



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ IR NACIONALINĘ ŽEMĖS TARNYBĄ PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

2015-11-30 Nr. 4D-2015/2-479
Vilnius

I. SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierius 2015-04-07 gavo X (toliau – Pareiškėja) vardu pateiktą 2015-03-29 skundą ir 2015-05-13 skundo papildymą (pateikė įgaliotasis A) dėl Kauno miesto savivaldybės (toliau vadinama – Savivaldybė) administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) sprendžiant klausimą dėl sugriuvusio sandėlio, t. y. pastato – ūkinio pastato (unikalus Nr. [...]), Nr. [...], [...] (toliau vadinama – Ginčo sandėlis), fragmentų pripažinimo atliekomis ir teritorijos, kurioje jis yra sutvarkymo bei Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau vadinama – NŽT arba Nacionalinė žemės tarnyba) pareigūnų veiksmų (neveikimo) sprendžiant klausimą dėl X nuomojamos 0,0739 ha žemės sklypo (kadastro Nr. [...]) [...] (toliau vadinama – Žemės sklypas), dalies – 0,0483 ha, pardavimo.

2. 2015-03-29 skunde ir 2015-05-13 skundo papildyme, nurodyta:

2.1. „1998 m. privatizavau [...] valstybinę įstaigą „C“ iš VTF. [...] sklype atsirado [...] [B, vardas ir pavardė Seimo kontrolieriui žinomi], kuri 1992 m. kažkoku būdu sugebėjo privatizuoti 1/100 sugriuvusio ūkinės paskirties sandėlio (šis sandėlys yra „C“ sklype). [...] Mes su žmona taip pat buvome nuėję į savivaldybę 1993 m. ir norėjome savo dalį sandėliuko (t.y. 1/100) privatizuoti, tačiau privatizacijos skyrius pasakė, kad tai yra bešeimininkis turtas ir norint jį privatizuoti reikia jį įteisinti, o tai yra labai ilga procedūra, kuri daug kainuoja, todėl mums nebuvo leista jo privatizuoti“ (šios ir kitų citatų kalba netaisyta);

2.2. „Nuo „C“ privatizavimo sandėlio griuvėsiai guli miesto centre [...] kur veisiasi žiurkės, landžioja vaikai ir benamiai, o ant jų gali bet kada užgriūti griuvėsiai. Kreipėmės į savivaldybę, kad griuvėsiai būtų išvalyti ir sutvarkyti arba jie būtų privatizuoti, tačiau viskas ką gauname tai pažadus, o griuvėsiai kaip gulėjo taip ir guli. [...] Kada buvau pasamdęs ekspertą ir buvo nustatyta, kad griuvėsiai kelia pavojų, tuomet savivaldybė užtvėrė tvorą“;

2.3. „2014-10-07 kreipiausi į Kauno miesto gamtos apsaugos departamentą. Departamentas persiuntė kreipimąsi seniūnui. Seniūnas persiuntė Kauno m. savivaldybės administratoriui. Administratorius nusiuntė turto skyriui, o turto skyrius atsakė, kad griuvėsiai bus privatizuoti, tačiau vėlgi nieko nebuvo imtasi“;

2.4. „2014-07-02 mano žmona kreipėsi į Kauno apskrities žemės tarnybą, prašydama, kad leistų išsipirkti jai nuomojamą dalį (4,8 aro). [...] žmonai pasakiau, kad jai žemės nebus leista

nusipirkti [...] savivaldybė griuvėsių nei išvalo, nei privatizuoja, mano žmonai neleidžia tos žemės išsipirkti“.

3. Skundu prašoma „išspręsti šį klausimą [...]. Ar teisingai elgiasi žemėtvarka, neduodama man išsipirkti mano nuomojamą 4,8 aro žemę. Ar pagal jums nusiustus dokumentus gali žemėtvarka priskirti griuvėsiams žemę ir ar visi teisėti yra Savivaldybės bei Nacionalinės žemės tarnybos veiksmai.“

4. Kartu su skundu pateiktame *Valstybinės aplinkos apsaugos tarnybos (toliau vadinama – VAAT) 2015-04-21 rašte Nr. 18T-446 „Dėl skundo“*, adresuotame A nurodyta – „Aplinkos ministerijos nuomone, statybinės atliekos, vadovaujantis Statybos įstatymo 2 str. 85 d., yra atliekos, susidarančios statybos, rekonstravimo, remonto ar griovimo metu. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymo 2 str. 6 d., atliekos apibrėžiamos kaip medžiaga ar daiktas, kurių turėtojas atsikrato, ketina ar privalo atsikratyti. Atsižvelgiant į minėtų įstatymų nuostatas, griovimo metu susidariusių medžiagų turėtojas nusprendžia, ar jos yra atliekos (Aplinkos ministerijos nuomone, ta pati sąlyga taikytina ir savaime sugriuvusio pastato konstrukcijų (medžiagų) turėtojui) arba atsakinga institucija įpareigoja jas sutvarkyti, jei jas (medžiagas) vadovaujantis teisės aktais (pvz. jei jos daro neigiamą poveikį aplinkai) privalu sutvarkyti kaip atliekas. Kadangi Kauno miesto savivaldybė neketina, ir vadovaujantis aplinkos apsaugos teisės aktais, neprivalo atsikratyti minėto pastato konstrukcijomis, taip pat atsižvelgiant į tai, kad pastato konstrukcijos nedaro neigiamo poveikio aplinkai, manome, kad savaime sugriuvusio pastato [...] konstrukcijų negalima laikyti atliekomis.“

5. Iš Seimo kontrolierių įstaigoje saugomoje A 2010-05-13 skundo byloje Nr. 4D-2010/4-551 esančių dokumentų nustatyta:

5.1. Kauno apskrities viršininko 2004-02-05 įsakymu Nr. 02-01-671 „Dėl nekilnojamojo turto (žemės sklypų) registro Nr. [...] patikslinimo, valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. N19/96-3892 nutraukimo ir žemės sklypo [...], nuomos“ buvo nutraukta 600 kv. m. valstybinės žemės sklypo, esančio [...], nuomos sutartis Nr. N19/1996-3892, sudaryta 1996-10-18 su uždarąja akcine bendrove „C“ (1 punktas) bei buvo nuspręsta išnuomoti 44 metams X [X] valstybinės žemės nuomos sutarties projekte nurodytomis sąlygomis Žemės sklypo dalį – 0,0483 ha (2 punktas).

5.2. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-11-10 nereikalingų arba netinkamų (negalimų) naudoti nekilnojamųjų daiktų apžiūros pažymoje Nr. 60-15-34, patvirtintoje Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus Vyganto Gudėno, nurodyta:

„6. Kiti duomenys apie turtą – ūkinis pastatas [...] yra gyvenamojo namo [...] [...], kuris yra gretimame, nesuformuotame žemės sklype, priklausinys. Jis skirtas tarnauti pagrindiniam daiktui ir yra su juo susijęs funkciniu ryšiu. Ūkinio pastato 1/100 dalis privatizuota kartu su butu [...], kuri nuosavybės teise valdo fizinis asmuo.“

7. Turto būklė: 1963 metais pastatytas vieno aukšto plytų mūro pastatas, pamatai – betoniniai, sienos – plytų mūro, likę apie 2 %, rūsio perdanga – gelžbetonio plokštės, kurios veikiamos papildomai susidariusių apkrovų (dalis pirmo aukšto ir stogo konstrukcijų užgriuvusios rūsio perdanga), pertvaros – plytų mūro, išlikę apie 2 %. Rūsio pietinė fasado dalis dalinai išardyta. Stogo konstrukcijos, stogo dangos, langų, durų, šildymo, vandentiekio, dujų, elektros – nėra.

Šiaurinė statinio siena atlieka atraminės sienutės funkciją. Statinys ribojasi su gyvenamuoju namu [...] [...], esančiu valstybinėje žemėje [...], o taip pat su gyvenamuoju namu [...], esančiu suformuotame žemės sklype [...], valdomame fizinių asmenų nuosavybės teise. Visi minėti statiniai turi atskiras sienas.“

II. TYRIMAS IR IŠVADOS

Nustatytos reikšmingos faktinės aplinkybės

6. Seimo kontrolierius, gavęs Pareiškėjo skundą, dėl informacijos, reikalingos skundo nagrinėjimui, ir ją patvirtinančių dokumentų gavimo kreipėsi į Savivaldybę, NŽT, Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją prie Aplinkos ministerijos (toliau vadinama – Inspekcija) ir VAAT.

7. Iš **Savivaldybės** 2015-06-23 raštu Nr. (33.208)R-2944 „Dėl ūkinio pastato [...]“ pateiktų paaiškinimų ir dokumentų nustatyta:

7.1. „Siekiant sutvarkyti Savivaldybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą - ūkinio pastato [...] 99/100 dalis [...], vadovaujantis teisės aktų nuostatomis:

- 2005-09-26 Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-3422 sudaryta Nereikalingų arba netinkamų (negalimų) naudoti nekilnojamųjų (negyvenamųjų) daiktų apžiūros komisija;

- 2008-11-10 Nereikalingų arba netinkamų (negalimų) naudoti nekilnojamųjų (negyvenamųjų) daiktų apžiūros komisija apžiūrėjo ūkinį pastatą [...] [...], ir pateikė Nereikalingų arba netinkamų (negalimų) naudoti nekilnojamųjų (negyvenamųjų) daiktų apžiūros pažymą Nr. 60-15-34, kurioje siūloma šį pastatą pripažinti netinkamu (negalimu) naudoti, kadangi statinys fiziškai ir funkciškai (technologiškai) nusidėvėjęs;

- 2008-12-23 Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-4693 minėtas turtas pripažintas netinkamu (negalimu) naudoti;

[...]

