvirtinti tikslinga.

Taisyklių 1 p. įtvirtinta, jog Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklės nustato žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų (toliau – Projektas) rengimo, finansavimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo tvarką, taip pat atvejus ir tvarką, kai žemės sklypai pertvarkomi nerengiant Projekto. Taisyklių 2 p. įtvirtinta, Projekto sprendiniai negali prieštarauti kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų teritorijų planavimo normų ir statybos techninių reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką Projekto sprendiniams. Projektas rengiamas kai formuojami žemės sklypai esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį (Taisyklių 2.4 p.). Taisyklių 12 p. reglamentuota, jog projektų rengimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius (toliau – organizatorius). Taisyklių 13 punkte nustatyta, kad Projektų rengimo inicijavimo teisę turi organizatorius ir Taisyklių 13.1–13.10 papunkčiuose nurodyti subjektai (toliau – iniciatoriai), kurie taip pat turi teisę inicijuoti Projektų rengimą.

Projektų rengimo, viešinimo ir derinimo procedūrų, Projektų sprendinių atitikties teisės aktų reikalavimams valstybinę priežiūrą atlieka Nacionalinės žemės tarnybos struktūrinis padalinys, atsakingas už valstybinę žemėtvarkos planavimo dokumentų priežiūrą (toliau – Nacionalinės žemės tarnybos struktūrinis padalinys, atsakingas už priežiūrą) (Taisyklių 16 p.).

Taisyklių 17 p. nustatyta, kad Projektų rengimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo procedūros, išskyrus atvejus, kai objektas susijęs su įslaptinta informacija, vykdomos automatizuotai per Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinę sistemą (toliau – ŽPDRIS), jei šioje sistemoje numatyta galimybė jas atlikti ir Taisyklėse nenurodyta kitaip. Projekto bylos dokumentų, kurie pagal Taisyklę turi būti rengiami, tačiau jie rengiami ne ŽPDRIS, kopijas į ŽPDRIS ne vėliau kaip kitą darbo dieną nuo šių dokumentų parengimo (patvirtinimo) dienos įkelia jų rengėjai, jeigu Taisyklėse nenurodyta kitaip.

Iniciatoriai, nurodyti Taisyklių 13.1–13.10 papunkčiuose, prašymą organizuoti Projekto rengimą pateikia savivaldybės administracijos direktoriui raštu, užpildydami Taisyklių 1 priede nurodytą prašymo formą arba elektroninę prašymo formą ŽPDRIS (Taisyklių 19 p.). Kai prašymas organizuoti Projekto rengimą ir jo priedai pateikiami ne per ŽPDRIS, organizatorius ne vėliau kaip kitą darbo dieną nuo šių dokumentų gavimo įkelia juos į ŽPDRIS ir ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo šių dokumentų gavimo raštu (registruotu laišku arba įteikiant pasirašytinai) informuoja prašymą pateikusį iniciatorių, kad visi su žemėtvarkos planavimu susiję veiksmai bus atliekami automatizuotai per ŽPDRIS, paaiškina apie galimybę sekti elektroninių paslaugų, teikiamų ŽPDRIS priemonėmis, būsenų pasikeitimą, gauti šių elektroninių paslaugų rezultatus. Registruoto laiško išsiuntimo pažymos (kvito) arba įteikto pasirašytinai rašto kopijos įkeliamos į ŽPDRIS (Taisyklių 20 p.).

Organizatorius prašymą organizuoti Projekto rengimą išnagrinėja ne vėliau kaip per 10 darbo dienų (išskyrus Taisyklių 49 punkte nurodytą atvejį) nuo prašymo gavimo dienos ir priima sprendimą pradėti rengti Projektą arba motyvuotai atsisako organizuoti Projekto rengimą ir apie tai ne vėliau kaip per 5 darbo dienas ŽPDRIS priemonėmis informuoja prašymą pateikusį iniciatorių. Sprendime pradėti rengti Projektą nurodomi Projekto tikslai, kurie turi būti konkretūs. Kai Projektą pageidaujama rengti įsiterpusiame valstybinės žemės plote (išskyrus esantį mėgėjų sodų teritorijoje), organizatorius, prieš priimdamas sprendimą pradėti rengti Projektą, atlieka Taisyklių 56 punkte nurodytus veiksmus, o sprendimą pradėti rengti Projektą priima ne vėliau kaip per 5 darbo dienas pasibaigus Taisyklių 47 ir 48 punktuose nurodytuose teisės aktuose nustatytam terminui, per kurį besiribojančių žemės sklypų savininkai ar naudotojai turi informuoti organizatorių apie pageidavimą tapti Projekto iniciatoriais (Taisyklių 21 p.).

