



# LIETUVOS ADMINISTRACINIŲ GINČŲ KOMISIJA

## SPRENDIMAS

2023 m. gegužės 22 d. Nr. 21RE-364 (AG-276/02-2023)  
Vilnius

Lietuvos administracinių ginčų komisija (toliau – Komisija), susidedanti iš narių Vytauto Kurpuveso (Komisijos posėdžio pirmininkas), Vilmos Drigotienės (pranešėja) ir Remigijaus Kalašnyko, sekretoriaujant Agnei Paluckaitei, dalyvaujant pareiškėjui M.K. (M.K.) ir jo atstovui advokatui L.B.,

Komisijos posėdyje žodinio proceso tvarka (nuotoliniu būdu) išnagrinėjo administracinį ginčą pagal pareiškėjo M.K. skundą dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023 m. kovo 24 d. sprendimo Nr. A256-366/23(3.3.15.4E-AD24) panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Komisija

n u s t a t ė:

*M.K. (toliau – pareiškėjas) patikslintu skundu (toliau – skundas) prašo Komisijos: 1) panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau – atsakovas, Administracija) 2023 m. kovo 24 d. raštu Nr. A256-366/23(3.3.15.4E-AD24) priimtą sprendimą atmesti pareiškėjo 2023 m. vasario 14 d. prašymą organizuoti rengimą žemės sklypo (duomenys neskelbtini) (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini) kadastro Nr. (duomenys neskelbtini) Vilniaus m. k. v.) (toliau – Žemės sklypas) formavimo ir pertvarkymo projekto (toliau – ir Projektas), kurio tikslas – padalyti žemės sklypą į du mažesnius žemės sklypus (toliau – ir Sprendimas); 2) įpareigoti Administraciją pagal pareiškėjo 2023 m. vasario 14 d. prašymą organizuoti rengimą Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto, kurio tikslas – padalyti žemės sklypą į du mažesnius žemės sklypus.*

Pažymi, kad Administracijos Sprendimas nėra pagrįstas jos pačios pateiktais duomenimis dėl toje ir gretimoje teritorijoje suformuotų žemės sklypų. Administracija nurodė, kad rajono dalyje tarp Jaunystės, Vėjo, Drevininkų ir Degučių gatvių dominuoja 0,15 ha ploto žemės sklypai. Žemės sklypas nėra Rašte įvardytoje teritorijoje tarp Jaunystės, Vėjo, Drevininkų ir Degučių gatvių, tačiau yra netoli Degučių gatvės, nuo Drevininkų gatvės jį skiria Juliškių gatvė ir dar viena sklypų/namų kvartalo dalis. Vis dėlto, ir Administracijos aptartoje, ir didesnėje teritorijoje, į kurią patenka Žemės sklypas, ir aplinkinėje teritorijoje, yra ir mažesnių žemės sklypų ir mažesniuose sklypuose pastatytų gyvenamųjų namų. Mano, kad Rašto argumentas, jog nurodytoje teritorijoje tik dominuoja 0,15 ha ploto žemės sklypai, o kartu ir pripažinimas, kad tokio dydžio sklypai nėra vieninteliai, nesudaro pakankamo pagrindo spręsti, kad Žemės sklypo padalinimas į 2 žemės sklypus, prieštarautų esamai urbanistinei situacijai, teritorijos estetinėms ir kompozicinėms savybėms ar susiklosčiusiems rajono dalies suplanavimo principams bei būtų pagrindas atsisakyti organizuoti pareiškėjo prašytą Projekto rengimą.

Teigia, kad teritorijų planavimo dokumentai teritorijoje, kurioje yra Žemės sklypas, nedraudžia būti ir mažesniems nei 0,15 ha ploto žemės sklypams, o teisės aktai leidžia individualius namus projektuoti bei statyti ir mažesniuose sklypuose. Paaiškina, kad aptariama teritorija, kurioje yra Žemės sklypas, Vilniaus bendrajame plane (toliau – BP) įvardijama kaip Vaidotų dalis, kvartalas tarp Degučių, Jaunystės, Vėjo ir Laukymės gatvių žymimas VAI-5-1. Pažymi, kad nėra teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, kurie įtvirtintų reikalavimą, kad žemės sklypai toje teritorijoje privalo būti formuojami tik ne mažesnio nei 0,15 ha ploto. Atvirkiščiai, BP Aiškinamojo rašto Priedo 1 Pagrindinio

brėžinio reglamentų lentelės pateikiama informacija apie kvartalą VAI-5-1 nurodo, kad mažiausias sklypo plotas naujai statybai yra 400 m<sup>2</sup>. Remiasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (toliau – TPI), kad savivaldybės lygmens bendrieji planai privalomi visiems suplanuotoje teritorijoje veikiančioms asmenims, jeigu detalieji planai neparengti; nesant kitų teritorijų planavimo dokumentų, Administracija neturi teisės nustatyti kitokių minimalaus sklypo dydžio naujai statybai reikalavimų, nei jau yra nustatyti BP.