[Savivaldybės] Urbanistikos ir architektūros skyrius 2013-10-16 raštu Nr. 70-2-2897 kreipėsi į UAB „D“ dėl žemės sklypo [...], kadastrinių matavimų atlikimo, nustatant pastatui [...] eksploatuoti tenkančią žemės sklypo dalį. 2013 metais buvo pradėtos Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančio ūkinio pastato [...] 99/100 dalių dydžio [...], privatizavimo procedūros. Kauno miesto savivaldybės tarybos 2013-11-14 sprendimu Nr. T-612 „Dėl nekilnojamojo turto įtraukimo į Kauno miesto savivaldybės privatizavimo objektų sąrašą“ [toliau vadinama – Privatizavimo objektų sąrašas] minėta ūkinio pastato dalis įtraukta į Kauno miesto savivaldybės privatizavimo objektų sąrašą ir LR Vyriausybės 2014-04-09 nutarimu Nr. 314 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. vasario 23 d. nutarimo Nr. 228 „Dėl privatizavimo objektų sąrašo patvirtinimo“ pakeitimo“ į LR Vyriausybės patvirtintą privatizavimo objektų sąrašą. Kauno miesto savivaldybės tarybos 2015-03-05 sprendimu Nr. T-87 „Dėl viešame aukcione parduodamo Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo patvirtinimo“ [toliau vadinama – Viešame aukcione parduodamo turto sąrašas] minėta ūkinio pastato dalis įtraukta į viešame aukcione parduodamo Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą (likutinė vertė 10862,70 Eur).“

7.2. „Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 26 punkte yra nustatyta išimtinė savivaldybės tarybos kompetencija – sprendimų dėl disponavimo savivaldybei nuosavybės teise priklausančiu turtu priėmimas, šio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos taisyklių nustatymas, išskyrus atvejus, kai tvarka yra nustatyta įstatymuose ar jų pagrindu priimtuose kituose teisės aktuose.

Vadovaujantis teisės aktų nuostatomis Kauno miesto savivaldybės taryba nusprendė Savivaldybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą – ūkinio pastato [...] 99/100 dalis [...], privatizuoti ir minėtas turtas įtrauktas į privatizavimo objektų sąrašą, vėliau į viešame aukcione parduodamo Kauno miesto savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą.

[...] Papildomai pažymėtina, kad LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 21 str. numato, kad *viešojo aukcionu būdu parduodant savivaldybėms*

nuosavybės teise priklausančią turtą parduodamas ir jam priskirtas žemės sklypas. Darytina išvada, kad Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančias ūkinis pastatas gali būti parduodamas su jam priskirtu žemės sklypu, t. y. nustačius pastato naudojimui tenkančią žemės sklypo dalį, kitu atveju Kauno miesto savivaldybė patirtų nuostolių.

7.3. „Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 85 straipsnyje yra nustatyta, kad statybinės atliekos – tai atliekos, susidarančios statybos, rekonstravimo, remonto ar griovimo metu. Savivaldybė nevykdė jokių statybos, rekonstravimo, remonto ar griovimo darbų ir niekam jokių sutikimų minėtiems darbams atlikti nedavė.

Ar sugriuvusio (ar sugriauto) ūkinio pastato [...] [...], konstrukcijos turi neigiamą poveikį aplinkai, visuomenės sveikatai, gyvūnijai ir augalijai, dirvožemiui ir orui, vandeniui, klimatui, kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei, materialinėms vertybėms ir nekilnojamosioms kultūros vertybėms bei šių aplinkos komponentų tarpusavio sąveikai nebuvo nustatyta.

[...] Iš NTR išrašų matyti, kad ūkinis pastatas yra fiziškai pažeistas, tačiau minėtas pastatas nėra nugriautas ir ši faktinė aplinkybė nėra įregistruota VĮ Registrų centre. LR nekilnojamojo turto registro įstatymo 4 str. nustatyta, kad visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka; analogiška nuostata yra LR civilinio kodekso 4.262 str., kur nustatyta, kad įrašyti į viešą registrą duomenys laikomi teisingais ir išsamiais, kol nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka.“

7.4. „Statybos įstatymo 2 str. 13 d, nustatyta, kad statyba, tai veikla, kurios tikslas – pastatyti (sumontuoti, nutiesti) naują, rekonstruoti, remontuoti ar griauti esamą statinį.

Nekilnojamojo daikto savininkas, įgyvendindamas turimos nuosavybės sukuriama teises, nepažeisdamas kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų, laikydamasis teisės aktų nustatytos tvarkos, turi teisę daryti turimam daiktui fizinį poveikį – jį remontuoti, rekonstruoti, pakeisti jo paskirtį, taip pat nugriauti. Tuo atveju, kada nėra savininko valios pastatą nugriauti, tačiau pastatas sunyksta, nebelineka jo laikančiųjų konstrukcijų, savininkas, laikydamasis teisės aktų nustatytos tvarkos, turi teisę statinį atkurti ir pan.; ši jo teisė negali būti varžoma, jeigu įgyvendinama teisės aktų nustatyta tvarka. (LAT 2014-04-25 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-242/2014).“

7.5. „2008-06-03 E advokatų kontoros advokatė F, atstovaujanti X, kreipėsi į Savivaldybę su prašymu pradėti ūkinio pastato, pažymėjimas plane [...], esančio [...] (dabar [...]) nurašymo, išardymo ir likvidavimo procedūras. Savivaldybė 2008-07-30 raštu Nr. R15-345-(R20-M145), pateikė Pareiškėjai atsakymą, kad Savivaldybės administracijos direktorius pavedė Nereikalingų arba netinkamų (negalimų) naudoti nekilnojamųjų (negyvenamųjų) daiktų apžiūros komisijai apžiūrėti ūkinį pastatą [...], ir pateikti išvadas teisės aktų nustatyta tvarka.

2009-06-23 A kreipėsi į Savivaldybę su pasiūlymu savo lėšomis išardyti ir sutvarkyti sugriuvusio ūkinio pastato aplinką. Savivaldybė 2009-07-28 raštu Nr. R15-355-(M1 020/2) pateikė pareiškėjui atsakymą, kad Savivaldybės Turto skyrius pateikė Privatizavimo skyriui, vykdančiam privatizavimo procedūras, visus reikalingus dokumentus minėto objekto įtraukimui į Kauno m. savivaldybės privatizavimo objektų sąrašą. Taip pat pareiškėjas informuotas, kad nuo 2008-12-10 statinys yra aptvertas plieninių lakštų tvora.

Kauno apygardos prokuratūra 2009-07-16 raštu Nr. (P-994)22-2989 persiuntė Savivaldybei A ir X 2009-07-13 skundą dėl ūkinio pastato griuvėsių nesutvarkymo. Savivaldybė 2009-08-17 raštu Nr. 60-6-544 pateikė atsakymą Kauno apygardos prokuratūrai ir pareiškėjams informuodama kad, vadovaudamasis LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo naudojimo ir disponavimo juo įstatymu, Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius 2008-12-23 įsakymu Nr. A-4693 pripažino netinkamu (negalimu) naudoti 99/100 dalis ūkinio pastato [...], ir įpareigojo tuometinį Viešųjų pirkimų skyrių organizuoti šio turto privatizavimo procedūras (vienas iš įstatyme numatytų panaudojimo būdų). Kauno m. savivaldybės tarybos Privatizavimo komisija 2009-06-30 posėdyje svarstė pateiktą pasiūlymą įtraukti į Kauno m. privatizavimo objektų sąrašą Savivaldybei nuosavybės teise priklausančią turtą – 99/100 dalis ūkinio pastato [...], ir nutarė atidėti šio klausimo svarstymą kol baigsis teisminis ginčas dėl servituto atstatymo žemės sklype [...], ir

tada pradėti procedūras dėl minėto turto įtraukimo į privatizavimo objektų sąrašą. Žemės sklypas [...], yra suformuotas ir plane yra nustatytas įvažiavimas į sklypą ir kelio servitutas iki žemės sklype [...], esančių pastatų. Patekti į sklypą [...], per plane nurodytą kelio servitutą nėra galimybės, todėl Kauno apylinkės teisme buvo iškelta byla dėl servituto atstatymo žemės sklype [...].

2009-09-17 A kreipėsi į Savivaldybę priėmimui pas mero pavaduotoją dėl statinio [...], sklypo gilumoje privatizavimo ar išardymo klausimo sprendimo. Savivaldybė 2009-10-16 raštu Nr. 60-6-563 pateikė atsakymą pareiškėjui, kad tik teismui priėmus sprendimus, susijusius su žemės sklypu [...], bus toliau vykdomos Savivaldybei nuosavybės teise priklausančio pastato [...], dalies privatizavimo procedūros.

2010-07-29 A kreipėsi į Kauno miesto merą su pareiškimu dėl pastato sutvarkymo, nugriovimo. Savivaldybė 2010-08-26 raštu Nr. R15-515-(M1502/2) informavo pareiškėją, kad tik teismui priėmus sprendimus, susijusius su žemės sklypu [...], bus toliau vykdomos minėto sandėlio privatizavimo procedūros. Taip pat pareiškėjas informuotas, kad, siekiant išvengti pavojaus aplinkinių namų gyventojams, statinys yra aptvertas plieninių lakštų tvora su įspėjamaisiais ženklais.

2010-09-08 A kreipėsi į Kauno miesto merą su pareiškimu, jog netenkina gautas atsakymas iš Savivaldybės ir pateikė užklaušą „Kada bus sutvarkytas sklypas, kuriame stovi ūkinio pastato griuvėsiai ir kada bus nugriauta tvora stovinti ant A žemės“. Savivaldybė 2010-10-12 raštu Nr. 301-2-177 pateikė pareiškėjui atsakymą, kad tvora pastatyta sklype [...], o Nekilnojamojo turto registre daiktinių nuosavybės teisių į pastatus ar žemės sklypą [...], A vardu nėra registruota. Taip pat pareiškėjas informuotas, kad Savivaldybės Turto skyriaus specialistai ne kartą apžiūrėjo ar nėra pažeistas ūkinio pastato [...], aptvėrimas ir konstatavo, kad defektų nerasta, todėl atsitiktinai, be asmens tyčios ar didelio neatsargumo patekti prie minėto pastato nėra galimybės. Taip pat, Kauno miesto savivaldybės tarybos Privatizavimo komisija, atsižvelgdama į Seimo kontrolieriaus rekomendacijas, 2010-09-07 posėdyje pakartotinai svarstė minėto ūkinio pastato privatizavimo galimybes ir nutarė atidėti šio klausimo svarstymą kol teismas priims sprendimus, susijusius su žemės sklypu [...].