Sklypų formavimo ir pertvarkymo principai nustatyti Taisyklių III skyriuje. Žemės sklypai turi būti racionalių ribų ir tinkami naudoti pagal jų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir žemės sklypo naudojimo būdą (-us) (Taisyklių 32 p.). Žemės sklypai turi būti formuojami ir pertvarkomi taip, kad nepablogėtų šių žemės sklypų sąlygos ir galimybės ūkinei veiklai vystyti bei veiklos sąlygos gretimų žemės sklypų naudotojams (Taisyklių 33 p.). Formuojant ar pertvarkant žemės sklypus, jų ribos turi būti derinamos su natūraliomis (gamtinėmis) ribomis (upėmis, upeliais, melioracijos grioviais ar kanalais, ežerais, tvenkiniais, griovomis (raguvomis), medžių eilėmis) ir su statinių išdėstymu (Taisyklių 36 p.). Formuojant ar pertvarkant žemės sklypus, turi būti numatyta galimybė į kiekvieną žemės sklypą įvažiuoti (išvažiuoti) keliu (gatve), besijungiančiu su valstybinės reikšmės ar vietinės reikšmės keliais, sudarančiais kelių tinklą, arba siūlomi servitutai (Taisyklių 42 p.). Prie statinio (išskyrus atvejį, nurodytą Taisyklių 43 punkte) gali būti formuojamas tik vienas žemės sklypas, reikalingas statiniui eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto registre įrašytą jo tiesioginę paskirtį. Žemės sklypai, suformuoti statiniams eksploatuoti, nedalijami, išskyrus atvejus, kai žemės sklypas padalijamas arba atidalijama dalis iš bendrosios nuosavybės kartu su statinio padalijimu ar dalies iš bendrosios nuosavybės atidalijimu, suformuojamas atskiras statinys ir šiam statiniui eksploatuoti reikalingas žemės sklypas gali funkcionuoti kaip atskiras daiktas (Taisyklių 44 p.). Formuojant žemės sklypus esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį ir pertvarkant valstybinės žemės sklypus, kuriuose yra Nekilnojamojo turto registre registruotų statinių, vadovaujamosi Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. 3D-40 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ (Taisyklių 44¹ p.). Žemės sklypo riba pagal tvoros ar daugiamečių želdinių

kraštą, žemės savininkams ar valstybinės žemės patikėtiniams nesusitarus kitaip, nustatoma tvorą ar daugiamečius želdinius priskiriant tam žemės sklypui, kurio savininkas yra ir tvoros ar daugiamečių želdinių savininkas, arba tvoros ar daugiamečių želdinių viduriu, jeigu tvora ar daugiamečiai želdiniai tarnauja abiem žemės sklypams (Taisyklių 45 p.). Atskiru žemės sklypu neformuojami žemės plotai, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui, taip pat žemės plotai, kuriuos užima elektros linijų stulpai ir kiti inžinerinės infrastruktūros statiniai, kuriems prižiūrėti reikalingas ne didesnis kaip 0,01 ha žemės plotas; šios žemės naudojimo apribojimai nustatomi teisės aktų nustatyta tvarka. Tuo atveju, kai minėtiems statiniams prižiūrėti reikalingas didesnis kaip 0,01 ha žemės plotas, atskiri žemės sklypai gali būti neformuojami, jei nėra galimybės suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų. Esamiems inžineriniams tinklams ir susisiekimui komunikacijoms eksploatuoti arba būsimiems tiesti ir eksploatuoti projektuojami servitutai ir (arba) nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (Taisyklių 46 p.).

