



LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

PAŽYMA DĖL X SKUNDO PRIEŠ KRETINGOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJĄ

2019 m. liepos 31 d. Nr. 4D-2019/2-768
Vilnius

SKUNDO ESMĖ

1. Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė gavo X (toliau vadinama – Pareiškėja) skundą dėl Kretingos rajono savivaldybės (toliau vadinama – Savivaldybė) administracijos pareigūnų veiksmų (neveikimo), netinkamai sprendžiant klausimus, susijusius su statinių naudojimo priežiūra.

2. Pareiškėja pakartotiniame skunde nurodė:

2.1. Savivaldybės administracijos 2017 m. balandžio 28 d. raštu ji buvo informuota apie 2017 m. balandžio 13 d. atliktą statinių, esančių <...>, (toliau vadinama – Statiniai) apžiūrą ir surašytą aktą (žr. pažymos 6.1 punktą). „Konstatuota, kad visi žemės sklype esantys Statiniai seniai nenaudojami pagal nustatytą naudojimo paskirtį, o pastatų techninė priežiūra vykdoma blogai, jie techniškai neprižiūrimi. Savivaldybė pateikė uždarajai akcinei bendrovei „A“ (toliau vadinama – Bendrovė) reikalavimus, iš kurių vienas – priimti sprendimą dėl tolesnio statinių likimo – nugriovimo, rekonstravimo ar remonto. Tarp šių apgriuvusių pastatų yra lauko tualetas ir šiltnamio liekanos, kurios stovi nuošaliau nuo pagrindinio pastato, ant mano senelio C iki nacionalizacijos turėtos žemės, kurią esu pareiškusi valią susigrąžinti natūra“ (šios ir kitų citatų kalba nekeičiama).

2.2. 2017 m. kovo 27 d. pažymoje Nr. 4D-2015/1-957 „Dėl X skundo prieš Nacionalinę žemės tarnybą prie Žemės ūkio ministerijos“ (toliau vadinama – 2017 m. kovo 27 d. Pažyma) Seimo kontrolierius kėlė klausimą dėl Bendrovei priklausančių Statinių eksploatacijai reikalingo valstybinės žemės sklypo ploto sumažinimo (žr. pažymos 5.2 punktą), statinių naudojimo pagal paskirtį ir Nekilnojamojo turto registro duomenų atitikties faktinei situacijai.“

2.3. Nors ne kartą vietoje buvo nustatyta, kad **Statiniai avarinės būklės, dalis jų nunykę, apleisti, nenaudojami ir Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos** (toliau vadinama – NŽT) **tai pripažįsta (taip teigė teisme)**, atsakingi pareigūnai nesiėmė veiksmų ir nepareikalavo, kad Bendrovė išregistruotų iš Nekilnojamojo turto registro nunykusius Statinius, nesikreipė į teismą su prašymu įpareigoti Bendrovę tai atlikti, neinicijavo naujos procedūros atlikimo, siekiant nustatyti ir patikslinti, ar išregistravus nugriuvusius Statinius, visas žemės sklypas būtinas Bendrovės Statiniams administruoti.

2.4. NŽT 2019 m. birželio 6 d. raštu informavo, kad Bendrovė 2019 m. gegužės 28 d. raštu pranešė NŽT Kretingos skyriui (toliau vadinama – Skyrius) apie patalpų naudojimą Bendrovės reikmėms, apie vedamą statybos techninės priežiūros žurnalą (žr. pažymos 9 punktą). „**Tačiau tai nereiškia, kad sunykęs lauko tualetas bei šiltnamio pamatai yra naudojami Bendrovės reikmėms ir šie pagalbiniai ūkiniai pastatai tarnauja pagrindiniam pastatui, kuris yra**

avarinės būklės ir stovi apkaltais langais. NŽT pažymi, kad pagal kompetenciją jai nėra pavesta atlikti statinių, esančių valstybinėje žemėje, būklės vertinimo funkciją ir spręsti, ar statiniai naudojami pagal jiems nustatytą pagrindinę naudojimo paskirtį, taip pat įpareigoti statinių savininkus atnaujinti viešuosiuose registruose įregistruotų statinių kadastro duomenis, siekiant užtikrinti, kad minėti duomenys atitiktų faktinę situaciją.“

3. Pareiškėja prašo Seimo kontrolierės:

3.1. „Įpareigoti atsakingas institucijas patikrinti vietoje, [įsitikinant] jog lauko tualetas bei šiltnamis yra apgriuvę ir pagal tiesioginę paskirtį pagrindiniam pastatui netarnauja daug metų. Surašyti aktą, kad įrašyti žemės sklypo (kadastro Nr. <...>) duomenys apie Statinių, <...>, registraciją Nekilnojamojo turto registre neatitinka faktinės padėties (ypatingai ta žemės sklypo dalis, kuri priklausė mano seneliui). Įpareigoti tuo pagrindu atsakingas įstaigas kreiptis į teismą, su prašymu įpareigoti Statinių savininką patikslinti duomenis VĮ „Registru centras“, kad Statinių daiktinės teisės ir visi juridiniai faktai, susiję su sunykusiais Statiniais, <...>, būtų išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro teisės aktų nustatyta tvarka.“

3.2. „Matavimus bei paskaičiavimus, koks žemės sklypo plotas reikalingas Bendrovei nuosavybės teise likusiems pastatams eksploatuoti, atlikti pagal realius VĮ „Registru centras“ naujai patikslintus duomenis“;

3.3. Kadangi užstatyta teritorija žemės sklype sudaro mažiau nei pusę viso ploto, o kai kurie Statiniai yra įregistruoti kaip pagalbinio ūkio ar kiti kiemo statiniai, spręsti klausimą dėl sklypo, priklausančio Bendrovės Statiniams eksploatuoti, sumažinimo;

3.4. Sustabdyti nuosavybės teisių atkūrimą, atlyginant pinigais, iki Lietuvos Respublikos atsakingi valdžios pareigūnai neišnaudos visų galimybių, nepanaudos visų galimų teisinių priemonių atkurti nuosavybę turėtame žemės sklype, taip ištaisydami savo padarytas klaidas.

4. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo 2018 m. rugsėjo 27 d. nutarimu Nr. XIII-1508, Lietuvos Respublikos Seimo kontroliere savivaldybių institucijų ir įstaigų pareigūnų veiklai tirti buvo paskirta Milda Vainiūtė.

Pareiškėjos skunde nurodytą 2014 metų tyrimą dėl Savivaldybės administracijos veiksmų atliko tuometis Seimo kontrolierius Raimondas Šukys.

Tyrimą dėl NŽT Skyriaus pareigūnų veiksmų, sprendžiant nuosavybės teisių į žemę atkūrimo, atliko Seimo kontrolierius Augustinas Normantas (2019 m. liepos 31 d. pažyma Nr. 4D-2019/1-766 „Dėl X skundo prieš Nacionalinę žemės tarnybą prie Žemės ūkio ministerijos“).

TYRIMAS IR IŠVADOS

5. Pareiškėjos pakartotiniame skunde nurodytos aplinkybės susijusios su Seimo kontrolierių 2014 metais ir 2017 metais atliktais tyrimais:

5.1. *Informacija, susijusi su Seimo kontrolieriaus 2014 metais atliktu tyrimu:*

5.1.1. *Seimo kontrolierius 2014 m. kovo 27 d. Pažymyje konstatavo*, kad pagrįstai gali būti keliamas klausimas, ar identifikavus valstybinės žemės sklypo, <...>, dalis, būtinas statiniams eksploatuoti, nebūtų galima spręsti nuosavybės teisių į C iki nacionalizacijos turėtą žemę atkūrimo klausimą, grąžinant žemę natūra arba perduodant nuosavybėn naują žemės sklypą individualiai statybai buvusio savininko turėtos žemėvaldos ribose;

5.1.2. *Seimo kontrolierius 2014 m. kovo 27 d. Pažymyje rekomendavo* valstybės politiką žemėtvarkos, geodezijos, kartografijos, nekilnojamojo turto kadastro srityse formuojančiai ir šios valstybės politikos įgyvendinimą organizuojančiai, koordinuojančiai ir kontroliuojančiai Žemės ūkio ministerijai (toliau vadinama – ŽŪM) pateikti išvadą dėl efektyvaus problemos sprendimo būdo;

5.1.3. *ŽŪM 2014 m. balandžio 30 d. rašte Nr. 3IN-Š-595-541 Seimo kontrolieriui, NŽT ir*

Pareiškėjai buvo nurodyta:

„[...]

Pagal NŽT Skyriaus 2014 m. balandžio 18 d. raštu Nr. 14SD-(14.14.7.)-1143 pateiktas dokumentų kopijas nustatyta, kad buvusio žemės savininko C iki nacionalizacijos valdyta 0,0648 ha žemė <...> yra priskiriama valstybės išperkamai, nes užimta 0,2763 ha valstybinės žemės sklypu (kadastro Nr. <...>), esančiu <...>, kuris suformuotas Bendrovės nuosavybės teise turimiems pastatams eksploatuoti. Šis žemės sklypas valstybinės žemės nuomos 2007 m. birželio 6 d. sutartimi Nr. N56/2007-0081 išnuomotas Bendrovei 59 metams turimiems pastatams eksploatuoti.

[...]

Pažymėtina, kad **žemė, kuri nėra reikalinga/naudojama pastatams eksploatuoti**, pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo (toliau vadinama – Atkūrimo įstatymas) 12 straipsnį **nepriskiriama valstybės išperkamai žemei, todėl** vadovaujantis Atkūrimo įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punktu **gali būti grąžinta natūra piliečiams, pretenduojantiems šioje teritorijoje atkurti nuosavybės teises į žemę**. Kadangi galiojančiuose teisės aktuose nėra aiškiai reglamentuoti projektuojamų statiniams eksploatuoti reikalingų žemės sklypų dydžių normatyvai, todėl praktikoje nustatoma atvejų, **kai statiniams eksploatuoti suformuojami didesni nei statiniams reikia eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį žemės sklypai**.

Civilinio kodekso (toliau – CK) 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkte reglamentuojama, kad žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukta, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę žemės naudojimo paskirtį. Taigi šioje įstatymo nuostatoje nustatyti du alternatyvūs pagrindai, leidžiantys teigti, kad sutartis pažeista: pirma, žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį, antra, žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį. Teisėtai sudaryta ir galiojanti sutartis jos šalims turi įstatymo galią (CK 6.189 straipsnio 1 dalis), tačiau, **jei sutartimi sulgyta nuomininko prievolė naudoti daiktą tam tikru būdu, vadinasi, šio daikto nenaudojimas ar netinkamas naudojimas yra sutarties pažeidimas. Naudoti – reiškia eksploatuoti, vartoti ar kitaip gauti naudą iš daikto naudingųjų savybių. Nenaudojimas – tai jokie ekonominio efektyvumo nesukuriantis elgesys su daiktu, kai jo naudingosios savybės nėra eksploatuojamos. Taigi daikto (šiuo atveju – žemės), nenaudojimas, kai sutartis reikalauja daiktą naudoti, yra sutarties pažeidimas.**

[...]