2010-09-29 A kreipėsi į Savivaldybę su prašymu dėl priėmimo pas Merą dėl ūkinio pastato privatizavimo ir dėl įvažos atidarymo. Savivaldybė 2010-12-06 raštu Nr. R23-37 pateikė pareiškėjui atsakymą, jog ūkinio pastato įtraukimo į Kauno miesto privatizavimo objektų sąrašą klausimo svarstymas atidedamas, kadangi šiuo metu prie šio pastato patenkama per privačios nuosavybės teise valdomą žemės sklypą. Tik teismui priėmus sprendimus, bus toliau vykdomos Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios pastato dalies privatizavimo procedūros. Dėl įvažos atidarymo pareiškėjas buvo informuotas, kad jo prašymas Savivaldybės Statybos leidimų skyriuje neregistruotas, kadangi nepateikė visų reikalingų dokumentų, o taip pat dėl to, kad pagal pareiškėjo prašymą yra pradėta nagrinėti byla dėl įpareigojimo Savivaldybės Statybų leidimų skyrių išduoti statybos leidimą dėl įvažos atidarymo [...].

Lietuvos Respublikos Seimo aplinkos apsaugos komitetas 2011-04-11 raštu Nr. S-2011-3116 persiuntė Savivaldybei A 2011-03-23 prašymą dėl apleisto ūkinio pastato sutvarkymo/likvidavimo ar privatizavimo. Savivaldybė Lietuvos Respublikos Seimo aplinkos apsaugos komiteto pirmininkui J. Šimėnui ir pareiškėjui 2011-05-23 raštu Nr. R15-385-(R20-253) pateikė atsakymą, kad Savivaldybė viso pastato nevaldo, o Savivaldybei pirkti minėto nusidėvėjusio pastato 1/100 dalį ekonomiškai netikslinga, kad 2009 m. Kauno apylinkės teisme iškelta byla dėl servituto atstatymo žemės sklype [...], ir kad tik teismui priėmus sprendimus, susijusius su žemės sklypu [...], bus toliau vykdomos Savivaldybei nuosavybės teise priklausančios ūkinio pastato [...], dalies privatizavimo procedūros.

2011-06-21 A kreipėsi į Savivaldybę su prašymu informuoti iki kada bus sutvarkytos ūkinio pastato liekanos. Savivaldybė 2011-07-08 raštu Nr. 60-6-104 pareiškėjui pateikė atsakymą, kad visa informacija, susijusi dėl pagalbinių ūkio pastato [...], [...], panaudojimo ir vykdomomis

procedūromis buvo pateikta Savivaldybės 2011-05-23 raštu Nr. R15-385-(R20-253) (pridedama. 2 lapai).

2012-03-19 E advokatų kontoros advokatė F, atstovaujanti A, kreipėsi į Savivaldybę su prašymu pateikti informaciją į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos Kauno teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros skyriaus (toliau – Inspekcija) 2011 metais sausio - gegužės mėn. pateiktus raštus dėl ūkinio pastato nugriovimo ir sutvarkymo. Savivaldybė 2012-04-05 raštu Nr. 60-2-338 pateikė atsakymą, kad Inspekcija 2011-02-10 raštu Nr. (15.2)-20-1576 kreipėsi į Savivaldybę ir minėtame rašte Savivaldybei nepateikė jokių įpareigojimų.

2014-07-03 X kreipėsi į Savivaldybę dėl leidimo išsinuomoti žemės sklypo ir pastato (griuvėsių) dalį [...]. Savivaldybė 2014-07-17 raštu Nr. 60-6-68 pateikė atsakymą Pareiškėjai, kuriuo buvo informuota, kad ūkinis pastatas [...] – 2013-11-14 Savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-612 įtrauktas į Kauno miesto savivaldybės privatizavimo objektų sąrašą, o 2014-04-09 LRV nutarimu Nr. 314 – į Vyriausybės patvirtintą privatizavimo objektų sąrašą, kad Savivaldybės nuosavybės teise valdomas nekilnojamasis turtas yra nuomojamas vadovaujantis Savivaldybės tarybos 2011-12-29 sprendimu Nr. T-759 patvirtintu Savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos tvarkos aprašu ir kad Savivaldybė žemės sklypo [...], nuosavybės teise nevaldo, todėl negali spręsti klausimo dėl jo nuomos [...]. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 26 straipsnyje yra reglamentuota kaip galima pripažinti valstybės ir savivaldybių turtą nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, o 27 straipsnyje – kaip pripažintą netinkamu (negalimu) naudoti turtą panaudoti arba nurašyti, jei turtas negali būti panaudotas kitaip.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos Kauno regiono aplinkos apsaugos departamentas 2014-10-13 raštu Nr. KMI-D2-2323 persiuntė Savivaldybei A 2014-10-07 prašymą dėl žemės sklype esančių statybinių atliekų. Savivaldybė 2014-10-30 raštu Nr. 60-6-87 pareiškėjui pateikė atsakymą, kad Savivaldybė nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą - ūkinio pastato [...] 99/100 dalis [...], nusprendė privatizuoti ir kitų šio nekilnojamojo turto panaudojimo galimybių nesvarsto.“

8. Iš **VAAT** 2015-07-29 raštu Nr. 18T-911 „Dėl informacijos pateikimo“ ir 2015-11-12 elektroniniu paštu pateiktų paaiškinimų ir dokumentų nustatyta:

8.1. „Valstybinė aplinkos apsaugos tarnyba iš X ar jai atstovaujančio asmens nėra gavusi kreipimosi dėl sugriuvusio pastato, esančio [...]. Lietuvos Respublikos Prezidento kanceliarijos asmenų aptarnavimo skyrius, 2015-04-24 raštu Nr. (1D-1457)-2D-2234 [...] persiuntė Aplinkos ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos X prašymą dėl sugriuvusio pastato, esančio [...], nagrinėjimui ir atsakymo parengimui. Aplinkos ministerija pavedė Valstybinei aplinkos apsaugos tarnybai pateikti žinomą informaciją dėl minėtos situacijos. Valstybinė aplinkos apsaugos tarnyba 2015-05-05 raštu Nr. 18T-517 pateikė visą turimą informaciją dėl minėtos informacijos Aplinkos ministerijai [...] ir daugiau jokių veiksmų nevykdė.

Atkreipiamė dėmesį, kad Valstybinė aplinkos apsaugos tarnyba dėl [...] esančio pastato griuvėsių nagrinėjo 2014-12-01 A skundą, persiustą nagrinėti Aplinkos ministerijos.“

8.2. „manome, kad sugriuvusio pastato konstrukcijų negalima laikyti atliekomis. Šią nuomonę grindžiame tuo, kad Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymo 2 str. 6 d. numatyta, kad atliekos, tai medžiaga ar daiktas, kurių turėtojas atsikrato, ketina ar privalo atsikratyti ir tuo, kad Kauno miesto savivaldybė neketina, ir vadovaujantis aplinkos apsaugos teisės aktais, neprivalo atsikratyti minėto pastato konstrukcijomis ir ketina šį pastatą (jo liekanas) privatizuoti kaip statinį.“

8.3. „neturime duomenų, kad pastato konstrukcijos terštų požeminius ar paviršinius vandenį, aplinkos orą ar kitą gamtinę aplinką.“

8.4. „Informuojame, kad vadovaujantis Valstybinės aplinkos apsaugos tarnybos nuostatu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 2 d. įsakymu Nr. D1-580 „Dėl

Valstybinės aplinkos apsaugos tarnybos nuostatų patvirtinimo“, 9 p., Valstybinė aplinkos apsaugos tarnyba atlieka regionų aplinkos apsaugos valstybinės kontrolės priežiūrą. Valstybinė aplinkos apsaugos tarnyba jau išnagrinėjo KRAAD departamento pareigūnų veiksmus pagal A 2014-12-01 skundą dėl sugriuvusio pastato, esančio [...]. Pareiškėjos X kreipimosi nagrinėjimui Valstybinė aplinkos apsaugos tarnyba nėra gavusi.“

8.5. „Papildomai informuojame, kad Vilniaus apygardos administracinis teismas 2015 m. liepos 13 d. nutartimi priėmė pareiškėjo A skundą [administracinė byla Nr. [...]] atsakovams Valstybinei aplinkos apsaugos tarnybai, KRAAD, Kauno miesto savivaldybei, [...] [B] dėl sprendimų, susijusių su pastatu, esančio [...], panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.“

2015-05-19 skunde Kauno apygardos administraciniam teismui administracinėje byloje Nr. [...] A nurodo, kad „aplinkybė, kad pastatas sugriuvo natūraliai (gamtinių reiškinių poveikyje), o ne statybos darbais, nekeičia fakto, kad skunde minimas statybinis laužas yra statybinė atlieka, susidariusi griovimo metu [...], nepriklausomai nuo to, ar griovimas įvyko dėl žmogaus ar gamtos sukkelto poveikio. Todėl nėra abejonės, kad statybinis laužas yra statybinė atlieka.“

Šiuo skundu prašoma:

„1. Įpareigoti Kauno RAAD pareigūnus atlikti ATPK 51³ straipsnyje numatyto administracinės teisės pažeidimo nagrinėjimą ir taikyti šiame ATPK straipsnyje nustatytas sankcijas Kauno miesto savivaldybei bei [...] [B] už atliekų tvarkymo taisyklių pažeidimą.

2. Įpareigoti statybinių atliekų savininkus [...] sutvarkyti statybines atliekas per vieną mėnesį nuo [...] šio skundo įsiteisėjimo dienos arba įpareigoti atliekų savininkus [...] suteikti teisę pareiškėjui A sutvarkyti minėtas atliekas, gaunant patirtų atliekų sutvarkymo išlaidų kompensavimą iš atliekų savininkų 99/100 dalių iš Kauno miesto savivaldybės ir 1/100 dalių iš [...] [B]

3. Išreikalauti iš Kauno RAAD ir Valstybinės aplinkos apsaugos tarnybos visą su šiuo skundu susijusią medžiagą“.

9. Iš **Inspekcijos** 2015-06-23 raštu Nr. 2D-9285(15.17) „Dėl informacijos pateikimo“ pateiktų paaiškinimų ir dokumentų nustatyta:

9.1. „Inspekcijos skyrius 2015-06-19 atliko faktinių duomenų patikrinimą sklype (Faktinių duomenų patikrinimo aktas Nr. FAK-696-(15.31) (toliau – aktas).