Minimalus žemės sklypo dydis naujai statybai, lygus 400 m<sup>2</sup>, nurodomas ir teritorijų planavimo dokumentų sprendiniuose, pateikiamuose Vilniaus miesto atviruose duomenyse internete, kur pažymima, kad žemės sklype maksimalus būstų skaičius yra 2. Pastarasis Žemės sklypui taikomas reglamentas, be kita ko, rodo Administracijos sprendimo betiksliškumą – Administracija nusprendė atmesti pareiškėjo prašymą, kad Žemės sklypas negalėtų būti padalintas į 2 mažesnius žemės sklypus (pareiškėjas to siekia, kad kiekviename iš jų būtų galima statyti atskirą vienbutį namą), tačiau pagal teritorijų planavimo dokumentus Žemės sklype pareiškėjas turi teisę statyti 2 būstus. Neaišku, kuo kliūtis vystyti Žemės sklypą pareiškėjo norimu būdu nustatantis ir kartu kitaip vystyti Žemės sklypą verčiantis Sprendimas (Žemės sklypo nedalinant į 2, o vietoje to jame statant 2 būstus) labiau atitiktų esamą urbanistinę situaciją, teritorijos estetines ir kompozicines savybes, suplanavimo principus.

Pareiškėjas pateikia pavyzdžius, nurodydamas žemės sklypus kvartale VAI-5-1, kurių nepadalinus yra projektuojama ir (ar) statoma po 2 vienbučius ar net dvibučius gyvenamuosius namus; teigia, kad Administracija, išduodama statybą leidžiančius dokumentus, šiais atvejais nežvelgė prieštaravimo esamai urbanistinei situacijai, teritorijos estetinėms ir kompozicinėms savybėms ir kt.

Teigia, kad teritorijų planavimo dokumentai kvartale VAI-5-1 nedraudžia formuoti mažesnių nei 0,15 ha ploto žemės sklypų, o kaip tik leidžia formuoti net ir 0,04 ha ploto žemės sklypus. Tad teritorijų planavimo dokumentai leidžia Žemės sklypą padalinti į 2 (ar net į 3) mažesnius žemės sklypus.

Remiasi STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, kad namui skirtas sklypas negali būti mažesnis kaip 400 m<sup>2</sup>. Tad teisės aktų reikalavimai nedraudžia Žemės sklypo padalinti į 2 atskirus žemės sklypus.

Teigia, kad Sprendimas neatitinka faktinės situacijos teritorijoje, kurioje yra Žemės sklypas, ir aplinkinėje teritorijoje, nes jose yra ir mažesnių žemės sklypų ir mažesniuose sklypuose pastatytų namų. Sprendimo nepagrindžia esama urbanistinė situacija, teritorijos estetinės ir kompozicinės savybės ar teritorijos suplanavimo principai. Sprendimo Administracija nemotyvuoja pakankamai; BP kvartale VAI-5-1 įtvirtino kitokius teritorijos suplanavimo principus nei teigia Administracija.

Pareiškėjas pateikia pavyzdžius, kai kvartale VAI-5-1 bei gretimose teritorijose didesni žemės sklypai buvo padalinti į mažesnius žemės sklypus; kai kuriuose jau pastatyti gyvenamieji namai.

Mano, kad nurodytos aplinkybės rodo, jog nepagrįstas Administracijos teiginys, kad Sprendimu ji siekia laikytis esamos urbanistinės situacijos, teritorijos estetinių ir kompozicinių savybių ar susiklosčiusių atitinkamos teritorijos dalies suplanavimo principų. Jei Administracija siektų šių tikslų, tuomet jų siektų nuosekliai, o ne atsitiktine tvarka – kartais organizuodama sklypų padalinimo Projektų rengimą, kartais ne. Sprendimas stokoja tinkamo motyvavimo, jo motyvai neaiškūs ir nepakankami.

Teigia, jog susidaro įspūdis, kad yra diskriminuojamas sklypų, kurie buvo padalinti, savininkų atžvilgiu; neatmeta, kad Administracija Sprendimu keršija dėl jo inicijuotų bylų Administracijai.

Pareiškėjo įsitikinimu, Sprendimas pažeidžia Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau – VAĮ) įtvirtintus įstatymo viršenybės, lygiateisiškumo, objektyvumo principus ir teismų praktikoje pripažįstamą teisę į gerą administravimą (atsakingą valdymą). Mano, kad Administracija nepagrįstai ir be teisinio pagrindo atsisakė vykdyti Projekto rengimo organizatoriaus pareigas, Sprendime nurodė žemės sklypo tvarkymo ribojimus, viršijančius nustatytus teritorijų planavimo dokumentų reglamentuose, pažeidė VAĮ principus, todėl Sprendimas neteisėtas iš esmės, prieštarauja aukštesnės galios teisės aktams; savarankišku Sprendimo panaikinimo pagrindu yra ir jo nepagrįstumas iš esmės – jo nepagrindžia tariamas Administracijos siekis laikytis esamos urbanistinės situacijos, teritorijos estetinių ir kompozicinių savybių ar susiklosčiusių teritorijos dalies suplanavimo principų, nes kitais atvejais žemės sklypų dalinimas ir leidimas statyti kelis gyvenamuosius namus (net dvibučius) viename sklype Administracijos yra toleruojamas (1 t., b. l. 70–85).

Pareiškėjas pateikė Komisijai papildomus įrodymus ir pažymėjo, kad žemės sklypuose kvartale VAI-5-1 ir gretimose teritorijose ir po 2021 m. liepos 1 d. buvo statoma po du gyvenamuosius namus bei po 2019 m. gegužės 23 d. žemės sklypai ir toliau Administracijos sprendimais buvo dalinami į mažesnius nei 15 arų (0,15 ha) žemės sklypus (1 t., b. l. 167–171, 172–200, 2 t., b. l. 1–15).

Komisijos posėdžio metu pareiškėjas ir jo atstovas palaikė skunde išdėstytus argumentus ir poziciją.