Atsižvelgdami [...] į nustatytas aplinkybes, pavedėme NŽT: patikrinti vietoje, ar Bendrovė vykdo valstybinės žemės nuomos 2007 m. birželio 6 d. sutartyje Nr. N56/2007-0081 numatytas sąlygas; ar naudoja visą 0,2763 ha valstybinės žemės sklypą (kadastro Nr. <...>) ar jo dalį pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį; nustatyti, ar 0,2763 ha valstybinės žemės sklypo (kadastro Nr. <...>) dalis, patenkanti į buvusio žemės savininko C iki nacionalizacijos valdytą 0,0648 ha žemę, yra reikalinga Bendrovės nuosavybės teise valdomiems pastatams eksploatuoti; atsižvelgiant į patikrinimo rezultatus, spręsti klausimą dėl valstybinės žemės nuomos 2007 m. birželio 6 d. sutarties Nr. N56/2007-0081 nutraukimo (patikslinimo) tikslingumo ir galimybių buvusio žemės savininko C iki nacionalizacijos valdytą 0,0648 ha žemę grąžinti natūra (turėtoje vietoje); [...].“;

5.1.4. NŽT informavo apie NŽT Skyriaus 2014 m. gegužės 23 d. atlikto žemės naudojimo valstybinės kontrolės patikrinimo rezultatus (konstatuota, kad Bendrovė valstybinės žemės nuomos sutartyje numatytos veiklos nevykdo, sklypas apaugęs piktžolėmis, nenušienautas, sklype esantys pastatai apleisti, apaugę krūmais, todėl nurodyta, kad NŽT Skyrius inicijuos žemės sklypo nuomos sutarties nutraukimo procedūrą), apie 2014 m. rugpjūčio 8 d. atliktą pakartotinį žemės naudojimo valstybinės kontrolės patikrinimą (konstatuota, kad sklypas sutvarkytas, nušienautas, palei pastatus augę krūmai išpjauti). NŽT Skyrius užsakė iš UAB „B“ administracinę paslaugą, kurios tikslas – valstybinės žemės sklype išskirti kiekvienam Bendrovei priklausančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų paskirtį reikalingas žemės sklypo dalis ir nustatyti jų plotą. UAB „B“ įvykdžius administracines paslaugas, nustatyta,

kad visas sklypas reikalingas Bendrovės pastatams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį. 2015 metais gavus Bendrovės pateiktą informaciją apie planuojamą veiklos plėtrą, nuspręsta valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo neinicijuoti.

5.2. *Informacija, susijusi su Seimo kontrolieriaus 2017 metais atliktu tyrimu:*

5.2.1. Seimo kontrolierius, 2017 metais atlikdamas tyrimą, nustatė, kad 2016 m. sausio 11 d. atlikus patikrinimą, konstatuota, jog Bendrovė nevykdė nuomos sutarties sąlygų, nenaudojo žemės sklypo pagal tikslinę žemės naudojimo paskirtį, sklypas per didelis statinių eksploatacijai, todėl **NŽT Skyriaus vedėjas 2016 m. balandžio 12 d. nusprendė nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį**. Šio sprendimo teisėtumas išnagrinėtas teismo tvarka (žr. pažymos 7 punktą);

5.2.2. Seimo kontrolierius 2017 m. kovo 27 d. Pažymoje atkreipė ŽŪM dėmesį į tai, kad galiojantys teisės aktai aiškiai nereglamentuoja statiniams eksploatuoti reikalingų žemės sklypų dydžių normatyvų, todėl praktikoje nustatoma atvejų, kai statiniams eksploatuoti suformuojami didesni žemės sklypai, nei statiniams reikia eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį [...]. Seimo kontrolierius rekomendavo ŽŪM apsvarstyti galimybę reglamentuoti statiniams eksploatuoti reikalingų žemės sklypų dydžių nustatymo normatyvus, atsižvelgiant į statinių naudojimo paskirtį ar kt., užtikrinant teisinio reguliavimo aiškumo bei darnumo reikalavimo įgyvendinimą.

ŽŪM 2017 m. balandžio 26 d. rašte Nr. 3IN-637(8.1) Seimo kontrolieriui nurodė:

„[...] **Sutiktina, kad galiojančiuose teisės aktuose nėra pakankamai apibrėžti kriterijai, pagal kuriuos būtų nustatomi (identifikuojami) žemės plotai, reikalingi tinkamam, saugiam statinio eksploatavimui [...]. Nesant nustatytų tikslių kriterijų dėl formuojamo žemės sklypo dydžio ir naudojimo, gali kilti prielaidų piktnaudžiauti teise ne aukciono būdu nuomotis ar pirkti valstybinę žemę.**

[...]