Atlikus minėtą faktinių duomenų patikrinimą vietoje, nustatyta, kad ūkio pastatas nuo [...] gatvės pusės aptvertas metalo lakštų aklina tvora. Ūkio pastatas yra sklype tarp gyvenamojo namo, kurio adresas [...] ir gyvenamojo namo, kurio adresas [...] B. Vizualiai apžiūrėjus, nustatyta, kad ūkio pastato antžeminė dalis nugriauta ar galbūt savaime sugriuvusi. Prie gyvenamojo namo ([...]) sienos yra išlikęs ūkio pastato monolitinio betono pamatas, prie gyvenamojo namo ([...] B) sienos išlikusi ūkio pastato silikatinių plytų mūro rūšio siena, prie šlaito išlikusi ūkio pastato galinė siena iš monolitinio betono. Apmatuoti pastatą fiziškai nėra galimybės.“

9.2. „Atsakome į Jūsų rašte pateiktus klausimus: *Ar ūkio pastatas atitinka statinio sąvoką.*

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo [...] 2 straipsnio 2 dalies nuostatomis, statinys – pastatas arba inžinerinis statinys, turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus, ir kuris yra nekilnojamas daiktas.

Ūkio pastatas atitinka statinio sąvoką.

Ar gali būti naudojamas pagal nekilnojamojo turto registre įregistruotą šio statinio paskirtį.

Šiuo metu ūkio pastatas fiziškai pažeistas ir nenaudojamas.

Ar gali ūkio pastatas funkcionuoti savarankiškai, ar yra kito statinio (pagrindinio daikto) priklausinys.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo (toliau – įstatymas) 5 straipsnio 1 dalies, 2 punkto nuostatomis, nekilnojamojo turto kadastro objektu

laikomas nekilnojamasis daiktas: statinys (taip pat nebaigtas statyti), išskyrus laikiną statinį ar nesudėtingą statinį, kuriam nereikia statybos leidimo.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 9 straipsnio 1 dalies 2, 3 ir 4 punktų nuostatomis, nekilnojamojo turto registre registruojami nekilnojamieji daiktai, jeigu jie įstatymo nustatyta tvarka yra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai ir jiems suteiktas unikalus numeris: statiniai, butai, daugiabučiuose namuose, patalpos.

Išrašo 2.6 punkto duomenimis, ūkio pastato (užstatytas plotas 115.00 kv. m) kategorija – neypatingas statinys, 1/100 ūkio pastato (registro Nr. [...]) dalis priklauso butui Nr. [...] iš registro Nr. [...].

Ūkio pastatas yra atskiras nekilnojamojo turto kadastro objektas, jam suteiktas unikalus Nr. [...].“

10. Iš NŽT 2015-07-14 raštu Nr. 1SS-1856-(9.5) „Dėl informacijos pateikimo“ ir 2015-11-20 raštu Nr. 1SS-3225-(9.5.) „Dėl informacijos pateikimo“ pateiktų paaiškinimų ir dokumentų nustatyta:

10.1. „Kauno miesto savivaldybės valdyba 2001 m. rugsėjo 25 d. sprendimu Nr. 1300 „Dėl žemės sklypo prie pastatų [...] detaliojo plano“ patvirtino žemės sklypo detalųjį planą, kuriuo buvo suformuotas žemės sklypas statiniams, esantiems [...], eksploatuoti.“

10.2. Pažymėtina, kad pagal valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registro 2015-05-13 duomenis 0,0739 ha ploto žemės sklypas, esantis [...] (kadastro Nr. [...]), nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, kurį patikėjimo teise valdo Nacionalinė žemės tarnyba. Pagal valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenis, šiame žemės sklype yra X nuosavybės teise priklausančias pastatas – kavinė (unikalus Nr. [...]) [toliau vadinama – Pastatas-kavinė]. Taip pat į minėto žemės sklypo ribas patenka ūkinis pastatas [...] (unikalus Nr. [...], adresas [...]), gyvenamojo namo, esančio [...], priklausinys, kuris nuosavybės teisėmis priklauso Kauno miesto savivaldybei (99/100 dalys) ir (1/100 dalis) butui, esančiam [...].“

10.3. „2002 m. gegužės mėnesio susitarimu dėl žemės sklypo naudojimosi tarp bendrasavininkų buvo nustatytos bendrasavininkams tenkančios žemės sklypo dalys: X (X) – 0,0483 ha, [...] [B] – 0,0006 ha, Kauno miesto savivaldybės tarybai – 0,0250 ha.

Kauno apskrities viršininkas (pareigybė panaikinta 2010 m. birželio 30 d.) 2004 m. vasario 5 d. įsakymu Nr. 02-01-671 „Dėl Nekilnojamojo turto (žemės sklypų) registro Nr. [...] patikslinimo, valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. N19/96-3892 nutraukimo ir žemės sklypo [...], nuomos“ priėmė sprendimą išnuomoti X 0,0483 ha ploto žemės sklypo dalį bendrai naudojamame 0,0739 ha žemės sklype (kadastro Nr. [...]), esančiame [...], 44 metų laikotarpiui.

Vadovaujantis Kauno apskrities viršininko 2004 m. vasario 5 d. įsakymu Nr. 02-01-671 „Dėl Nekilnojamojo turto (žemės sklypų) registro Nr. [...] patikslinimo, valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. N19/96-3892 nutraukimo ir žemės sklypo [...], nuomos“ X (buvusi X) 2004 m. vasario 10 d. valstybinės žemės nuomos sutartimi Nr. N19/2004-0023 buvo išnuomota 0,0483 ha ploto žemės sklypo dalis bendrai naudojamame 0,0739 ha žemės sklype (kadastro Nr. [...]), esančiame [...].“

10.4. „Kauno miesto skyriui X 2014-06-04 pateikė prašymą leisti išsipirkti nuomojamą žemės sklypo 0,0480 ha dalį bendrai naudojamame 0,0739 ha žemės sklype (kadastro Nr. [...]), esančiame [...]. Atsižvelgdamas į šį prašymą Kauno miesto skyrius 2014-12-12 raštu Nr. 8SD-(14.8.7.)-8770 „Dėl žemės sklypo vertės priedo dėl inžinerinių statinių apskaičiavimo“ kreipėsi į Kauno miesto savivaldybės administracijos Urbanistikos ir architektūros skyrių su prašymu apskaičiuoti parduodamo žemės sklypo (kadastro Nr. [...]), esančio [...], vertės priedą dėl inžinerinių statinių. Kauno miesto skyrius, gavęs Kauno miesto savivaldybės administracijos Urbanistikos ir architektūros skyriaus 2014-12-18 raštu Nr. 70-2-3724 „Dėl žemės sklypo vertės priedo dėl inžinerinių statinių apskaičiavimo“ žemės sklypo (kadastro Nr. [...]), esančio [...], vertės priedo dėl inžinerinių statinių apskaičiavimo dokumentus, parengė X parduodamos žemės sklypo 0,0483 ha

dalies bendrai naudojamame 0,0739 ha žemės sklype (kadastro Nr. [...]), esančiame [...], valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties projektą. Su pirmiau minėtu valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties projektu X sutiko, tai patvirtindama savo parašu.

Kauno miesto skyrius atsižvelgdamas į Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą, kuriame nurodyta, kad žemės sklype (kadastro Nr. [...]), esančiame [...], esantis ūkinis pastatas [...] (unikalus Nr. [...]) yra gyvenamo namo, esančio [...], priklausinys, kurio baigtumas yra 19 procentų, nusidėvėjimas - 74 procentai, būklė - fiziškai pažeistas, ir nustatęs, kad ūkinio pastato [...] (unikalus Nr. [...]) savininkai nesiėmė veiksmų jam atstatyti, priėmė išvadą, kad vadovaujantis teisės aktų nuostatomis nėra teisinio pagrindo nustatyti ūkiniam pastatui [...] (unikalus Nr. [...]) eksploatacijai reikalingą žemės sklypo dalį. Atsižvelgdamas į tai, kas išdėstyta, Kauno miesto skyrius sustabdė X parduodamos žemės sklypo 0,0483 ha dalies bendrai naudojamame 0,0739 ha žemės sklype (kadastro Nr. [...]), esančiame [...], valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutarties rengimo procesą. X Kauno miesto skyriaus 2015-03-27 raštu Nr. 8SD-1638-(14.8.94.) „Dėl žemės sklypo [...]“ buvo informuota apie tai, kad Kauno miesto skyrius pirkimo–pardavimo procedūrą galės tęsti tik išsprendus žemės sklypo (kadastro Nr. [...]), esančio [...], dalių, skirtų statiniams eksploatuoti, klausimą.

[...] 2015-02-27 įvyko Kauno miesto skyriaus ir Kauno miesto savivaldybės administracijos Urbanistikos ir architektūros skyriaus atstovų susitikimas, kurio metu buvo sprendžiamas klausimas dėl Kauno miesto savivaldybei priklausančio ūkinio pastato [...] (unikalus Nr. [...]), esančio žemės sklype (kadastro Nr. [...]), [...], būklės. Susitikimo metu, atsižvelgiant į tai, kad ūkinis pastatas [...] (unikalus Nr. [...]) yra fiziškai sunykęs ir nėra tikslinga šiam ūkiniam pastatui išskirti jam eksploatuoti reikalingos dalies žemės sklype (kadastro Nr. [...]), esančiame [...], buvo nuspręsta kreiptis į Kauno miesto savivaldybės administraciją dėl galimybės ūkinį pastatą (unikalus Nr. [...]) išbraukti iš Kauno miesto savivaldybės privatizavimo objektų. Kauno miesto skyrius 2015-03-13 raštu Nr. 8SD-1397-(14.8.7.) „Dėl žemės sklypo [...]“ kreipėsi į Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorių su siūlymu svarstyti galimybę ūkinį pastatą (unikalus Nr. [...]) išbraukti iš Kauno miesto savivaldybės privatizavimo objektų, įtrauktų į Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintą privatizavimo objektų sąrašą.