Visuomenės informavimas ir supažindinimas su žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu, jo derinimas, tikrinimas, tvirtinimas ir keitimas reglamentuotas Taisyklių V skyriuje. Informacija apie pradedamą rengti Projektą (nurodant planuojamos teritorijos vietą (pertvarkomų žemės sklypų adresus), žemės sklypų kadastro numerius, jei šioje teritorijoje yra Nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypai, planuojamos teritorijos plotą, Projekto tikslus ir uždavinius) bei galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdri.lt). Ši informacija viešinama iki sprendimo dėl Projekto patvirtinimo ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo (Taisyklių 54 p.). Kai Projektas rengiamas Taisyklių 2.4 papunktyje nurodytu atveju, organizatorius apie pradedamą rengti Projektą informuoja planuojamoje teritorijoje esančių statinių savininkus ir statinių, esančių su planuojama teritorija besiribojančiame valstybinės žemės plote, nesuformuotame atskirais žemės sklypais, kurių suformavus nauji žemės sklypai turėtų bendrą ribą su planuojama teritorija, savininkus Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 9 straipsnio 1 dalyje nurodytu būdu ar registruotais laiškais jų deklaruotos gyvenamosios vietos ar buveinės adresais, arba tik organizatoriaus interneto svetainėje, jeigu deklaruotos gyvenamosios vietos ar buveinės adresai neįrašyti į Lietuvos Respublikos gyventojų registrą ar Juridinių asmenų registrą, nurodydamas apie elektroninių paslaugų, teikiamų ŽPDRIS priemonėmis, būsenų pasikeitimų sekimo ir pasiūlymų teikimo galimybes. Kai planuojamoje teritorijoje ar su planuojama teritorija besiribojančiame valstybinės žemės plote, nesuformuotame atskirais žemės sklypais, kurių suformavus nauji žemės sklypai turėtų bendrą ribą su planuojama teritorija, yra daugiabutis namas, organizatorius registruotu laišku informuoja daugiabučio namo savininkų bendrijos pirmininką ir (ar) bendrijos valdybą ar daugiabučio namo patalpų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotą atstovą, ar butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios nuosavybės administratorių, nurodydamas paskelbti šią informaciją (skelbimų lentose ar kitomis informavimo priemonėmis) namo gyventojams. Kai planuojamoje teritorijoje ar su planuojama teritorija besiribojančiame valstybinės žemės plote, nesuformuotame atskirais žemės sklypais, kurių suformavus nauji žemės sklypai turėtų bendrą ribą su planuojama teritorija, yra garažų statybos ir eksploatavimo bendrijos administruojami garažai, organizatorius registruotu laišku informuoja bendrijos pirmininką, nurodydamas paskelbti šią informaciją (skelbimų lentose ar kitomis informavimo priemonėmis) garažų savininkams. Ši informacija viešinama iki sprendimo dėl Projekto patvirtinimo ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo (Taisyklių 55 p.). Parengtas Projektas teikiamas organizatoriui, šis ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo Projekto gavimo priima sprendimą dėl Projekto suderinimo ir ne vėliau kaip kitą darbo dieną teikia jį visuomenei susipažinti, jeigu pritaria Projekto sprendiniams, arba motyvuotai atsisako jį derinti ir grąžina Projekto rengėjui tikslinti, nurodydamas teisės aktais pagrįstas nepritarimo Projekto sprendiniams priežastis. Informacija apie parengtą Projektą ir galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdri.lt) iki sprendimo dėl Projekto patvirtinimo ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo. Susipažinti su Projekto sprendiniais skiriamas 10 darbo dienų, o kai visa Projekto teritorija patenka į pramoninių parkų ar laisvųjų ekonominių zonų teritorijas arba kai visuomenei susipažinti Projektas teikiamas pakartotinai – 5 darbo dienų laikotarpis, per kurį

suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl Projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis. Organizatorius ne per ŽPDRIS pateiktus pasiūlymus ir pritarimus ne vėliau kaip per tris darbo dienas nuo Projekto viešinimo laikotarpio pabaigos įkelia į ŽPDRIS (Taisyklių 58 p.). Organizatorius susipažinimo su parengtu Projektu laikotarpiu gautus pasiūlymus išnagrinėja ir ŽPDRIS priemonėmis ar kitu pareiškėjo pasiūlyme nurodytu būdu atsako pasiūlymus pateikusiems asmenims per 5 darbo dienas po supažindinimo laikotarpio pabaigos. Organizatorius, nustatęs, kad pasiūlymai pagrįsti, paveda Projekto rengėjui ištaisyti Projektą pagal gautus pasiūlymus (Taisyklių 59 p.). Asmenys gautą organizatoriaus atsisakymą priimti pasiūlymus per 10 darbo dienų nuo atsisakymo gavimo dienos gali skųsti Nacionalinės žemės tarnybos struktūriniam padaliniui, atsakingam už priežiūrą (Taisyklių 60). Nacionalinės žemės tarnybos struktūrinis padalinys, atsakingas už priežiūrą, per 20 darbo dienų nuo skundo gavimo dienos pateikia motyvuotą atsakymą, kuris Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka gali būti skundžiamas administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka (Taisyklių 61 p.). Organizatorius, praėjus ne daugiau kaip 5 darbo dienoms nuo organizatoriaus atsisakymo priimti pasiūlymus apskundimo termino, nurodyto Taisyklių 60 punkte, pabaigos, Projektą, išskyrus atvejus, kai visa Projekto teritorija patenka į pramoninių parkų ar laisvųjų ekonominių zonų teritorijas, per ŽPDRIS teikia derinti institucijoms, į kurias buvo kreiptasi dėl reikalavimų pateikimo <...> (Taisyklių 62 p.). Projektas turi būti suderintas arba raštu pateiktas motyvuotas atsisakymas derinti Projektą ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo prašymo derinti Projektą gavimo dienos. Reikalavimus išdavusi institucija, derindama Projektą, atsako už Projekto atitiktį išduotiems reikalavimams (Taisyklių 63 p.). Projektas laikomas suderintu, kai yra atsakymas, kad Projektas suderintas, taip pat, jei per Taisyklių 63 punkte nustatytą terminą nebuvo gautas motyvuotas atsisakymas derinti Projektą (Taisyklių 64 p.). Suderintą Projektą organizatorius teikia tikrinti Nacionalinės žemės tarnybos struktūriniam padaliniui, atsakingam už priežiūrą, kuris ne vėliau kaip per 10 darbo dienų patikrina Projekto rengimo, viešinimo ir derinimo procedūrų bei Projekto sprendinių atitiktį teisės aktų reikalavimams ir priima išvadą dėl tikslingumo Projektą tvirtinti arba jo netvirtinti. Kai visa Projekto teritorija patenka į pramoninių parkų ar laisvųjų ekonominių zonų teritorijas, Nacionalinės žemės tarnybos struktūrinis padalinys, atsakingas už priežiūrą, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas patikrina organizatoriaus pateikto Projekto sprendinių atitiktį teisės aktų reikalavimams ir priima išvadą dėl tikslingumo Projektą tvirtinti arba jo netvirtinti (Taisyklių 65 p.). Parengtam Projektui turi raštiškai pritarti Projekto iniciatorius (-iai), žemės sklypo (-ų) savininkas (-ai) ar valstybinės žemės patikėtinis (-iai). Tuo atveju, kai nėra visų šių asmenų raštiškų pritarimų, Projektas gali būti teikiamas tikrinti Nacionalinės žemės tarnybos struktūriniam padaliniui, atsakingam už priežiūrą, tačiau, jeigu tikrinimo metu nustatoma, kad parengtas Projektas atitinka teisės aktų reikalavimus, šis padalinys priima išvadą dėl tikslingumo Projektą tvirtinti, nurodydamas pastabą, kad Projektas galės būti tvirtinamas tik tada, kai bus gauti visi šių asmenų raštiški pritarimai arba, kai teismo sprendimu bus nustatyta, kad pagal tokį Projektą turi būti vykdomas žemės sklypo formavimas ar pertvarkymas (Taisyklių 66 p.). Projektas gali būti tvirtinamas tik gavus Nacionalinės žemės tarnybos struktūrinio padalinio, atsakingo už priežiūrą, išvadą dėl tikslingumo Projektą tvirtinti (Taisyklių 67 p.). Savivaldybės administracijos direktorius sprendimą dėl Projekto tvirtinimo arba atsisakymo tvirtinti Projektą privalo priimti ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo išvados dėl Projekto tvirtinimo tikslingumo gavimo (Taisyklių 68 p.).