ŽŪM kartu su Aplinkos ministerija **iki 2017 m. spalio 31 d.** turėjo parengti ir Vyriausybei pateikti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo projektą, kuriame būtų suformuluotos nuostatos (kriterijai) dėl statinių ar įrenginių eksploatacijai reikalingo žemės sklypo ploto nustatymo bei jo naudojimo ar nenaudojimo apibrėžimo.

Kadangi minėtiems kriterijams nustatyti buvo reikalinga išsami teorinė ir praktinė analizė, specifinės teritorijų planavimo, žemės sklypų ribų nustatymo ir statinių techninių parametru nustatymo ir statinių naudojimo žinios, ŽŪM 2017 m. inicijavo specialaus tyrimo pirkimą, kurį atliko Vilniaus Gedimino technikos universitetas. Tyrimo tikslas buvo nustatyti kriterijus dėl formuojamo valstybinės žemės sklypo dydžio pagal jame esančio statinio ar įrenginio eksploatavimo poreikius, taip pat nustatyti kriterijus, apibrėžiančius laikotarpį ar kitas sąlygas, dėl kurių valstybinės žemės nenaudojimas būtų laikomas pakankamu pagrindu nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį (ar jos nesudaryti).

ŽŪM 2019 m. gegužės 20 d. raštu Nr. 3IN-439(8.1E) *pateiktais duomenimis*, pagal tyrimo išvadas **buvo parengtas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo projektas** (Lietuvos Respublikos Vyriausybė priėmė 2018 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 404) (toliau – Nutarimas Nr. 260), kurio 2.2 papunktis buvo papildytas nuostata, kad valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų pagal Taisykles, administravimo metodiką tvirtina žemės ūkio ministras.

Vadovaujantis Nutarimo Nr. 260 2.2 papunkčiu ir atsižvelgiant į ŽŪM užsakymu Vilniaus Gedimino technikos universiteto 2017 m. parengtame moksliniame darbe pateiktus pasiūlymus–rekomendacijas, **buvo parengtas žemės ūkio ministro įsakymo „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ projektas** (toliau – Įsakymo projektas), kuriame siūlomos nuostatos dėl valstybinės žemės sklypų statiniams eksploatuoti dydžių ir šių statinių eksploatavimo kriterijų nustatymo bei

nuomos sutarties nutraukimo pakankamo pagrindo nustatymo (įsakymo projektas paskelbtas TAPIS <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/b6d450a0551211e88525a4bc7611b788?positionInSearchResult=s=22&searchModelUUID=ae41beeb-afed-42cb-817b-6e9b76f4b909>).

ŽŪM Įsakymo projektą išsiuntė derinti Aplinkos ministerijai ir NŽT. Išnagrinėjusi Aplinkos ministerijos pateiktas pastabas ir pasiūlymus, ŽŪM patikslins Įsakymo projektą. **Įsakymo projekto rengimo darbai užsitęsė dėl ŽŪM įvykusių struktūros pokyčių ir žmoniškųjų išteklių trūkumo.**

Iki šiol šis klausimas nėra išspręstas.

Tyrimui reikšmingos aplinkybės

6. Informacija, susijusi su statinių valstybinės žemės sklype, išnuomotame Bendrovei, naudojimu:

6.1. Jau po Seimo kontrolieriaus 2017 m. kovo 27 d. Pažymos Savivaldybės administracijos 2017 m. balandžio 28 d. pateiktais duomenimis, **2017 m. balandžio 13 d. buvo atlikta statinių, esančių <...>, apžiūra vietoje. Konstatuota, kad visi žemės sklype esantys Statiniai seniai nenaudojami pagal nustatytą naudojimo paskirtį, teritorija aplink pastatus netvarkinga, apaugusi krūmais, užteršta buitinėmis atliekomis.** Pastatų techninė priežiūra vykdoma blogai, jie techniškai neprižiūrėti, kai kurie kelia grėsmę, įvairiais tikslais būnančių žmonių saugumui – iš aukščio krintantys šiltnamių stiklai, atviras šulinys, atviros angos.

Po apžiūros Savivaldybės administracija Bendrovės vadovui pateikė reikalavimus:

1) priimti sprendimą dėl tolesnio nenaudojamų Statinių likimo – nugriovimo, rekonstravimo ar remonto;

2) atlikti veiksmus ir užtikrinti, kad pašaliniai negalėtų patekti į nenaudojamus Statinius;

3) organizuoti ir/ar atlikti Statinių techninę priežiūrą;

4) sutvarkyti teritoriją aplink Statinius;

6.2. Savivaldybės administracijos **2018 m. vasario 15 d.** rašte Nr. (4.1.15.)-D3-821 nurodyta:

„[...] Informuojame, kad Statinio techninės priežiūros patikrinimo akte Nr. NP-11 [...] pateikti **Savivaldybės administracijos reikalavimai yra įvykdyti: teritorija aplink pastatus sutvarkyta, pastatai aptverti tvora, vartai užrakinti spyna, taip apribotas pašalinių patekimas į teritoriją, pastatyti įspėjamieji ženklai, jog tai privati valda, įrengta aplinkos stebėjimo vaizdo kamera, užsandarintos visos buvusios atviros pastatų angos ir kt.** Tai buvo patvirtinta raštu bei fotonuotraukomis. Savivaldybės administracijos reikalavimu pateikta pastatų techninės priežiūros dokumentacija, kurioje **fiksuojami nuolatiniai pastatų stebėjimai, pastebėti defektai bei nurodyti atlikti darbai.**