Kauno miesto savivaldybė 2015-03-31 raštu Nr. (33.194)R-1618 informavo Kauno miesto skyrių, kad Kauno miesto savivaldybės taryba priėmė 2015 m. kovo 5 d. sprendimą Nr. T-87 dėl disponavimo savivaldybei nuosavybės teise priklausančia ūkinio pastato [...] dalimi (unikalus Nr. [...]) [...] ir nesutinka išbraukti ūkinio pastato [...] (unikalus Nr. [...]) iš viešame aukcione parduodamo valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo ir prašo derinti teikiamą žemės sklypo (kadastro Nr. [...]), esančio [...], dalių planą bei nustatyti savarankiškai funkcionuojantiems statiniams žemės sklypo dalis.“

10.5. „Kauno miesto skyriaus specialistai, [...] 2015-05-08 atliko patikrinimą vietoje ir surašė žemės naudojimo patikrinimo aktą Nr. 8ŽN-52-(14.8.66.), kuriame pažymėjo patikrinimo metu nustatytas aplinkybes, kad prie ūkinio pastato [...] (unikalus Nr. [...]) žemė yra nenaudojama, apaugusi medžių, krūmų želdiniais, pats statinys yra sugriuvęs, likę tik griuvėsiai. Požymių, kad būtų vykdoma ūkinė veikla, nėra.“

10.6. „Kadangi iki šios dienos Kauno miesto skyrius nėra priėmęs sprendimo parduoti žemės sklypo dalies, esančios žemės sklype (kadastro Nr. [...]), [...], reikalingos pastatui–kavinei (unikalus Nr. [...]) eksploatuoti, nes dėl pirmiau rašte nurodytų aplinkybių nėra galimybės nustatyti Kauno miesto savivaldybei nuosavybės teise priklausančiam ūkiniam pastatui [...] (unikalus Nr. [...]) eksploatuoti reikalingo žemės sklypo ploto, Nacionalinės žemės tarnybos direktorius pavedė Kauno miesto skyriaus vedėjui, gavus UAB „D“ parengtą žemės sklypo planą su išskirta pastatui–kavinei (unikalus Nr. [...]) eksploatuoti reikalinga žemės sklypo dalimi, teisės aktų nustatyta tvarka įvertinti, ar šis žemės plotas nėra per didelis pirmiau minėtam pastatui eksploatuoti, ir priimti sprendimą dėl šios žemės sklypo dalies pardavimo šio statinio savininkei X, o likusią žemės sklypo dalį, į kurią patenka fiziškai sunykęs ūkinis pastatas [...] (unikalus Nr. [...]), įregistruoti

Nekilnojamojo turto registre Lietuvos Respublikos vardu. Tuo atveju, jei būtų nustatyta, kad visas žemės sklypas (kadastro Nr. [...]), esantis [...], yra reikalingas pastato–kavinės (unikalus Nr. [...]) eksploatacijai, parduoti visą žemės sklypą šio pastato savininkei X, o po ūkiniu pastatu [...] (unikalus Nr. [...]) nustatyti statinių aptarnavimo servitutą ir kelio servitutą, statinių savininkams prieiti ir privažiuoti prie jiems priklausančių statinių.“

10.7. „Nacionalinės žemės tarnybos Kauno miesto skyrius [...] 2015-07-10 raštu [...] kreipėsi į Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorių, prašydamas įvertinti, ar prieš parduodant suformuotą žemės sklypą [...], reikalingą statiniui [...] [...] ir statiniui [...] [...] eksploatuoti, neturėtų būti iš naujo sprendžiamas klausimas, kokio žemės sklypo ploto reikia, kad statinio [...] savininkas galėtų tinkamai, pagal paskirtį šį statinį naudoti [...].

Kauno miesto savivaldybės administracija 2015-07-23 raštu [...] informavo, kad nesutinka keisti žemės sklypo [...] ribų ir pritaria dabartinėms žemės sklypo riboms.“

10.8. „Kauno miesto savivaldybės administracija, [...] kreipėsi į Kauno apygardos administracinį teismą [administracinėje byloje Nr. [...]], prašydama teismo panaikinti Kauno miesto skyriaus 2015-03-13 raštu [...] priimtą sprendimą ir [...] įpareigoti Nacionalinę žemės tarnybą teisės aktų nustatyta tvarka suderinti UAB „D“ parengtą žemės sklypo [...] planą su išskirtomis dalimis, reikalingomis minėtų pastatų eksploatavimui, ir šio plano pagrindu nustatyti minėto žemės sklypo dalį, reikalingą ūkinio pastato [...] [...] eksploatavimui. Taip pat Kauno miesto savivaldybės administracija teismo prašė taikyti reikalavimo užtikrinimo priemones iki įsiteisės teismo sprendimas, t. y. uždrausti Nacionalinei žemės tarnybai tretiesiems asmenims išnuomoti, parduoti ar kitaip perleisti žemės sklypo [...] dalį, kuri pagal UAB „D“ parengtą žemės sklypo planą yra priskirta ūkinio pastato [...] [...] eksploatavimui.

Kauno apygardos administracinis teismas 2015-07-31 nutartimi administracinėje byloje Nr. [...] [...] Kauno miesto savivaldybės administracijos prašymą dėl reikalavimų užtikrinimo priemonių taikymo iki įsiteisės teismo sprendimas patenkino.“

10.9. „atsižvelgiant į tai, kad pirmiau minėtas klausimas šiuo metu nagrinėjamas Kauno apygardos administraciniame teisme, Nacionalinė žemės tarnyba šiuo metu negali parduoti X žemės sklypo [...] dalies, kuri reikalinga jai priklausančios kavinės eksploatacijai.“

10.10 „Nacionalinė žemės tarnyba, išnuomodama ar perleisdama valstybinę žemę, vadovaujasi Žemės įstatymo ir Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (toliau – Taisyklės), nuostatomis.

[...] Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte ir 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte nustatyta, kad valstybinės žemės sklypai nuomojami (parduodami) be aukciono, jeigu jie užstatyti fiziniais ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais, išskyrus žemės sklypus, kuriuose yra pastatyti laikini statiniai, nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui. Valstybinės žemės sklypai išnuomojami (parduodami) tokio dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

Taisyklių 2.2 papunktyje numatyta, kad parduodami ir išnuomojami valstybinės žemės sklypai, užstatyti statiniais ar įrenginiais ir naudojami šiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti, taip pat statiniais ar įrenginiais neužstatyti (nauji) valstybinės kitos paskirties žemės sklypai, kai tokių valstybinės žemės sklypų pardavimas ar nuoma be aukciono numatyti Lietuvos Respublikos įstatymuose.

Tam, kad atsirastų reali galimybė tokią žemę įsigyti ar išsinuomoti be aukciono, turėtų būti nustatoma, ar žemės sklypas, kurį siekiama įsigyti ar nuomoti, yra naudojamas ir ar toks žemės sklypas yra reikalingas jame esantiems statiniams eksploatuoti pagal jų tiesioginę paskirtį. Pažymėtina, kad aplinkybė, jog statinys įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, pati savaime

nereiškia, kad statinys yra naudojamas. Pagal galiojančius teisės aktus žemės sklypo pardavimas (nuoma) be aukciono siejamas su konkrečios paskirties statinio naudojimu vykdant tam tikrą veiklą ir eksploatuojant jį pagal esamą (tiesioginę) paskirtį. Taigi, svarbus yra ne tik statinio buvimo faktas žemės sklype, bet ir jo naudojimas konkrečiai veiklai, t. y. ar žemės sklype yra vykdoma veikla, susijusi su esančio statinio naudojimu.

Atsižvelgiant į tai, kad vietovėje yra išlikę tik ūkinio pastato fragmentai (griuvėsiai), ir į tai, kad šio pastato savininkai nesiėmė veiksmų jam atstatyti, darytina išvada, kad valstybinės žemės sklypas nenaudojamas pastatui eksploatuoti. Nunykus statiniui, buvusio statinio savybės tampa nebepanaudojamos jo naudotojo poreikiams tenkinti, t. y. statinys nenaudojamas pagal jo paskirtį. Tai reiškia, jog ir valstybinės žemės sklypas nebenaudojamas statiniui eksploatuoti. Todėl valstybinė žemė, kurioje yra nunykęs statinys, negali būti parduota arba išnuomojama asmenims be aukciono pagal minėtas Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto ir 10 straipsnio 5 dalies 1 punkto nuostatas.“

10.11. „Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje pateikta statinio sąvoka. Statinys – tai pastatas arba inžinerinis statinys, turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus, ir kuris yra nekilnojamas daiktas. Pagal Statybos įstatymo 2 straipsnio 72 dalį statinio naudojimas – esminių statinio reikalavimų pagrindu sukurto statinio savybių panaudojimas naudotojo poreikiams tenkinti. Pagal šio įstatymo 40 straipsnio 3 punktą statinių naudotojai privalo laikytis normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose ar normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose nustatytų statinio naudojimo ir priežiūros reikalavimų, kad būtų išlaikytos statinio (jo dalių, inžinerinių sistemų) savybės, atitinkančios esminius statinio reikalavimus pagal šio įstatymo 4 straipsnį. Vadovaujantis Statybos įstatymo 42 straipsnio 1 dalies 3 punktu, gyvenamųjų namų ir kitų statinių, nenurodytų šio straipsnio 1 dalies 1 ir 2 punktuose, naudojimo priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos.

Nunykus statiniui, buvusio statinio savybės tampa nebepanaudojamos jo naudotojo poreikiams tenkinti, t. y. statinys nenaudojamas pagal jo paskirtį. Todėl valstybinės žemės sklypas, kuriame yra nunykusio statinio liekanos, negali būti parduodamas ar išnuomojamas asmenims be aukciono pagal minėtas Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto bei Taisyklių nuostatas.“

Tyrimui reikšmingos teisės aktų nuostatos

11. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo:

12 straipsnis – „2. Seimo kontrolieriai netiria Respublikos Prezidento, Seimo narių, Ministro Pirmininko, Vyriausybės (kaip kolegialios institucijos), valstybės kontrolieriaus ir Konstitucinio Teismo bei kitų teismų teisėjų veiklos, savivaldybių tarybų (kaip kolegialių institucijų) veiklos.