Metodika nustato požymius, kuriais vadovaujantis vertinama, ar valstybinės žemės sklypas ar jo dalis (toliau – žemės sklypas) atitinka Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte ar 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarime Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ nurodytas sąlygas dėl valstybinės žemės nuomos ar pardavimo ne aukciono būdu (Metodikos 1 p.). Valstybinės žemės sklypo dydžio, reikalingo statiniams eksploatuoti, nustatymas reglamentuotas III skyriuje. Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, išskyrus kultūros paveldo objektus, įrašytus į Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą, nustatomas pagal formulę: $S_{min} = A_{stat} + S_{spriež}$ (Metodikos 6 p.). Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, teritorijose, kuriose yra keli ar keliolika skirtingų

paskirčių statinių, nustatomas sumuojant visų statinių Smin reikšmes (Metodikos 9 p.). Valstybinės žemės plotas, viršijantis apskaičiuotą mažiausią valstybinės žemės dydį, gali būti priskiriamas prie esamiems statiniams eksploatuoti reikalingo valstybinės žemės ploto, jeigu yra naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti ir neviršija 10 procentų apskaičiuoto pagal Metodikos 6 punktą valstybinės žemės ploto (Metodikos 10 p.). Metodikos 11 p. nustatytos išimtys, kada valstybinės žemės dydis, viršijantis Metodikos 10 punkte nurodytą valstybinės žemės plotą, gali būti priskiriamas prie esamiems statiniams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės (jeigu yra naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti): parduodant atskiros sodybos (namų valdos) naudojamą žemės sklypą pagal Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 2, 3 dalis (11.1 p.); tuo atveju, jeigu pagal nurodytų teisės aktų reikalavimus statiniui eksploatuoti turi būti formuojamas didesnis žemės sklypas: dėl minimalios žemės sklypo struktūros, nustatomos vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“ (11.2.1 p.); dėl automobilių stovėjimo aikštelės ploto (jis gali būti neprivalomas, jei automobiliai laikomi kitame žemės sklype), nustatomo vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“ (11.2.2 p.); dėl žemės sklypo priklausomųjų želdinių ploto, nustatomo pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (11.2.3 p.); dėl statinių išsidėstymo žemės sklype, nustatomo vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.02:2005 „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“ (11.2.4 p.); dėl minimalių priešgaisrinių atstumų, nustatomų pagal gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (11.2.5 p.); dėl kituose teisės aktuose, tarp jų ir kituose statybos techniniuose reglamentuose, nustatytų norminių atstumų ar žemės plotų, kurie naudojami ir būtini statinio eksploatacijai ar reikalingi statinio saugai užtikrinti ir kurie pagal teisės aktus turi būti statiniui eksploatuoti skirtame žemės sklype (11.2.6 p.); tuo atveju, jeigu statiniams eksploatuoti reikalingas valstybinės žemės sklypas jau yra suformuotas, ir iš jo atidalijamas žemės plotas viršijantis apskaičiuotą metodikos 10 punkte nurodytą valstybinės žemės plotą, atitiktų įsiterpusio žemės sklypo kriterijus, nustatytus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktyje (11.3. p.).

Atlikus byloje keliamam ginčui spręsti aktualių teisės aktų analizę ir įvertinus byloje nustatytas faktines aplinkybes, sutiktina su atsakovo ir trečiojo suinteresuoto asmens argumentais, kad atsakovas prieš priimdamas Skundžiamą įsakymą tinkamai atliko teisės aktuose nustatytas Projekto rengimo organizavimo, Projekte numatytų sprendinių nagrinėjimo, Projekto viešinimo (visuomenės informavimo), derinimo ir kitas procedūras, kurių reglamentavimas aptartas aukščiau. Skundžiamas įsakymas atitinka Žemės įstatymo 40 straipsnyje ir Taisyklėse nustatytą žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų derinimo ir tvirtinimo tvarką ir neprieštarauja Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrajam planui, patvirtintam Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-04-

10 sprendimu Nr. T-209 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ ir pakoreguotam Kauno miesto savivaldybės tarybos 2019-05-14 sprendimu Nr. T-196 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“. Vadovaujantis Žemės įstatymo 40 straipsnio 7 dalies 4 punktu, Projektas patvirtintas gavus Nacionalinės žemės tarnybos išvadą, kad šį projektą tvirtinti tikslinga (2022-11-14 žemės valdos projekto patikrinimo aktas Nr. FPA-6055-(8.30) (I t. b. l. 100, 145–147). Pareiškėjas skunde nenurodė faktinių aplinkybių ir nepateikė įrodymų, kurie suteiktų pagrindo daryti priešingą išvadą. Komisija taip pat nenustatė ir Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAI) nustatytos administracinių sprendimų priėmimo tvarkos ir reikalavimų administracinio sprendimo turiniui pažeidimų. Skundžiamas įsakymas atitinka VAI 10 straipsnio reikalavimus, yra priimtas ir pasirašytas kompetentingo viešojo administravimo subjekto pagal įstatymais suteiktą kompetenciją.