*Administracija su skundu nesutinka, prašo skundą atmesti kaip nepagrįstą.* Paaiškinu, kad Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo tvarką reglamentuoja Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintos Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklės (toliau – Taisyklės), pagal kurias žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas yra žemėtvarkos planavimo dokumentas, priskiriamas žemės valdos projektams; 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.

Pažymi, jog BP nagrinėjamoje teritorijoje nedraudžia dalinti į mažesnius nei 0,15 ha sklypus; nagrinėjamoje teritorijoje (funkcinės zonos numeris teritorijų planavimo dokumente VAI-5-1) mažiausias sklypo plotas naujai statybai yra 400 m<sup>2</sup>, tačiau vien tik šios aplinkybės nepakanka, kad būtų priimtas sprendimas tenkinti pareiškėjo prašymą; turi būti vertinama, ar kituose teisės aktuose nėra numatytų aplinkybių, dėl kurių nebūtų pagrindo tenkinti prašymą.

Remiasi TPĮ 3 straipsnio 2 dalimi, kurioje nurodoma, į ką būtina atsižvelgti nustatant konkrečios teritorijos planavimo tikslus, teigia, kad formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo tikslas turi neprieštarauti esamai urbanistinei sistemai. Vadovaujasi Taisyklių 49<sup>1</sup>.1 papunkčiu ir teigia, kad formavimo ir pertvarkymo projekto rengimas turi atitikti teritorijos estetines ir kompozicines savybes, taip pat turi būti įvertinti susiklosčiusio rajono dalies suplanavimo principai.

Nurodo, kad nagrinėjamoje teritorijoje dominuoja 0,15 ha ploto žemės sklypai, todėl Žemės sklypo padalijimas prieštarautų susiformavusiems rajono dalies suplanavimo principams ir esamai urbanistinei sistemai. Pažymi, kad Administracija Sprendime neteigė, jog nurodomoje teritorijoje yra išimtinai vien tik 0,15 ha ploto žemės sklypai, priešingai – nurodė, kad dominuoja 0,15 ha ploto žemės sklypai. Administracijos nuomone, tai, kad Sprendime minimoje teritorijoje dominuoja 0,15 ha ploto žemės sklypai, yra labai svarbi aplinkybė, ypač Taisyklių ir TPĮ nuostatų įgyvendinimo atžvilgiu. Pareiškėjas prašymu siekia sukurti kitokią situaciją nei ji dominuoja toje teritorijoje. Teiginys, jog teritorijoje dominuoja 0,15 ha ploto žemės sklypai leidžia daryti išvadą, kad tarp mažesnės dalies sklypų nėra 0,15 ha ploto dydžio; tokio dydžio sklypai dominuoja, taigi esama ir mažesnių sklypų.

Teigia, kad tai, jog VAI-5-1 BP yra nustatyta, kad mažiausias sklypo plotas naujai statybai yra 400 m<sup>2</sup>, automatiškai nereiškia, jog leidžiama formuoti net ir 0,04 ha ploto žemės sklypus, nepaisant to, ar tai atitinka teisės aktų reikalavimus, ar ne. Mano, kad pareiškėjas supainiojo du skirtingus aspektus, t. y. nuostatą, reguliuojančią, koks turi būti minimalus žemės sklypo plotas naujai statybai, ir teisės aktų nuostatas, reguliuojančias žemės sklypų padalinimo aspektus.

Pabrėžia, kad nesilaiko nuomonės, jog teisės aktai draudžia pareiškėjo Žemės sklypą padalinti į du atskirus žemės sklypus. Visgi, toks pareiškėjo prašymas prieštarautų susiformavusiems rajono dalies suplanavimo principams ir esamai urbanistinei sistemai, nes pertvarkytų sklypų dydis neatitiktų teritorijoje vyraujančio sklypų dydžio; nebūtų užtikrinti Taisyklių ir TPĮ reikalavimų įgyvendinimas.

Pažymi, kad pareiškėjo skunde nurodyti žemės sklypai, kuriuose yra pastatyti du vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji namai galimai buvo pastatyti (pradėti statyti) iki 2021 m. liepos 1 d., t. y. iki TPĮ pakeitimų, pagal kuriuos viename sklype gali būti statomas tik vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas, įsigaliojimo. Akcentuoja, jog skunde minimi padalyti sklypai galimai buvo padalyti dar iki Taisyklių 49<sup>1</sup>.1 papunkčio įsigaliojimo. Taisyklių redakcijoje, galiojusioje iki 2019 m. gegužės 22 d. imtinai 49<sup>1</sup> punkto nuostatos nebuvo, ji įsigaliojo tik nuo 2019 m. gegužės 23 d.

Teigia, kad Administracija, priimdama sprendimus, visiems vienodai taiko teisės aktų nuostatas, įvertina konkrečią situaciją, užtikrina lygiateisiškumo principo laikymąsi.

Pažymi, kad kruopščiai vertina konkrečią situaciją, kadangi turi pareigą vertinti urbanistinę aplinką; teismai iš esmės vertinant Administracijos kompetencijas teritorijų planavime ir susijusiose srityse, pripažįsta, kad Administracija teisingai daro skirdama didelį dėmesį urbanistiniam kontekstui.