[...] 4. Seimo kontrolieriai taip pat netiria skundų dėl darbo teisinių santykių, taip pat netikrina teismų priimtų sprendimų, nuosprendžių ir nutarčių pagrįstumo ir teisėtumo“.

17 straipsnis – „1. Seimo kontrolierius ne vėliau kaip per 7 darbo dienas nuo skundo gavimo dienos priima sprendimą atsisakyti nagrinėti skundą, apie tai informuodamas pareiškėją, jeigu: [...]; 3) skunde nurodytų aplinkybių tyrimas nepriklauso Seimo kontrolieriaus kompetencijai; 4) skundas tuo pačiu klausimu buvo išnagrinėtas arba yra nagrinėjamas teisme;

[...] 4. Jeigu skundo tyrimo metu paaiškėja šio straipsnio 1 dalyje nurodytos aplinkybės, skundo tyrimas nutraukiamas.“

12. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo:

6 straipsnis – „Savarankiškosios (Konstitucijos ir įstatymų nustatytos (priskirtos) savivaldybių funkcijos:

[...] 10) savivaldybei priskirtos valstybinės žemės ir kito valstybės turto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo patikėjimo teise;

[...] 31) komunalinių atliekų tvarkymo sistemų diegimas, antrinių žaliavų surinkimo ir perdirbimo organizavimas, sąvartynų įrengimas ir eksploatavimas;

16 straipsnis – „1. Savivaldybės tarybos kompetencija yra išimtinė ir paprastoji.

2. Išimtinė savivaldybės tarybos kompetencija:

[...] 26) sprendimų dėl disponavimo savivaldybei nuosavybės teise priklausančiu turtu priėmimas, šio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos taisyklių nustatymas, išskyrus atvejus, kai tvarka yra nustatyta įstatymuose ar jų pagrindu priimtuose kituose teisės aktuose;

13. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo:

20 straipsnis – „2. Savivaldybei nuosavybės teise priklausančias turtas kitų subjektų nuosavybėn perduodamas:

[...] 2) parduodant savivaldybės nekilnojamąjį turtą ir jam priskirtą žemės sklypą, taip pat kitus nekilnojamuosius daiktus šio įstatymo 21 straipsnyje nustatyta tvarka;“

21 straipsnis – „1. Viešas aukcionas – valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo (jeigu žemės sklypas yra parduodamas kartu su nekilnojamuoju turtu), taip pat kitų nekilnojamųjų daiktų, išskyrus šio įstatymo 20 straipsnio 6 ir 7 dalyse nurodytus atvejus, pardavimo būdas, kai neribojamas viešo aukciono dalyvių skaičius, o nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimo-pardavimo sutartys sudaromos su didžiausią kainą pasiūliusiu viešo aukciono dalyviu. Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarką nustato Vyriausybė. Viešas aukcionas gali būti organizuojamas informacinių technologijų priemonėmis.

[...] 4. Viešame aukcione parduodami į Vyriausybės arba savivaldybės tarybos patvirtintą Viešame aukcione parduodamo valstybės (savivaldybės) nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą arba Atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašą įtrauktas valstybės ir savivaldybių nekilnojamas turtas ir kiti nekilnojamieji daiktai. Viešame aukcione parduodamo valstybės ir savivaldybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo sudarymo tvarką nustato Vyriausybė.

26 straipsnis – „1. Nematerialusis, ilgalaikis materialusis ir trumpalaikis materialusis turtas pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, kai:

- 1) fiziškai nusidėvi;
- 2) funkciškai (technologiškai) nusidėvi;
- 3) Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka pripažįstamas avariniu;
- 4) sugenda ar sugadinamas;
- 5) stichinių nelaimių, avarių metu sunaikinamas (sugadinamas) ir šis faktas atitinkamai įforminamas;

- 6) negalima jo naudoti dėl trečiųjų asmenų veikos ir šis faktas yra tinkamai įformintas. Pripažinto negalimu naudoti dėl trečiųjų asmenų veikos materialiojo turto vertė perkeliama į finansinį turtą (gautinas lėšas);

- 7) trukdo statyti naujus statinius arba rekonstruoti esamus statinius ar teritorijas. Ši nuostata taikoma tik nekilnojamiesiems daiktams, išskyrus nekilnojamąsias kultūros vertybes, nustatyta tvarka suderinus naujos statybos ar rekonstravimo projektą;

- 8) nereikalingas valstybės ar savivaldybės funkcijoms įgyvendinti ir (ar) nelieka kur jį pritaikyti.

27 straipsnis – „1. Panaudoti nereikalingą ar netinkamą (negalimą) naudoti valstybės ar savivaldybės nematerialųjį, ilgalaikį materialųjį ir trumpalaikį materialųjį turtą, išskyrus šio įstatymo 26 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodytą atvejį, galima šiais būdais:

[...] 5) nekilnojamuosius daiktus parduodant šio įstatymo 21 straipsnyje nustatyta tvarka;“

14. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo:

10 *straipsnis* – „5. Valstybinės žemės sklypai parduodami be aukciono:

1) jeigu jie užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais, išskyrus žemės sklypus, kuriuose yra pastatyti laikini statiniai, nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik neturintys aiškos funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui. Valstybinės žemės sklypai parduodami tokio dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį;

15. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“:

„2.2. Pagal Taisyklės parduodami ir išnuomojami valstybinės žemės sklypai, užstatyti statiniais ar įrenginiais ir naudojami šiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti, taip pat statiniais ar įrenginiais neužstatyti (nauji) valstybinės kitos paskirties žemės sklypai, kai tokių valstybinės žemės sklypų pardavimas ar nuoma be aukciono numatyti Lietuvos Respublikos įstatimuose.“

16. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“:

„2. Asmenys pagal Taisyklės gali įsigyti nuosavybėn:

2.4. žemės sklypus, kurių reikia kitiems, Taisyklių 2.1 ir 2.2 punktuose nenurodytiems, nuosavybės teise priklausančiams statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastrę (toliau – Nekilnojamojo turto kadastras) įrašytą jų tiesioginę paskirtį (išskyrus [...] žemės sklypus, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškos funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui).

[...] 3. Prie nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių žemės sklypai parduodami Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka parengtuose ir patvirtintuose detaliuosiuose planuose arba Lietuvos Respublikos žemės įstatymo ir Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo nustatyta tvarka parengtuose ir patvirtintuose žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas esamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

[...] 8. Kai pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams, Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), eksploatuoti suformuotas vienas valstybinės žemės sklypas, kiekvieno statinio ar įrenginio savininkui, o jeigu statinys ar įrenginys priklauso keliems asmenims, – statinio ar įrenginio bendraturčiams parduodama žemės sklypo dalis, reikalinga šiam atskiram statiniui ar įrenginiui (pagrindiniam daiktui) su priklausiniais (jeigu jų yra) eksploatuoti.

Parduodamų žemės sklypo dalių dydis nustatomas pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, nustatyta tvarka parengtą parduodamo žemės sklypo planą su nustatytais žemės sklypų ribų posūkio taškais ir riboženklų koordinatėmis valstybinėje koordinatinių sistemoje (toliau – žemės sklypo planas), kuriame turi būti išskirtos kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys ir nustatytas šių dalių plotas.

[...] Kai savarankiškai funkcionuojantis statinys ar įrenginys priklauso keliems asmenims (bendraturčiams), pagal šio punkto nuostatas žemės sklypo plane išskirta šiam statiniui ar įrenginiui

eksploatuoti reikalinga žemės sklypo dalis (išskirta atskira šiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalinga dalis ir bendro naudojimo ploto dalis, jeigu tokia dalis šiam statiniui išskirta) parduodama statinio ar įrenginio bendraturčiams, kiekvieno bendraturčio dalies dydį nustatant pagal Taisyklių 7 punktą.“

Tyrimui reikšminga teismų praktika

17. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas 2008-03-17 nutartyje administracinėje byloje Nr. A146-345/2008 pažymėjo, kad „pagal įstatymų leidėjo Statybos įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje pateiktą statinio sąvoką statinys yra daiktas, kurį apibūdina trys požymiai; 1) daikto sukūrimas vykdant statybos darbus; 2) kuriant daiktą buvo vartojami statybos produktai, kurie Statybos įstatymo 2 straipsnio 58 dalyje apibrėžiami kaip pagaminti produktai, numatomi ilgam laikui įkonstruoti, įmontuoti, įdėti ar instaliuoti į pastatą ar inžinerinį statinį; 3) daiktas yra tvirtai sujungtas su žeme ar į ją remiasi“;

18. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas 2008-08-08 nutartyje administracinėje byloje Nr. A146-1414/2008 konstatavo, kad „aplinkybės, jog nekilnojamas daiktas atitinka Statybos įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje apibrėžtą statinio sąvoką, o nebaigtas statyti statinys įregistruotas Nekilnojamojo turto registre (jei tokie faktai nustatomi), pačios savaime nereiškia, kad statinys yra naudojamas“. Šioje nutartyje Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas taip pat pažymėjo, kad „statinio naudojimas – esminių statinio reikalavimų pagrindu sukurto statinio savybių panaudojimas naudotojo poreikiams tenkinti (Statybos įstatymo 2 straipsnio 72 dalis). Galimybę naudoti statinį pagal paskirtį apsprendžia jo baigtumas ir priėmimas naudoti teisės aktais nustatyta tvarka. Pagal Statybos įstatymo 2 straipsnyje pateiktas sąvokas statinys, kuris dėl neužbaigtų statybos darbų negali būti naudojamas pagal paskirtį ir nėra pripažintas tinkamu naudoti, yra nebaigtas statyti statinys (Statybos įstatymo 2 straipsnio 5 dalis)“;

19. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2010-06-01 nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-247/2010 konstatavo „teisės nuomoti valstybinę žemę įstatyminis pagrindas – teisėtas šioje žemėje esančių statinių valdymas (CK 6.551 straipsnio 2 dalis). CK 6.551 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų numatytais atvejais. Šiuo teisiniu reguliavimu siekiama perduoti valstybinės žemės sklypų naudojimosi teises, skirtas savininko turimų nuolatinių statinių ar įrenginių eksploatavimui įgyvendinti. Valstybinė žemė išnuomojama tokiems statiniams eksploatuoti. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojamoje teismų praktikoje laikomasi nuoseklios pozicijos, kad, esant teisminiam ginčui dėl to, ar asmeniui turi būti išnuomojamas žemės sklypas, reikia įvertinti, ar šiam asmeniui priklausančys statiniai ir įrenginiai atitinka įstatyme nurodytus kriterijus. Būtina sąlyga yra tai, kad valstybinės žemės sklypas turi būti reikalingas statiniui eksploatuoti ir naudoti pagal jo paskirtį“;

Išvados

20. Pareiškėja ir jos atstovas skundžiasi, kad Savivaldybės pareigūnai atsisako spręsti klausimą dėl Žemės sklype esančio Ginčo sandėlio (gruvelių) sutvarkymo ar privatizavimo, o NŽT pareigūnai – nepagrįstai atsisako parduoti Pareiškėjos nuomojamą Žemės sklypo dalį.