2018 m. vasario 12 d. Savivaldybės administracijos specialistai pakartotinai apžiūrėjo pastatus, esančius <...>, bei teritoriją aplink juos. **Nustatyta, kad pastatai nenaudojami pagal paskirtį, pastatų angos užsandarintos, teritorija aptverta, nuolat prižiūrima, šiuo metu pastatai aplinkiniams grėsmės nekelti. Dėl tolesnio pastatų naudojimo buvo gauta žodinė ir rašytinė informacija, jog Bendrovė planuoja pastatus parduoti, tačiau neatsiradus pirkėjų, svarsto galimybę vystyti kitus projektus, t. y. pastatus rekonstruoti ir įrengti patalpas įvairių socialinių grupių žmonėms ar pan. [...].“**

7. Su Pareiškėjos skunde nurodytomis aplinkybėmis susiję klausimai buvo nagrinėti teismo tvarka:

7.1. Kretingos rajono apylinkės teismas, išnagrinėjęs Bendrovės pretenzijas dėl NŽT 2016 m. balandžio 12 d. įsakymo Nr. 14VĮ-322-(14.14.2) „Dėl 2007 m. birželio 6 d. Valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. N56/2007-0081 nutraukimo“ panaikinimo, **2016 m. spalio 18 d.** sprendimu ieškinį patenkino. Teismas konstatavo, kad Bendrovė turimuose statiniuose planuoja įrengti senelių

globos namus, pasinaudodama ES struktūrinių fondų parama (tam tikslui buvo sudaryta konkreti sutartis dėl techninio projekto parengimo bei sutartis dėl konsultavimo paslaugų teikimo); ieškovė jai priklausančiuose statiniuose stengiasi įsteigti senelių globos namus, rengia techninę dokumentaciją dėl statinių rekonstrukcijos; procedūros siekiant gauti ES paramą yra sudėtingos; todėl žemės sklypas yra ir ateityje bus naudojamas pagal paskirtį; esminis žemės sklypo nuomos sutarties pažeidimas nėra padarytas, todėl pagrindo nutraukti žemės sklypo nuomos sutartį prieš terminą nėra; faktas, jog nuo 2013 m. gruodžio 30 d. Bendrovė nerekonstravo žemės sklype esančių statinių, nesudaro pagrindo žemės sklypo nuomos sutartį nutraukti vienašališkai prieš terminą nuomotojo (NŽT) reikalavimu neteisimine tvarka; nuomotojas neįrodė, kad nebesitiki gauti to, ką pagal nuomos sutartį pagrįstai tikėjosi gauti; visuomenės poreikiai bus patenkinti įgyvendinus investicinį projektą;

7.2. Klaipėdos apygardos teismas **2017 m. birželio 1 d.** nutartimi civilinėje byloje Nr. <...>7 atmetė NŽT apeliacinį skundą. Teismas konstatavo, kad byloje yra duomenys apie Bendrovės 2015 m. vasario 3 d. sudarytą projektavimo sutartį (dalykas – esamų pastatų rekonstravimo, naujo pastato (senelių prieglaudos) ir žemės sklypo prie esamų ir projektuojamų pastatų sutvarkymo ir panaudojimo pastatų eksploatacijai užtikrinti techninis darbo projektas). Bylą nagrinėjant apeliacinės instancijos teisme buvo pateikti duomenys, patvirtinantys, kad pagal šią sutartį už projektavimo darbus yra sumokėta; 2016 m. balandžio 13 d. tarp šalių pasirašytas paslaugų perdavimo–priėmimo aktas. Byloje yra duomenys apie Bendrovės 2015 m. kovo 2 d. sudarytą konsultavimo sutartį (dalykas – konsultavimas dokumentų paruošimo klausimais siekiant gauti ES struktūrinių fondų paramą ieškovės projektui pagal priemonę „Regio Invest LT+“). Bylą nagrinėjant apeliacinės instancijos teisme pateikti duomenys, patvirtinantys, kad pagal šią sutartį už konsultavimą yra sumokėta.

Teisėjų kolegija konstatavo, kad nėra pagrindo teigti, jog Bendrovė nesiėmė jokių priemonių ir veiksmų nuomos sutarčiai pradėti vykdyti. Todėl apeliacinės instancijos teismas sutinka su pirmosios instancijos teismo išvada, jog byloje nėra duomenų, kad Bendrovė yra pasyvi ir nevykdo sudarytos žemės nuomos sutarties bei neįgyvendina jos siektų tikslų. Bendrovės elgesys neatitinka CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkto nuostatos ir nereiškia esminio sutarties pažeidimo, leidžiančio nutraukti žemės nuomos sutartį prieš terminą apeliančios reikalavimu. Nurodytos aplinkybės, taip pat NŽT 2014 m. gegužės 23 d. ir 2016 m. sausio 11 d. žemės naudojimo patikrinimo aktai nėra pakankami daryti priešingą išvadą ar nesitikėti apeliančiai, kad sutartis bus įvykdyta ateityje, ką pagrįstai nurodė pirmosios instancijos teismas. [...].“;

7.3. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas (toliau vadinama – LAT) **2018 m. kovo 29 d.** nutartyje civilinėje byloje Nr. <...> paliko apeliacinės instancijos teismo nutartį nepakeistą. Teismas konstatavo, kad „žemės sklypo nenaudojimo pagal sutartyje nustatytą paskirtį trukmė turi teisinę reikšmę klausimui dėl žemės nuomos sutarties nutraukimo išspręsti, tačiau nėra visa lemianti aplinkybė, nuo kurios išimtinai priklausytų sprendimo dėl žemės nuomos sutarties nutraukimo priėmimas. Sprendžiant nurodytą klausimą, **be žemės sklypo nenaudojimo pagal paskirtį trukmės, turi būti įvertintos ir tokio nenaudojimo priežastys.** Pažymėtina, kad toks aiškinimas atspindi ir ankstesnėje kasacinio teismo praktikoje (žr. pvz., nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-464-969/2015).