Mano, kad Sprendimas atitinka VAI 3 straipsnyje įtvirtintus principus, yra išsamus, jame nurodytas tiek teisinis, tiek faktinis pagrindas, Sprendimas neprieštarauja jokiems aukštesnę galią turintiems teisės aktams, jį priėmė kompetentingas subjektas, Sprendimas yra teisėtas ir pagrįstas, todėl jį naikinti nėra jokio teisinio pagrindo (1 t., b. l. 142–148).

Administracija atsiliepime prašo skundą nagrinėti Administracijos atstovams nedalyvaujant.

#### *Skundas tenkintinas*

Bylos medžiaga nustatyta, kad pareiškėjui bendrosios (duomenys neskelbtini) nuosavybės teise priklauso Žemės sklypas, kurio plotas 0,1513 ha, daikto pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (1 t., b. l. 91).

Pareiškėjas Administracijai pateikė 2023 m. vasario 14 d. Prašymą organizuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą (toliau – ir Prašymas); planavimo iniciatorius – pareiškėjas (1 punktą), formuojamas/pertvarkomas Žemės sklypas (2 punktą), Projekto tikslas – pertvarkyti žemės sklypus (3 punktą); Projekto uždaviniai – padalinti į du ar daugiau žemės sklypų (4 punktą) (1 t., b. l. 89, 90).

Administracija 2023 m. kovo 24 d. sprendime Nr. A256-366/23(3.3.15.4E-AD24) „Dėl atsisakymo organizuoti žemės sklypo (duomenys neskelbtini) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą“ nurodė, kad padalijus Žemės sklypą į du ar dar daugiau žemės sklypų, pertvarkytų sklypų dydis neatitiktų teritorijoje vyraujančio sklypų dydžio ir būtų pažeisti bendri rajono dalies suplanavimo principai ir esama urbanistinė sistema, todėl tenkinti prašymą nėra teisinio pagrindo. Rašte nurodė, jog Taisyklių 2 punkte nustatyta, kad žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas yra žemėtvarkos planavimo dokumentas, priskiriamas žemės valdos projektams ir 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; vadovavosi TPĮ 3 straipsnio 2 dalimi ir nurodė, jog pageidaujamas formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo tikslas turi neprieštarauti esamai urbanistinei sistemai. Taip pat vadovavosi Taisyklių 49<sup>1</sup>.1 papunkčiu ir pažymėjo, kad formavimo ir pertvarkymo projekto rengimas turi atitikti teritorijos estetines ir kompozicines savybes, taip pat turi būti įvertinti susiklosčiusios rajono dalies suplanavimo principai. Nurodė, kad remiantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suvestiniu skaitmeniniu žemėlapiu buvo vertinama rajono dalis tarp Jaunystės, Vėjo, Drevininkų ir Degučių gatvių, kurioje dominuoja 0,15 ha ploto žemės sklypai, todėl Žemės sklypo padalijimas prieštarautų susiformavusiems rajono dalies suplanavimo principams ir esamai urbanistinei sistemai (1 t., b. l. 86–88).

Ginčas kilo dėl Administracijos Sprendimo, kuriuo netenkintas pareiškėjo Prašymas organizuoti Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą, teisėtumo ir pagrįstumo.

Ginčo teisinius santykius reglamentuoja Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (akto redakcija, galiojusi iki 2023 m. balandžio 1 d.) (toliau – Žemės įstatymas), TPĮ (akto redakcija, galiojusi iki 2023 m. balandžio 1 d.), Taisyklės (aktuali akto redakcija, galiojanti nuo 2022 m. birželio 17 d.).

Žemės įstatymas nustato žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo santykius bei žemės tvarkymą ir administravimą Lietuvos Respublikos teritorijoje.

Žemės įstatymo 40 straipsnyje reglamentuojami žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai. Pagal minėto straipsnio 1 dalį žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai rengiami šiais atvejais, kai: <...> 4) žemės sklypai padalijami, atidalijami, sujungiami ar perdalijami, išskyrus atvejus, kai tai draudžia įstatymai ar kiti teisės aktai, ir šio straipsnio 9 dalyje nustatytą atvejį; <...>.

Pagal Žemės įstatymo 40 straipsnio 3 dalį teisę inicijuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą turi, be kitų nurodytų asmenų, ir privačios žemės savininkai.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius; 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 įstatymo 40 straipsnio 2, 4 dalys).

Žemės įstatymo 40 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad 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.

TPI 3 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta, kad nustatant konkrečios teritorijos planavimo tikslus, būtina atsižvelgti į visuomenės poreikius, planuojamos teritorijos kraštovaizdį ir biologinę įvairovę, geografinę padėtį, geologines sąlygas, esamas urbanistines, inžinerines, susisiekimo, agrarines sistemas, žemės ir kito nekilnojamojo turto valdytojų, naudotojų ir trečiųjų asmenų interesus ir teises, architektūros, aplinkosaugos, visuomenės sveikatos saugos, gamtos apsaugos, paveldosaugos reikalavimus, valstybės ir viešojo saugumo, gynybos ir kitus poreikius.

TPI 14 straipsnio 5 dalies nustatyta, kad savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens bendrieji planai yra privalomi valstybės ir savivaldybių institucijoms ir suteikia teisę joms veikti planuojant lėšas ir rengiant detaliuosius planus; savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens bendrieji planai privalomi visiems suplanuotoje teritorijoje veikiantiems fiziniams ir juridiniams asmenims ar kitoms organizacijoms, jeigu detalieji planai neparengti.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo, finansavimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo tvarką, taip pat atvejus ir tvarką, kai žemės sklypai pertvarkomi nerengiant Projekto nustato Taisyklės.