Atsižvelgiant į Pareiškėjos ir Pareiškėjos atstovo nurodytas ir tyrimo metu nustatytas aplinkybes, išvados bus teikiamos dėl šių skundo dalių:

20.1. dėl Savivaldybės veiksmų (neveikimo) sprendžiant klausimą dėl Ginčo sandėlio privatizavimo;

20.2. dėl Savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo) sprendžiant klausimą dėl Ginčo sandėlio pašalinimo ir aplinkos sutvarkymo;

20.3. dėl NŽT pareigūnų veiksmų (neveikimo) sprendžiant klausimą dėl Žemės sklypo dalies pardavimo Pareiškėjai.

*Dėl Savivaldybės veiksmų (neveikimo) sprendžiant klausimą
dėl Ginčo sandėlio privatizavimo*

21. Atsižvelgiant į tyrimo metu nustatytas aplinkybes konstatuotina, kad:

21.1. Žemės sklypas statiniams, esantiems [...], eksploatuoti suprojektuotas detalijame plane, patvirtintame Kauno miesto savivaldybės valdybos 2001 m. rugšėjo 25 d. sprendimu Nr. 1300 „Dėl žemės sklypo prie pastatų [...] detaliojo plano“ (pažymos 10.1 papunktis);

21.2. Ginčo sandėlis, esantis Žemės sklype bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso Savivaldybei (99/100 dalis) ir B (1/100 dalis). Žemės sklype be Ginčo sandėlio yra Pareiškėjai nuosavybės teise priklausančias Pastatas – kavinė (pažymos 10.2 papunktis);

21.3. Žemės sklype esančių statinių savininkų 2002 m. gegužės mėnesio susitarimu buvo nustatytos jiems tenkančios žemės sklypo dalys: X (X) – 0,0483 ha, [...] [B] – 0,0006 ha, Kauno miesto savivaldybės tarybai – 0,0250 ha (pažymos 10.3 papunktis);

21.4. Savivaldybės administracijos 2008-12-23 įsakymu Ginčo sandėlis pripažintas netinkamu (negalimu) naudoti dėl fizinio ir funkcinio nusidėvėjimo, šio fakto nustatymo metu buvo likę apie 2 % šio statinio (pažymos 5.2, 7.1 papunkčiai);

21.5. Ginčo sandėlis atitinka statinio sąvoką, šiuo metu pastatas fiziškai pažeistas ir nenaudojamas, jo baigtumas yra 19 procentų, nusidėvėjimas – 74 procentai, būklė – fiziškai pažeistas (pažymos 5.2., 9.1, 9.2, 10.4 papunktis);

21.6. Savivaldybės tarybos 2013-11-14 sprendimu Nr. T-612 Ginčo sandėlis įtrauktas į Savivaldybės Privatizavimo objektų sąrašą, 2015-03-05 sprendimu Nr. T-87 – į Viešame aukcione parduodamo turto sąrašą (pažymos 7.1 papunktis).

22. Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 26 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad turtas pripažįstamas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, kai fiziškai, funkciškai (technologškai) nusidėvi. Šio įstatymo 27 straipsnio 1 dalyje reglamentuoti būdai, kuriais galima panaudoti turtą, pripažintą nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti, tarp jų – nekilnojamuosius daiktus paduodant šio įstatymo 21 straipsnyje nustatyta tvarka (viešo aukciono būdu) (pažymos 13 punktas). Taigi, nors Ginčo sandėlis yra faktiškai sunykęs ir pagal dabartinę jo būklę negali būti naudojamas pagal tiesioginę Nekilnojamojo turto registre įrašytą paskirtį (pažymos 10.10 – 10.11 papunkčiai, 14 – 19 punktai), tačiau, kaip netinkamas (negalimas) naudoti turtas, jis teisės aktų nustatyta tvarka gali būti parduodamas viešame aukcione.

23. Pažymėtina, kad Ginčo sandėlis Savivaldybės tarybos sprendimais yra įtrauktas į Privatizavimo objektų sąrašą ir Viešame aukcione parduodamo turto sąrašą.

Vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalyje nurodytos išimtinės savivaldybių tarybų funkcijos. Vadovaujantis šio straipsnio 2 dalies 26 punktu, išimtinėi savivaldybės tarybos kompetencijai priklauso sprendimų dėl disponavimo savivaldybei nuosavybės teise priklausančiu turtu priėmimas, šio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkos taisyklių nustatymas, išskyrus atvejus, kai tvarka yra nustatyta įstatymuose ar jų pagrindu priimtuose kituose teisės aktuose (pažymos 12 punktas).

Vadovaujantis Seimo kontrolierių įstatymo 12 straipsnio 2 dalimi, Seimo kontrolieriai netiria savivaldybių tarybų (kaip kolegialių institucijų) veiklos. Pagal Seimo kontrolierių įstatymo 17 straipsnio 1 dalies 3 punktą ir 17 straipsnio 4 dalį, skundo tyrimo metu paaiškėjus, kad skunde

nurodytų aplinkybių tyrimas nepriklauso Seimo kontrolieriaus kompetencijai, skundo tyrimas nutraukiamas (pažymos 11 punktas).

Atsižvelgiant į tai, kad Savivaldybės tarybos sprendimais Ginčo sandėlis įtrauktas į Savivaldybės Privatizavimo objektų sąrašą ir į Viešame aukcione parduodamo turto sąrašą, bei, kad savivaldybių tarybų sprendimų teisėtumo ir pagrįstumo vertinimas nepriklauso Seimo kontrolieriaus kompetencijai, šios skundo dalies tyrimas nutraukiamas.

*Dėl Savivaldybės pareigūnų veiksmų (neveikimo) sprendžiant klausimą
dėl Ginčo sandėlio liekanų pašalinimo ir aplinkos sutvarkymo*

24. Pareiškėja skundžiasi, kad Ginčo sandėlio fragmentai – griuvėsiai, daro neigiamą poveikį aplinkai, kad Savivaldybė nepagrįstai atsisako pripažinti juos atliekomis ir jas pašalinti bei sutvarkyti Žemės sklypo dalį, kurioje yra Ginčo sandėlis.

25. Tyrimo metu nustatyta, kad Pareiškėjos atstovas A kreipėsi į Vilniaus apygardos administracinę teisumą (administracinė byla Nr. [...]), be kitų jo skunde nurodytų reikalavimų, prašydamas „įpareigoti statybinių atliekų savininkus [...] sutvarkyti statybines atliekas per vieną mėnesį nuo [...] šio skundo įsiteisėjimo dienos arba įpareigoti atliekų savininkus [...] suteikti teisę pareiškėjui A sutvarkyti minėtas atliekas, gaunant patirtų atliekų sutvarkymo išlaidų kompensavimą iš atliekų savininkų 99/100 dalių iš Kauno miesto savivaldybės ir 1/100 dalių iš [...] [B]“ (pažymos 8.5 punktas). Taigi šios bylos nagrinėjimo metu bus sprendžiamas klausimas, ar Ginčo sandėlio liekanos yra statybinės atliekos bei ar šio objekto savininkai – Savivaldybė ir B turi pareigą sutvarkyti Ginčo sandėlio užimamą teritoriją.

26. Pagal Seimo kontrolierių įstatymo 17 straipsnio 1 dalies 4 punktą ir 17 straipsnio 4 dalį, skundo tyrimo metu paaiškėjus, kad skundas tuo pačiu klausimu buvo išnagrinėtas arba yra nagrinėjamas teisme, skundo tyrimas nutraukiamas (pažymos 11 punktas). Kadangi Pareiškėja kreipėsi į Seimo kontrolierių tuo pačiu klausimu, kuris šiuo metu yra nagrinėjamas teisme, Seimo kontrolierius nutraukia šios skundo dalies tyrimą.