[...]

Teisėjų kolegijos vertinimu, bylą nagrinėję teismai tinkamai teisiškai įvertino pirmiau nurodytas faktines aplinkybes, pripažindami, kad atsakovės sprendimas nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį yra neteisėtas. Priešingai negu teigiama kasaciniame skunde, nėra pagrindo pripažinti, kad teismai netinkamai aiškino ir taikė teisės normas, reglamentuojančias žemės nuomos sutarties nutraukimą nuomotojo reikalavimu. [...].“

8. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis, **Lietuvos Respublikai nuosavybės teise priklausančiame, patikėjimo teise valdomame NŽT 0,2763 ha žemės sklype (kadastru Nr.**

<...>), A. <...> yra registruoti Bendrovei priklausantys Statiniai – mokymo dirbtuvės (unikalus Nr. <...> ir Nr. <...>), sandėlis (unikalus Nr. <...>), šiltnamiai (unikalus Nr. <...>, Nr. <...> ir Nr. <...>), bei kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (šulinsys, tvora, lauko tualetas, kiemo aikštelė), kurių unikalus Nr. <...>.

Prie juridinių faktų, susijusių su registruotais nekilnojamaisiais daiktais, nurodyta, kad žemės sklypo **nuomininkas nuo 2018 m. birželio 6 d. yra D** (kaip įregistravimo pagrindas nurodyta 2007 m. birželio 6 d. valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. N56/2007-0081).

9. Statinio techninės priežiūros žurnale nurodyti nekilnojamųjų daiktų numeriai: Nr. <...>; Nr. <...>; Nr. <...>; Nr. <...>; Nr. <...>; Nr. <...>; Nr. <...>. Nurodyti atlikti darbai, pvz.: išvalyti lietvamzdžiai, sutvarkyti menkaverčiai krūmai, užsandarintos pastato angos, atstatyta sukrypusių vartų padėtis ir t. t.

Tyrimui reikšmingos teisės aktų nuostatos

10. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo:

6 straipsnis. Savarankiškosios savivaldybių funkcijos

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

„[...]

21) statinių naudojimo priežiūra įstatymų nustatyta tvarka; [...].“

11. Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo:

„Įstatymo preambulė:

„Lietuvos Respublikos Seimas,

pabrėždamas, kad Lietuvos Respublikos Aukščiausiai Tarybai – Atkuriamajam Seimui 1990-03-11 aktais atkūrus Lietuvos Respublikos nepriklausomybę, nustojo veikę svetimos valstybės primesti įstatymai, kuriais okupacinė valdžia iš Lietuvos Respublikos piliečių neteisėtai atėmė jų turėtą turtą;

pabrėždamas, kad **Lietuvos Respublikos piliečių prieš okupaciją įgytos nuosavybės teisės nepanaikintos ir turi tęstinumą;**

pabrėždamas, kad 1992 metais Lietuvos Respublikos piliečių valia priimta Lietuvos Respublikos Konstitucija garantuoja ir gina valstybės, jos piliečių teises bei nuosavybę;

pabrėždamas, kad tęstinių nuosavybės teisių atkūrimas grindžiamas 1991 m. birželio 18 d. Lietuvos Respublikos įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ nuostata – **Lietuvos Respublikos piliečiams gražinamas išlikęs nekilnojamasis turtas, o jei šios galimybės nėra, teisingai už jį atlyginama;**

atsižvelgdamas į Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1994–1996 metų nutarimus ir į 1922–1940 metų žemės reformos nustatytą 150 ha ribą,

pabrėždamas, kad šio įstatymo specialiosiomis teisės normomis reglamentuojami nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo teisiniai santykiai,

priima šį įstatymą.“

5 straipsnis. Nuosavybės teisių į miesto žemę atkūrimo sąlygos ir tvarka:

„[...]

2. Nuosavybės teisės į žemę, iki 1995 m. birželio 1 d. buvusią miestams nustatyta tvarka priskirtose teritorijose, atkuriamos:

1) gražinant natūra laisvą (neužstatytą) žemę turėjoje vietoje piliečiui ar piliečiams bendrosios nuosavybės teise, taip pat piliečiui, nuosavybės teise turinčiam pastatus, jo naudojamą teritoriją planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatytų ribų žemės sklypą, **išskyrus žemę, pagal šio įstatymo 12 straipsnį priskirtą valstybės išperkamai žemei**, ir žemę, kurios susigrąžinti

turėtoje vietoje pilietis nepageidauja. [...] Laisvos (neužstatytos) žemės plotuose gražinamų natūra turėtoje vietoje žemės sklypų formavimą ir jų planų rengimą Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis organizuoja ir planus tvirtina savivaldybės administracijos direktorius. [...]“;

12 straipsnis. Valstybės išperkama žemė

1. Žemė iš šio įstatymo 2 straipsnyje nurodytų piliečių išperkama valstybės ir už ją atlyginama pagal šio įstatymo 16 straipsnį, jeigu ji:

[...]