Taisyklių 2 punkte apibrėžiama, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas yra žemėtvarkos planavimo dokumentas, priskiriamas žemės valdos projektams. 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, be kitų nurodytų atvejų, ir tuo atveju, kai žemės sklypai padalijami, atidalijami, sujungiami ar perdalijami (išskyrus atvejus, kai tai draudžia įstatymai ar kiti teisės aktai, ir atvejus, nustatytus šių Taisyklių 6 punkte) (Taisyklių 2.1 papunktis).

Projektų rengimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius (toliau – ir organizatorius) (Taisyklių 12 punktas).

Pagal Taisyklių 21 punktą 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 informuoja prašymą pateikusį iniciatorių.

Taisyklių 49<sup>1</sup> punkte (šiuo punktu Taisyklės papildytos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu 2019 m. gegužės 22 d. įsakymu Nr. 3D-312/D1-309 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, kuris įsigaliojo nuo 2019 m. gegužės 23 d.) nustatyta, kad urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, kuriuose nėra parengtų vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų, formuojant ir (ar) pertvarkant kitos paskirties žemės sklypus, papildomai taikomi žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai: 49<sup>1</sup>.1. žemės sklypai turi būti formuojami ir (ar) pertvarkomi racionaliai plėtojant teritorijos naudojimo funkcinę struktūrą, atsižvelgiant į vietovės gamtines sąlygas, ekologijos ir kultūros paveldo apsaugos reikalavimus, estetines ir kompozicines savybes, įvertinant susiklosčiusius miesto (miestelio) arba jo dalies (rajonų, rajonų dalies) suplanavimo ir užstatymo principus; <...>.

Aptartas teisinis reguliavimas suponuoja išvadą, kad Administracijos direktorius, atsisakydamas organizuoti projekto rengimą (nagrinėjamu atveju atsisakydamas tenkinti pareiškėjo Prašymą dėl Žemės sklypo Projekto rengimo), privalo atsisakymą pagrįsti (motyvuoti).

Administracija, priimdama ginčijamą Sprendimą, vadovavosi TPĮ 3 straipsnio 2 dalimi, Taisyklių 2 punktu, 49<sup>1</sup>.1 papunkčiu bei Sprendimą grindė tuo, jog rajono dalyje, kurioje yra pareiškėjo Žemės sklypas, dominuoja 0,15 ha žemės sklypai, todėl Žemės sklypo padalijimas prieštarautų susiformavusiems rajono dalies suplanavimo principams ir esamai urbanistinei sistemai.

Pareiškėjas su Sprendimu nesutinka, teigdamas jog Administracija be teisinio pagrindo atsisakė vykdyti Projekto rengimo organizatoriaus pareigas; teritorijoje, kurioje yra Žemės sklypas, yra ir mažesnių žemės sklypų nei 0,15 ha, be to, šioje teritorijoje žemės sklypuose, net jų nepadalinus, statoma po du vienbučius ar dvibučius gyvenamuosius namus, skundą argumentuoja ir tuo, kad teritorijų planavimo dokumentai nedraudžia šioje teritorijoje mažesnių nei 0,15 ha ploto žemės sklypų, o teisės aktai leidžia individualius namus statyti ir mažesniuose žemės sklypuose.

Bylos duomenimis Žemės sklypas BP yra funkcinėje zonoje, kuri žymima VAI-5-1 (mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona) ir ginčo dėl šios aplinkybės tarp šalių nėra. Pagal BP duomenis šioje funkcinėje zonoje nustatytas mažiausias sklypo plotas naujai statybai – 400 m<sup>2</sup>, didžiausias būstų skaičius sklype – 2 (BP „Aiškinamasis raštas. Priedas 1. Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės“ 107 lapas, 1 t., b. l. 95–102). Būtent šiais BP reglamentų lentelės nurodytais skaičiais, nesutikdamas su Sprendimu, rėmėsi pareiškėjas. Atsakovas atsiliepime patvirtindamas, jog BP nagrinėjamoje teritorijoje nedraudžia dalinti žemės sklypų į mažesnius nei 0,15 ha sklypus ir kad mažiausias sklypo plotas naujai statybai yra 400 m<sup>2</sup>, kartu pažymėjo, kad neva vien tik pastarosios aplinkybės nepakanka, kad būtų galima patenkinti pareiškėjo Prašymą. Atsakovo teigimu, dar būtina atsižvelgti į urbanistinę sistemą, teritorijos estetiškes ir kompozicines savybes, susiklosčiusius rajono dalies suplanavimo principus, tuo iš esmės grindė ginčijamą Sprendimą.