Nors pareiškėjas, siekdamas nuginkštyti Skundžiamą įsakymą, formaliai nurodė, kad, kaip teigia pareiškėjas, „Projekte numatytais bei Skundžiamu įsakymu tvirtinamais“ Servitutu S2 nebus galima naudotis dėl ant besiribojančios daugiabučio namo sienos įrengtos elektros oro linijos atramos, kad jis nėra pakankamas, nes nebus galima prižiūrėti ant žemės sklypų ribos esančių statinių, o Servitutu S3 nebus įmanoma naudotis dėl jame esančių nelegalių (neregistruotų) statinių (tvoros, vartų), tačiau jokių pagrindžiančių duomenų pareiškėjas netik kad nepateikė, bet ir nepagrindė, kokio kitokio dydžio ar turinio servitutai galėtų būti suformuoti ir atitiktų teisės aktų reikalavimus.

Žemės įstatymo 23 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad žemės servitutai nustatomi Civilinio kodekso nustatytais pagrindais. Pagal CK 4.124 straipsnio 1 dalį, servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais – administracinis aktas. Administraciniu aktu servitutus nustato Nacionalinė žemės tarnyba vadovo arba jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu.

Pažymėtina, kad Skundžiamu įsakymu patvirtintame Projekte yra tik numatyti Nacionalinei žemės tarnybai siūlomi nustatyti servitutai. Pagal Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių 7 punktą, jeigu viešpatuojančiuoju tampančio daikto patikėtinis yra Nacionalinė žemės tarnyba, šios institucijos valia pareiškiami priimtu sprendimu dėl servituto nustatymo. Taigi Servitutas S1, Servitutas S2 ir Servitutas S3 Skundžiamu įsakymu nėra nustatyti, o visi pareiškėjo skundo argumentai yra susiję su, pareiškėjo nuomone, negalėjimu jais naudotis ateityje ir paremti išimtinai pareiškėjo subjektyvia nuomone apie ateityje galimai patirtinus sunkumus jais naudotis.

Servitutas yra daiktinė teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą. Servitutu suteikiama teisė naudotis svetimu nekilnojamuoju daiktu (tarnaujančiuoju daiktu) arba apribojama to daikto savininko teisė naudotis daiktu, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpatuojančiojo daikto) tinkamą naudojimą (CK 4.111 straipsnio 1 dalis). Servitutu suteikiamos servituto turėtojui konkrečios naudojimosi konkrečiu svetimu daiktu teisės arba atimamos iš tarnaujančiojo daikto savininko konkrečios naudojimosi daiktu teisės (CK 4.112 straipsnio 1 dalis). Servituto turinį konkrečiu atveju lemia viešpatuojančiojo daikto poreikiai (CK 4.112 straipsnio 3 dalis).

Taigi servitutu tam tikra apimtimi yra ribojamos daikto, tampančio tarnaujančiuoju, savininko nuosavybės teisės. Nuosavybės teisė jokiais atvejais neturi būti varžoma nepagrįstai, tam būtinas objektyvus pagrindas. Dėl to ir daikto suvaržymas servitutu pateisinamas tik esant svarbioms priežastims (kai yra objektyviai būtinas). Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinta, kad, nustatant servitutą, turi būti laikomasi minimalaus tarnaujančiojo daikto savininko teisių ribojimo principo ir viešpatuojančiojo daikto savininkui gali būti suteikiamos teisės naudotis tarnaujančiuoju daiktu tiek, kiek būtina objektyviai viešpatuojančiajam daiktui naudoti pagal paskirtį (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. gegužės 10 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-210/2012; 2012 m. spalio 23 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-433/2012; 2014 m. gegužės 5 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-259/2014). Tai reiškia, kad turi būti paisoma daiktų savininkų nuosavybės teisių gynimo pusiausvyros, siekiant užtikrinti tinkamą naudojimąsi viešpatuojančiuoju daiktu minimaliai apribojant tarnaujančiojo daikto savininko teises. Dėl to teismas, nagrinėdamas tokio pobūdžio bylas, pirmiausia turi įsitikinti, kad servitutas yra būtinas viešpatuojančiajam daiktui naudoti. Tam teismas

turi įvertinti, ar nenustačius servituto įmanoma savininkui normaliomis sąnaudomis tinkamai naudotis jam priklausančiu daiktu pagal paskirtį, ar daikto savininkas, siekdamas įgyti servituto teisę į kito asmens nekilnojamąjį turtą, išnaudojo visas objektyvias ir įmanomas galimybes, kad galėtų savo daiktu tinkamai naudotis, neapribodamas kito asmens nuosavybės teisių ir interesų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-94-248/2016, 13 punktas; 2017 m. balandžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-190-916/2017, 22 punktas).