3) iki 1995 m. birželio 1 d. buvo miestams nustatyta tvarka priskirtose teritorijose ir pagal įstatymus nustatyta tvarka patvirtintuose detaliuosiuose planuose yra užimta: pastatams, statiniams ar įrenginiams (statomiems arba pastatytiems) eksploatuoti reikalingų žemės sklypų; [...].“

12. Nekilnojamojo turto registro įstatymo:

4 straipsnis. Nekilnojamojo turto registro duomenų teisinis statusas

„Visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka“.

13. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo:

2 straipsnis. Pagrindinės šio įstatymo sąvokos

„[...]“

54. *Statinio naudojimas* – esminių statinių reikalavimų pagrindu sukurto statinio panaudojimas statinio naudotojo poreikiams tenkinti.

55. *Statinio naudojimo priežiūra* – viešojo administravimo subjekto atliekama kontrolė, kurios tikslas – nustatyti, ar statinio techninė priežiūra atitinka šio įstatymo ir kitų teisės aktų, taip pat normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus.

[...]

59. *Statinio paskirtis* – viešajame registre nurodytas statinio naudojimo tikslas (žmonėms gyventi, ūkinei komercinei ar kitai veiklai), kai statinys atitinka saugos ir jame planuojamos (atliekamos) veiklos (technologijos proceso) privalomuosius reikalavimus, nustatytus normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose.

60. *Statinio priežiūra* – šio įstatymo ir kitų teisės aktų nustatytų techninių, organizacinių ir viešojo administravimo priemonių visuma vykdančią statinio techninę priežiūrą ir statinio naudojimo priežiūrą.

[...]

84. *Statinys* – nekilnojamas daiktas (pastatas arba inžinerinis statinys), turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus.“

47 straipsnis. Statinių naudotojų pareigos

„1. **Statinių naudotojai privalo:**

1) **naudoti statinį (jo patalpas) pagal paskirtį**, išskyrus Vyriausybės nustatytus atvejus ir tvarką; [...].“

Tyrimui reikšminga teismų praktika

14. LAT 2018 m. kovo 9 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-76-684/2018 konstatuota:

„[...]“

31. LAT formuojamoje teismų praktikoje laikomasi nuoseklios pozicijos, kad, esant teisminiam ginčui dėl to, ar asmeniui turi būti išnuomojamas žemės sklypas, reikia įvertinti, ar šiam asmeniui priklausantys 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** (LAT 2007 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-120/2007; 2008 m. vasario 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-96/2008).

32.1. **Lemiamą reikšmę turi** ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet **faktinės situacijos vertinimas**, todėl kiekvienu atveju **svarbu įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su esančio statinio naudojimu ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitokią veiklą** (LVAT 2013 m. vasario 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A438-228/2013, LAT 2011 m. rugpjūčio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-344/2011).

32. Kasacinis teismas taip pat yra pažymėjęs, kad **teisės aktuose nenustatyta galimybės be aukciono išsinuomoti valstybinę žemę** būsimam pastatui eksploatuoti ar **ateityje planuojamai veiklai vykdyti**. **Tokie veiksmai prieštarautų sąžiningos konkurencijos principui, įtvirtintam Lietuvos Respublikos Konstitucijos 46 straipsnio 4 dalyje** (LAT 2013 m. liepos 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-370/2013). [...].“

15. LAT 2019 m. vasario 7 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-8-403/2019 konstatavo:

„[...]

Pagal nustatytą teisinį reguliavimą teisė nuomoti statiniams naudoti reikalingą valstybinės žemės sklypą lengvatine – ne aukciono – tvarka yra garantuojama visiems valstybinėje žemėje esančių statinių savininkams visą statinių saugaus naudojimo laikotarpį, jeigu jie tinkamai įgyvendina nuosavybės teisę, inter alia vykdo pareigą tinkamai prižiūrėti statinius ir tokiu būdu užtikrina galimybę naudoti juos pagal paskirtį, kas reiškia ir galimybę gauti tą ekonominę naudą, kuri paprastai gali būti gaunama tinkamai įgyvendinant savininko teises. Ir atvirkščiai, **valstybinėje žemėje esančių statinių savininkams, kurie nuosavybės teisę įgyvendina, inter alia, pareigą prižiūrėti statinius vykdo taip, kad tampa neįmanoma naudoti statinių pagal paskirtį, kas reiškia ir netekimą galimybės gauti tą ekonominę naudą, kuri paprastai gali būti gaunama tinkamai įgyvendinant savininko teises, nėra garantuojama teisė nuomoti lengvatine – ne aukciono – tvarka valstybinės žemės sklypą, kuris būtų reikalingas statiniams naudoti, jeigu statinius būtų galima naudoti pagal paskirtį**. Taigi, tokiu reguliavimu užtikrinama teisinga visuomenės interesų ir valstybinėje žemėje esančių statinių savininkų teisių pusiausvyra.