Pareiškėjas su skundu pateikė Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašus, iš kurių matosi, jog aptariamoje teritorijoje žemės sklypai buvo padalinti į mažesnius sklypus: žemės sklypas, adresu (duomenys neskelbtini), plotas 0,1500 ha (statusas: išregistruotas) padalytas į žemės sklypą (duomenys neskelbtini), kurio plotas 0,0857 ha, ir žemės sklypą (duomenys neskelbtini), plotas 0,0643 ha (1 t., b. l. 103–111); žemės sklypas, adresu (duomenys neskelbtini), plotas 0,1500 ha, statusas: padalintas į 0,0729 ha, 0,0725 ha ir 0,0046 ha žemės sklypus (1 t., b. l. 115–127). Iš pareiškėjo skunde pateiktų regia.lt žemėlapių duomenų matosi, kad kvartale VAI-5-1 sklypai padalinti į du mažesnius sklypus (į (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini) bei (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini)), taip pat pareiškėjas pateikia duomenis apie žemės sklypų, esančių už kvartalo VAI-5-1 ribų, padalinimą į šiuos mažesnius sklypus: adresu (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini) (1 t., b. l. 11–13). Administracija pastarųjų aplinkybių neginčijo, tačiau atsiliepime nurodė, kad pareiškėjo skunde minimi padalyti sklypai galimai buvo padalyti dar iki Taisyklių 49<sup>1</sup>.1 papunkčio įsigaliojimo 2019 m. gegužės 23 d. Atsakydamas į šiuos argumentus pareiškėjas pateikė Komisijai Administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymus dėl nurodytų žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo, kurie priimti atitinkamai 2021 m. rugsėjo 7 d., 2021 m. gruodžio 14 d., 2021 m. spalio 4 d., 2021 m. gegužės 17 d., taip pat ir vėlesnius įsakymus dėl šių sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų tvirtinimo bei Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinės sistemos dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo bei „Infostatyba“ duomenis dėl leidimo statyti naują (-us) statinį (-ius) (1 t., b. l. 172–200, 2 t., b. l. 1–15). Aptarti duomenys rodo, jog teritorijoje, kurioje yra Žemės sklypas, bei gretimose teritorijose 0,15 ha ir mažesnio ploto žemės sklypai dalinami į mažesnius sklypus, o pareiškėjo nurodytų sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai pradėti rengti Administracijos 2021 metų įsakymais, t. y. po Taisyklių 49<sup>1</sup>.1 papunkčio įsigaliojimo. Be to, pareiškėjas pateikė žemėlapių duomenis, kad kvartale VAI-5-1, nepadalinus žemės sklypų, yra projektuojama/statoma po du vienbučius ar dvibučius gyvenamuosius namus (žemės sklypai adresais: (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini)) (1 t., b. l. 6–9). Šių aplinkybių atsakovas atsiliepime neginčijo ir nors nurodė, kad šiuose sklypuose vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji namai galimai pradėti statyti iki 2021 m. liepos 1 d. (iki TPĮ

pakeitimų, pagal kuriuos viename sklype gali būti statomas tik vienas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas, įsigaliojimo) ir pateikė Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašus žemės sklypų su statiniais (žemės sklypo, adresu (duomenys neskelbtini), kurio plotas 0,1200 ha, kuriame du vienbučiai gyvenamieji namai, kurių statybos pradžios metai – 2020; žemės sklypo, adresu (duomenys neskelbtini), kurio plotas 0,1200 ha, kuriame dvibutis gyvenamasis namas, kurio statybos pradžios metai – 2021 ir pastatas, kurio paskirtis gyvenamoji, statusas – formuojamas; žemės sklypo, adresu (duomenys neskelbtini), kurio plotas 0,1524 ha, kuriame du dvibučiai gyvenamieji namai, kurių statybos pradžios metai – 2015) (1 t., b. l. 155–162), tačiau tai nepaneigia to fakto, jog aptariamoje teritorijoje yra 12 ir 15 arų ploto sklypų, kuriuose pastatyti du vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji namai. Įvertinus aptartus bylos duomenis, sutiktina su pareiškėju, jog Administracija nesilaikė (bent jau nuosekliai) tokios žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo praktikos, pagal kurią žemės sklypai nebūtų dalinami į mažesnius nei 15 arų sklypus ar statybą leidžiantys dokumentai nebūtų išduodami kelių gyvenamųjų namų statybai viename žemės sklype.

Kaip minėta, Žemės įstatymo 40 straipsnio 1 dalies 4 punkte, 3 ir 4 dalyse nustatyta, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas rengiamas, jeigu to pageidauja inicijavimo teisę turintis privačios žemės savininkas, išskyrus atvejus, kai tai draudžia įstatymai ar kiti teisės aktai. Analogiška teisės norma yra atkartota ir Taisyklių 2.1 punkte.

Nagrinėjamu atveju, atsižvelgiant į aptartą teisinį reguliavimą, Administracija Sprendimą, kuriuo atsisakė organizuoti Projekto rengimą, privalėjo motyvuoti įstatyme ar kitame teisės akte numatytu draudimu padalinti žemės sklypą, tačiau Sprendime nėra nurodytas joks aiškiai įstatyme ar kitame teisės akte įtvirtintas draudimas, kuris draustų pareiškėjui įgyvendinti nuosavybės teisę į Žemės sklypą, padalijant jį į atskirus žemės sklypus. Akcentuotina, kad Sprendimas apskritai nėra grindžiamas jokia imperatyvia teisės norma, aiškiai reguliuojančia žemės sklypų padalijimo negalimumą. Nors Sprendimo teisiniu pagrindu nurodoma TPĮ 3 straipsnio 2 dalis, tačiau ši norma apibrėžia, į ką turi būti atsižvelgiama nustatant konkrečios teritorijos planavimo tikslus, o Taisyklių 49<sup>1</sup>.1 papunkčio norma – į ką turi būti atsižvelgiama formuojant / pertvarkant žemės sklypus ir kas turi būti įvertinama, bet nenustato konkrečių draudimų dėl žemės sklypų pertvarkymo. Taipogi, ir Taisyklių 2 punktas, kuris cituojamas ginčijamame Rašte, įtvirtina reikalavimą, kad Projektas Projekto sprendiniai negali prieštarauti teritorijų planavimo sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tačiau Rašte nenurodoma jokių konkrečių teritorijų planavimo sprendinių, įstatymų ir kitų teisės aktų, kuriems pareiškėjo prašomas Žemės sklypo padalijimas prieštarautų, jokių konkrečių pagrindų, draudžiančių Žemės sklypo padalijimą, nenurodyta ir atsiliepime. Komisijos vertinimu, Sprendimo pagrindimas vien tik nurodant kriterijus, į kuriuos atsižvelgiama ir kurie turi būti vertinami nustatant planavimo tikslus, arba nurodomais bendrais principais nėra pakankamas ir tinkamas individualaus administracinio akto motyvavimas, kuris privalomas tiek pagal VAĮ 10 straipsnio 5 dalies 5 ir 6 punktų reikalavimus, tiek pagal Taisyklių 21 punktą. Iš Sprendimo turinio neaišku, kokia teisės akto norma draudžia pareiškėjo Žemės sklypo padalijimą. Sprendimas grindžiamas ne imperatyviomis Žemės sklypo padalijimą draudžiančiomis normomis, o tik teritorijų planavimo tikslais ir principais. Byloje nepateikta duomenų, kad Žemės sklypo padalinimas prieštarautų kokiems nors konkrečioms teritorijų planavimo sprendiniams.