Apibendrinama byloje nustatytas faktines aplinkybes ir nurodytus argumentus, Komisija konstatuoja, kad pareiškėjas byloje nepateikė įrodymų skunde išdėstytiems argumentams pagrįsti pagal minėtą žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo teisinį reglamentavimą, jog galimai buvo pažeista pareiškėjo (gretimo suformuoto žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*), naudotojo) pagrįstų teisių apsauga, todėl pareiškėjo skundas laikytinas nepagrįstu.

Administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ABTĮ) 91 straipsnio 1 punkte nurodyta, kad skundžiamas teisės aktas (ar jo dalis) turi būti panaikintas, jeigu jis yra: 1) neteisėtas iš esmės, tai yra savo turiniu prieštarauja aukštesnės galios teisės aktams; 2) neteisėtas dėl to, kad jį priėmė nekompetentingas viešojo administravimo subjektas; 3) neteisėtas dėl to, kad jį priimant buvo pažeistos pagrindinės procedūros, ypač taisyklės, turėjusios užtikrinti objektyvų visų aplinkybių įvertinimą ir sprendimo pagrįstumą.

Kaip matyti iš skundo turinio ir papildomai Komisijai pateiktų pareiškėjo paaiškinimų, pareiškėjas nenurodė nei vieno ABTĮ 91 straipsnio 1 dalyje nurodyto pagrindo Skundžiamam įsakymui panaikinti. Byloje nustatytos aplinkybės leidžia konstatuoti, jog vien tai, kad pareiškėjas nesutinka su Skundžiamą įsakymą priėmusios institucijos ir trečiojo suinteresuoto asmens Nacionalinės žemės tarnybos atliktu Projekto vertinimu ir pareiškėjo pateiktų pasiūlymų atmetimu, nėra pagrindu naikinti Skundžiamą įsakymą ir jį laikyti neatitinkančiu numatytų VAI reikalavimų administracinio akto turiniui (VAI 10 str.).

Atsižvelgiant į byloje nustatytas aplinkybes ir išdėstytus motyvus, konstatuotina, kad nėra nei teisinio, nei faktinio pagrindo panaikinti Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-11-29 įsakymo Nr. A-4447 „Dėl žemės sklypo prie pastatų (*duomenys neskelbtini*), formavimo ir pertvarkymo projekto patvirtinimo“, todėl pareiškėjo skundas atmestinas kaip nepagrįstas.

Dėl kitų procesiniuose dokumentuose ir Komisijos posėdžio metu pareiškėjo ir trečiųjų suinteresuotų asmenų atstovų išdėstytų argumentų pažymėtina, kad Komisijos pareiga motyvuoti priimtą sprendimą neturėtų būti suprantama kaip reikalavimas detaliam atsakyti į kiekvieną argumentą. Komisijos vertinimu, kiti pareiškėjo argumentai ir paaiškinimai neturi teisinės reikšmės sprendžiant dėl Skundžiamo sprendimo teisėtumo ir pagrįstumo, todėl dėl jų plačiau nepasisakoma. Šiame kontekste paminėtina, kad Europos Žmogaus Teisių Teismo (toliau – ir EŽTT) ir Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje ne kartą pažymėta, jog teismo (šiuo atveju – Komisijos) pareiga pagrįsti priimtą sprendimą neturėtų būti suprantama kaip reikalavimas detaliam atsakyti į kiekvieną argumentą (EŽTT 1994 m. balandžio 19 d. sprendimas Van de Hurk prieš Olandiją; 1997 m. gruodžio 19 d. sprendimas Helle prieš Suomiją; Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2011 m. lapkričio 14 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A261-3555/2011).

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 str. 1 d. 1 p., Komisija

n u s p r e n d ž i a:

pareiškėjo I. P. skundą atmesti kaip nepagrįstą.

Sprendimą per vieną mėnesį nuo jo priėmimo ginčo šalys gali apskūsti Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmams Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Posėdžio pirmininkas

Komisijos nariai

Edvardas Jucius

Lionela Gelmanienė

Karine Zavgorodnaja