*Dėl NŽT pareigūnų veiksmų (neveikimo) sprendžiant klausimą
dėl Žemės sklypo dalies pardavimo Pareiškėjai*

27. Atsižvelgiant į skundo tyrimu metu nustatytas aplinkybes konstatuotina:

27.1. 2004-02-10 valstybinės žemės nuomos sutartimi Pareiškėjai išnuomota 0,0483 ha ploto Žemės sklypo dalis (pažymos 5.1, 10.3 papunkčiai);

27.2. Pareiškėja 2014-06-04 prašymu kreipėsi į NŽT Kauno miesto skyrių dėl nuomojamos Žemės sklypo dalies – 0,0483 ha pardavimo (pažymos 10.4 papunktis);

27.3. UAB „D“ 2014-06-30 kreipėsi į NŽT Kauno miesto skyrių dėl Žemės sklypo plano su statiniams eksploatuoti išskirtomis dalimis suderinimo. NŽT Kauno miesto skyrius 2014-07-15 raštu pateikė atsisakymą suderinti šį Žemės sklypo planą. UAB „D“ 2015-01-19 pakartotinai kreipėsi į NŽT Kauno miesto skyrių prašydama suderinti Žemės sklypo planą su statiniams eksploatuoti išskirtomis dalimis. Kauno miesto skyrius 2015-02-12 raštu informavo apie atsisakymą suderinti šį žemės sklypo planą (pažymos 10.4 papunktis);

27.4. NŽT Kauno miesto skyrius 2014-12-12 raštu kreipėsi į Savivaldybę su prašymu apskaičiuoti parduodamo Žemės sklypo vertės priedą dėl inžinerinių statinių, o gavęs vertės priedo dėl inžinerinių statinių apskaičiavimo dokumentus, parengė Pareiškėjai parduodamos žemės sklypo 0,0483 ha dalies valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties projektą (pažymos 10.4 papunktis);

27.5. NŽT Kauno miesto skyrius sustabdė Žemės sklypo dalies pardavimo procesą nustatęs, kad Žemės sklype esantis Ginčo sandėlis yra fiziškai pažeistas, jo baigtumas – 19 procentų, nusidėvėjimas – 74 %, iki kol nebus išspręstas Žemės sklypo dalių, skirtų jame esančių statinių eksploatacijai, klausimas. Pareiškėja apie šį sprendimą buvo informuota NŽT Kauno miesto skyriaus 2015-03-27 raštu, t. y. praėjus beveik 9 mėnesiams nuo prašymo pirkti Žemės sklypo dalį, pateikimo (pažymos 10.4 papunktis);

27.6. NŽT Kauno miesto skyriaus pareigūnai 2015-02-27 vykusio susitikimo su Savivaldybės atstovais metu pasiūlė pastariesiems išbraukti Ginčo sandėlį iš Privatizavimo objektų sąrašo. Savivaldybei 2015-03-31 raštu informavus NŽT Kauno miesto skyrių, kad nesutinka išbraukti Ginčo sandėlį iš Privatizavimo objektų sąrašo, 2015-05-08 buvo atliktas patikrinimas, kurio metu nustatyta, kad žemė prie Ginčo sandėlio yra nenaudojama, o šis objektas yra sugriuvęs, likę tik griuvėsiai (pažymos 10.5 papunktis);

27.7. NŽT direktorius, pavedė NŽT Kauno miesto skyriaus vedėjui gavus UAB „D“ parengtą žemės sklypo planą su išskirta pastatui–kavinei eksploatuoti reikalinga žemės sklypo dalimi, teisės aktų nustatyta tvarka įvertinti, ar šis žemės plotas nėra per didelis pirmiau minėtam pastatui eksploatuoti, ir priimti sprendimą dėl šios žemės sklypo dalies pardavimo Pareiškėjai, o likusią žemės sklypo dalį, į kurią patenka fiziškai sunykęs Ginčo sandėlis įregistruoti Nekilnojamojo turto registre Lietuvos Respublikos vardu. Tuo atveju, jei būtų nustatyta, kad visas Žemės sklypas yra reikalingas Pastato–kavinės eksploatacijai, parduoti visą žemės sklypą Pareiškėjai, o po Ginčo sandėlio nustatyti statinių aptarnavimo servitutą ir kelio servitutą, statinių savininkams prieiti ir privažiuoti prie jiems priklausančių statinių (pažymos 10.6 papunktis);

27.8. NŽT Kauno miesto skyrius 2015-07-10 raštu kreipėsi į Savivaldybės administracijos direktorių, prašydamas įvertinti, ar prieš parduodant Žemės sklypą, neturėtų būti iš naujo sprendžiamas klausimas, kokio žemės sklypo ploto reikia, kad Pastato – kavinės savininkas galėtų tinkamai, pagal paskirtį šį statinį naudoti. Savivaldybės administracija 2015-07-23 raštu informavo, kad nesutinka keisti Žemės sklypo ribų ir pritaria dabartinėms Žemės sklypo riboms (pažymos 10.7 papunktis).

28. Įvertinus pažymos 27 punkte nurodytas aplinkybes konstatuotina, kad NŽT Kauno miesto skyrius, gavęs Pareiškėjos 2014-06-04 prašymą, ėmėsi aktyvių veiksmų dėl Žemės sklypo dalies pardavimo Pareiškėjai.

29. Skundo tyrimo metu nustatyta, kad Savivaldybės administracija, kreipėsi į Kauno apygardos administracinį teismą (administracinė byla Nr. [...]), prašydama be kitų skunde nurodytų reikalavimų įpareigoti NŽT teisės aktų nustatyta tvarka suderinti UAB „D“ parengtą Žemės sklypo planą su išskirtomis dalimis, reikalingomis minėtų pastatų eksploatavimui, ir šio plano pagrindu nustatyti minėto žemės sklypo dalį, reikalingą Ginčo sandėlio eksploatavimui. Taip pat nustatyta, kad Kauno apygardos administracinis teismas 2015-07-31 nutartimi administracinėje byloje Nr. [...] patenkino Savivaldybės prašymą dėl laikinųjų apsaugos priemonių taikymo ir uždraudė NŽT tretiesiems asmenims išnuomoti, parduoti ar kitaip perleisti Žemės sklypo dalį, kuri pagal UAB „D“ parengtą žemės sklypo planą yra priskirta Ginčo sandėlio eksploatavimui (pažymos 10.8 punktas). Taigi šioje byloje bus sprendžiamas klausimas, ar Ginčo sandėlio eksploatacijai teisės aktų nustatyta tvarka turi būti išskirta Žemės sklypo dalis.

30. NŽT informavo Seimo kontrolierių, jog „atsižvelgiant į tai, kad pirmiau minėtas klausimas šiuo metu nagrinėjamas Kauno apygardos administraciniame teisme, Nacionalinė žemės tarnyba šiuo metu negali parduoti X žemės sklypo [...] dalies, kuri reikalinga jai priklausančios kavinės eksploatacijai“ (pažymos 10.9 punktas).

Pažymėtina, kad 2014-06-04 prašymu NŽT Kauno miesto skyriui Pareiškėja prašė parduoti jos nuomojamą Žemės sklypo dalį – 0,0483 ha (pažymos 10.4 papunktis). Pareiškėja skunde bei

skundo papildyme, pateiktame Seimo kontrolieriui informavo, kad NŽT vilkina sprendimo dėl jos nuomojamos Žemės sklypo dalies – 0,0483 ha pardavimo priėmimą (pažymos 2.4 papunktis). Kauno apygardos administracinio teismo 2015-07-31 nutartimi yra taikytos laikinosios apsaugos priemonės uždraudžiančios disponuoti Žemės sklypo dalimi, kuri pagal UAB „D“ parengtą planą, yra išskirta Ginčo sandėlio eksploatacijai, t. y. 0,0250 ha. Tačiau šia nutartimi nėra nustatytas draudimas disponuoti Pareiškėjos nuomojamąją Žemės sklypo dalimi – 0,0483 ha.

Seimo kontrolieriui nepateikti duomenys, iš kurių būtų galima spręsti, ar Pastato-kavinės eksploatacijai užtenka Žemės sklypo dalies – 0,0483 ha, ar šio pastato eksploatacijai reikalingas visas Žemės sklypas. Taip pat nepateikti duomenys, patvirtinantys, kad Pareiškėja būtų informuota apie galimybę įsigyti visą Žemės sklypą, tuo atveju, jeigu teisminio nagrinėjimo metu būtų nustatyta, kad Ginčo sandėlio eksploatacijai neturi būti išskiriama Žemės sklypo dalis, bei, kad Pareiškėja būtų sutikusi su tokiu siūlymu.

Remiantis išdėstytu konstatuotina, kad tyrimo metu nenustatyta aplinkybių, dėl kurių Pareiškėjos nuomojama Žemės sklypo dalis – 0,0483 ha, negalėtų būti jai parduota. Taip pat konstatuotina, kad Žemės sklypo dalies, UAB „D“ plane išskirtos Savivaldybei – 0,0250 ha pardavimo klausimas galėtų būti sprendžiamas tik pasibaigus teisminiam nagrinėjimui. Tuo atveju, jeigu Pareiškėjos Pastato-kavinės eksploatacijai būtų reikalingas visas Žemės sklypas bei Pareiškėja pageidautų įgyti nuosavybėn visą Žemės sklypą, o ne tik jos nuomojamą Žemės sklypo dalį – 0,0483 ha, likusios Žemės sklypo dalies pardavimo klausimas galės būti sprendžiamas tik pasibaigus teisminiam nagrinėjimui.

31. Pagal Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 17 straipsnio 1 dalies 6 punktą ir 17 straipsnio 4 dalį, skundo tyrimo metu paaiškėjus, kad skundą tikslinga nagrinėti kitoje institucijoje, skundo tyrimas nutraukiamas (pažymos 11 punktas).

Kadangi klausimas dėl Pareiškėjos valios įsigyti nuosavybėn nuomojamą Žemės sklypo dalį, ar visą Žemės sklypą, išaiškinimo nagrinėtinas Nacionalinėje žemės tarnyboje, šios skundo dalies tyrimas nutraukiamas.

III. SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

32. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 3 punktu, **Seimo kontrolierius nusprendžia X skundo dalies dėl Kauno miesto savivaldybės veiksmų (neveikimo) sprendžiant klausimą dėl Ginčo sandėlio privatizavimo tyrimą nutraukti.**

33. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 3 punktu, **Seimo kontrolierius nusprendžia X skundo dalies dėl Kauno miesto savivaldybės administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) sprendžiant klausimą dėl Ginčo sandėlio liekanų pašalinimo ir aplinkos sutvarkymo tyrimą nutraukti.**

34. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 3 punktu, **Seimo kontrolierius nusprendžia X skundo dalies dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pareigūnų veiksmų (neveikimo) sprendžiant klausimą dėl Žemės sklypo dalies jai pardavimo tyrimą nutraukti.**

IV. SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJA

35. Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 6 punktu Seimo kontrolierius rekomenduoja – **Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos** – įvertinus pažymos 30 punkte pateiktus argumentus:

35.1. kreiptis į Pareiškėją, siekiant išsiaiškinti, ar ji pageidauja įsigyti nuosavybės nuomojamą 0,0483 ha Žemės sklypo dalį ar visą Žemės sklypą;

35.2. paaiškėjus, kad Pareiškėja pageidauja įsigyti nuosavybės nuomojamą Žemės sklypo dalį – 0,0483 ha, imtis priemonių sudaryti su Pareiškėja valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį.

Apie rekomendacijų nagrinėjimo rezultatus Seimo kontrolierių ir Pareiškėją informuoti iki 2016-01-20.

Seimo kontrolierius

Raimondas Šukys