Atsakovas Sprendimą taip pat grindžia teritorijos estetinėmis ir kompozicinėmis savybėmis, bei susiklosčiusiais rajono dalies suplanavimo principais, tačiau šalių pateikti ir pirmiau aptarti duomenys patvirtina, jog teritorijoje, kurioje yra Žemės sklypas, bei gretimose teritorijose esantys panašaus ploto kaip ir pareiškėjo atveju žemės sklypai, buvo dalinami į mažesnius žemės sklypus, o tokio pat ar mažesnio ploto sklypuose statomi keli gyvenamieji namai. Sprendime nenurodyta kaip konkrečiai Žemės sklypo dydis aptariamoje rajono dalyje prieštarautų/neprieštarautų urbanistinei sistemai. Nors Administracija Sprendime pažymėjo, kad ginčo teritorijoje dominuoja 0,15 ha žemės sklypai ir Žemės sklypo padalijimas prieštarautų susiformavusiems rajono dalies suplanavimo principams ir esamai urbanistinei sistemai, tačiau, Komisijos vertinimu, siekis tam tikroje rajono dalies teritorijoje žemės sklypus formuoti kuo panašesnio dydžio gali būti suprantamas formuojant teritorijų planavimo politiką ir priimant atitinkamus norminius aktus, tačiau sprendžiant dėl teisės padalinti suformuotą žemės sklypą kiekvienu individualiu atveju esminę reikšmę turi ne vien bendri teritorijų planavimo

principai ir tikslai, o aiškūs ir imperatyvūs įstatymo draudimai padalinti žemės sklypą, jeigu tokius įstatymas numato. Laikytina, kad tikslai tokie teisės aktuose įtvirtinti draudimai galėtų būti pagrindas atsisakyti organizuoti Projektą, o nesant tokių draudimų, turi būti ginama žemės savininko nuosavybės teisė. Šiame kontekste pažymėtina, kad Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas, aiškindamas Konstitucijos 23 straipsnio nuostatas, yra pažymėjęs, kad Konstitucijos 23 straipsnyje įtvirtinti nuosavybės neliečiamumas ir apsauga *inter alia* reiškia, kad savininkas turi teisę su jam priklausančiu turtu atlikti bet kokius veiksmus, išskyrus uždraustus įstatymu, naudoti savo turtą ir lemti jo likimą bet kokiū būdu, kuriuo nepažeidžiamos kitų asmenų teisės ir laisvės (2006 m. kovo 14 d., 2013 m. gruodžio 20 d., 2016 m. birželio 7 d., 2018 m. gegužės 4 d. nutarimai); įstatymų leidėjas, reguliuodamas nuosavybės teisių apsaugą, turi užtikrinti Konstitucijos ginamų ir saugomų vertybių pusiausvyrą (2008 m. spalio 30 d., 2018 m. gegužės 4 d. nutarimai).

Akcentuotina ir tai, kad teisės aktai numato konkrečius atvejus, kai žemės sklypų padalijimas yra tiesiogiai draudžiamas, todėl tik tokie atvejai galėtų būti pagrindas atsisakyti organizuoti Projekto rengimą ir netenkinti pareiškėjo prašymo (pavyzdžiui, Žemės įstatymo 29 straipsnio 9 dalis, Taisyklių 10, 44 punktai ir pan.). Tuo tarpu šiuo atveju Sprendime nėra nurodytas nei vienas iš paminėtų pavyzdžių, nei joks kitas įstatyme ar kitame teisės akte nustatytas draudimas padalinti žemės sklypą. Minėta, kad Taisyklių 49<sup>1</sup>.1 papunktis nenustato jokio konkretaus ir aiškaus draudimo Žemės sklypo padalijimui, todėl nagrinėjamu atveju remtis šia norma bei Taisyklių 2 punkto norma, kaip teisiniu pagrindu atsisakyti organizuoti pareiškėjo Žemės sklypo Projektą, negalima. Komisijos vertinimu, atsakovo pozicija dėl Žemės sklypo padalinimo negalimumo, atsižvelgiant į nurodytoje rajono dalyje dominuojančius sklypus, nevertinant, ar yra konkrečių draudimų padalinti Žemės sklypą, nėra teisiškai pagrįsta.

Pagal VAI 10 straipsnio 5 dalies 5-6 punktus administraciniame sprendime, be kita ko, turi būti nurodytas teisinis ir faktinis pagrindas ar kitos administraciniam sprendimui įtakos turėjusios aplinkybės bei sprendimo motyvai.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – LVAT) yra konstatavęs, kad pirmiau nurodytos VAI nuostatos (iki 2020 m. lapkričio 1 d. galiojusio VAI 8 straipsnis, galiojančio VAI 10 straipsnis) reiškia, jog akte turi būti nurodomi pagrindiniai faktai, argumentai ir įrodymai, pateikiamas teisinis pagrindas, kuriuo viešojo administravimo subjektas rėmėsi, priimdamas administracinį aktą; motyvų išdėstymas turi būti adekvatus, aiškus ir pakankamas. Ši teisės norma siejama su teisėtumo principu, pagal kurį reikalaujama, kad viešojo administravimo subjektai savo veikla nepažeistų teisės aktų reikalavimų, kad jų sprendimai būtų pagrįsti, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus (LVAT 2010 m. spalio 14 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A502-1037/2010, 2017 m. balandžio 10 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-180-602/2017 ir kt.). Nuostata, kad individualus administracinis aktas turi būti pagrįstas objektyviais duomenimis (faktais) ir teisės aktų normomis, įpareigoja viešojo administravimo subjektus motyvuoti priimamus sprendimus, t. y. pagrįsti nustatytais objektyviais duomenimis (faktais) ir konkrečiai nurodytomis atitinkamų teisės aktų normomis. Teisinio bei faktinio pagrindimų nebuvimas yra esminis trūkumas ir esminis VAI 8 straipsnio pažeidimas bei, kaip savarankiškas pagrindas, suponuoja skundžiamo sprendimo naikinimą (2015 m. kovo 23 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-692-556/2015).

Pagal LVAT praktiką, viešojo administravimo funkcijas vykdančias subjektas, priėmęs negatyvias pasekmes sukeltą sprendimą, turi pareigą jį pagrįsti tiek teisiniais, tiek faktiniais argumentais, t. y. nurodyti priežastis, lėmusias neigiamo sprendimo priėmimą (žr., pvz., LVAT 2007 m. lapkričio 5 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A5-990/2007, 2014 m. kovo 28 d. LVAT nutartį administracinėje byloje Nr. A858-111/2014). Kiekvienu konkrečiu atveju vertinant individualaus administracinio akto teisėtumą VAI 8 straipsnio (įstatymo redakcija, galiojusi iki 2020 m. lapkričio 1 d., galiojančio VAI 10 straipsnis) taikymo aspektu, turi būti atsižvelgiama ir į tuos teisės aktus, kurie reguliuoja konkretų teisinį santykį, t. y. turi būti įvertinama, kokie ir kokia apimtimi yra teisiškai reikšmingi faktai bei kokios konkrečios materialinės teisės normos asmeniui gali sudaryti atitinkamas prielaidas bei sąlygas, kad būtų sukurtos, panaikintos ar pakeistos asmens subjektinės teisės tam tikruose teisiniuose santykiuose (žr., pvz., LVAT 2010 m. spalio 4 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A438-1116/2010).

Atsižvelgiant į byloje nustatytas aplinkybes ir nurodytus argumentus, vadovaujantis aptartu teisiniu reguliavimu ir LVAT praktika, Komisija sprendžia, kad Sprendimas neatitinka individualiam administraciniam aktui keliamų reikalavimų, jame nėra remiamasi nei viena teisės norma, kuri nagrinėjamu atveju draustų pareiškėjo Žemės sklypo padalijimą, t. y. Sprendimas yra neteisėtas iš esmės, todėl pareiškėjo skundas tenkintinas, Administracijos Sprendimas naikintinas ir Administracija įpareigotina teisės aktų nustatyta tvarka pagal pareiškėjo Prašymą organizuoti Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą.

Ginčo šalys procesiniuose dokumentuose išdėstė daugiau argumentų, tačiau, Komisijos vertinimu, jie nėra esminiai sprendžiant šią administracinę bylą ir niekaip nekeičia šiame sprendime padarytos išvados dėl Sprendimo neteisėtumo.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo 20 straipsnio 1 dalies 2 ir 3 punktais, 22 straipsnio 1 dalimi, Komisija

**n u s p r e n d ž i a:**

Pareiškėjo M.K. (M.K.) skundą tenkinti.

Panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023 m. kovo 24 d. sprendimą Nr. A256-366/23(3.3.15.4E-AD24) „Dėl atsisakymo organizuoti žemės sklypo (duomenys neskelbtini) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą“.

Įpareigoti Vilniaus miesto savivaldybės administraciją pagal pareiškėjo M.K. 2023 m. vasario 14 d. prašymą organizuoti žemės sklypo, esančio (duomenys neskelbtini) (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini) kadastro Nr. (duomenys neskelbtini) Vilniaus m. k.v.) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą, kurio tikslas – padalyti žemės sklypą į du mažesnius žemės sklypus.

Sprendimą per vieną mėnesį nuo jo priėmimo dienos bylos šalys turi teisę apskųsti Vilniaus apygardos administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Komisijos posėdžio pirmininkas

Vytautas Kurpuvesas

Komisijos nariai

Vilma Drigotienė

Remigijus Kalašnykas