Teisėjų kolegija pažymi, kad teisinis reguliavimas, nustatantis teisę nuomoti statiniams naudoti reikalingą valstybinės žemės sklypą lengvatine – ne aukciono – tvarka, negali būti aiškinamas kaip reiškiantis, kad tokią teisę turi ir valstybinėje žemėje esančių statinių savininkai, kurie tikslingai ar neturėdami tokio tikslo nuosavybės teisę įgyvendina, inter alia, pareigą prižiūrėti statinius vykdo taip, kad tampa neįmanoma naudoti statinių pagal paskirtį, statiniai sunyksta (yra sunaikinami), o jų savininkai įgyja teisę tame valstybinės žemės sklype sukurti naujus kitos paskirties ir (ar) dydžio statinius, tokiu būdu gaudami naudą iš lengvatinės valstybinės žemės nuomos. Priešingai aiškinant būtų ne tik nepagrįstai paneigtas vienas iš valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų, t. y. efektyvumo principas, kuris reiškia, kad įgyvendinant valstybės nuosavybės teises į žemę, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei, bet ir pažeistas Konstitucijos 46 straipsnio 4 dalyje įtvirtintas sąžiningos konkurencijos principas, kadangi būtų sudarytos prielaidos asmenims, pirmiausiai vykdančioms ūkinę veiklą, susijusią su nekilnojamojo turto statyba, ir siekiantiems statyti statinius valstybinėje žemėje, kurią turėtų teisę nuomoti lengvatine – ne aukciono – tvarka, **nesąžiningai konkuruoti įgyjant nuosavybės teise valstybės žemėje esančius statinius, kurie yra tokios būklės, kad negali būti naudojami pagal paskirtį, arba (ir) nuosavybės teisę į valstybinėje žemėje esančius statinius įgyvendinant taip, kad taptų neįmanoma naudoti tokius statinius pagal paskirtį, statiniai sunyktų (būtų sunaikinami) ir tokiu būdu būtų įgyjama teisė lengvatine – ne aukciono – tvarka nuomojamame valstybinės žemės sklype statyti kitus statinius, kai pagal nustatytą teisinį reguliavimą teisę statyti statinius valstybinėje žemėje pageidaujantys įgyti kiti asmenys turi galimybę ją įgyti tik aukcione pasiūlę didžiausią valstybinės žemės nuomos kainą**. [...].

Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad **teisės normos, nustatančios statinių savininko teisę nuomoti statiniams eksploatuoti reikalingą valstybinės žemės sklypą lengvatine – ne aukciono – tvarka, šio asmens naudai suvaržo žemės savininko, t. y. valstybės, teisę disponuoti žeme**

kitais, efektyvesniais, būdais, teikiančiais valstybei didžiausią naudą. Dėl to ši teisė suteikiama tik esant įstatyme nustatytioms sąlygoms. Asmeniui prašant išnuomoti valstybinės žemės sklypą ne aukciono būdu, valstybės įgaliota institucija, atsakinga už valstybinės žemės nuomą, privalo kiekvienu konkrečiu atveju tikrinti, ar toks asmuo atitinka įstatymo nustatytus privalomus reikalavimus ir turi teisę prašomu būdu išsinuomoti žemės sklypą, ir priklausomai nuo nustatytų aplinkybių, sudaryti arba atsisakyti sudaryti žemės nuomos sutartį (žr. LAT 2018 m. lapkričio 22 d. nutarties civilinėje byloje Nr. 3K-3-447-916/2018).“

16. NŽT 2015 m. sausio 5 d. ieškinyje „Dėl statinių, daiktinių teisių ir juridinių faktų išregistravimo iš Nekilnojamojo turto registro“ pažymėta, kad NŽT Kauno miesto skyriaus specialistas 2014 m. rugsėjo 2 d. atliko žemės teritorijos prie pastatų, [...], naudojimo patikrinimą, ir nustatė, kad sklypas prie pastatų (kurie yra sunaikinti) yra apaugęs daugiametėmis žolėmis ir piktžolėmis, taip pat yra išlikę pamatų likučių tarp augančių medžių ir krūmų. Įvažiavimas į teritoriją apaugęs krūmais, ribos neaiškios. NŽT konstatavo, kad nebuvo vykdomi statybos darbai, paliekant statinius nykti. Atkreipusi statinio egzistavimo žemės sklype fakto ir statinio naudojimo konkrečiai veiklai reikšmę, NŽT prašė teismo įpareigoti statinių savininku nurodytą asmenį pateikti duomenis VĮ Registrų centro Kauno filialui, kad statinių daiktinės teisės ir visi juridiniai faktai, susiję su šiais statiniais, būtų išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro.

Tyrimo išvados

17. Atsižvelgiant į turimą informaciją, atkreiptinas dėmesys į šiuos momentus:

17.1. Pareiškėja kreipėsi į Seimo kontrolierę dėl buvusio savininko C iki nacionalizacijos <...> turėtos žemėvaldos ribose esančių statinių (lauko tualetu ir šiltnamio pamatų) nenaudojimo pagal paskirtį. Nustačius, kad statiniai nenaudojami pagal paskirtį, peržiūrėjus valstybinės žemės nuomos sutartyje nustatytos žemės poreikio statinių eksploatacijai klausimą, galėjo būti sprendžiamas žemės gražinimo buvusioje vietoje klausimas (žr. pažymos 11 punktą);

17.2. Lietuvos Respublikos Seimas yra akcentavęs įsipareigojimą gražinti Lietuvos Respublikos piliečiams išlikusį nekilnojamąjį turtą, ir tik nesant šios galimybės, spręsti kompensavimo klausimą (žr. pažymos 11 punktus). Įstatymų leidėjas yra numatęs galimybę išlikusį nekilnojamąjį turtą, kuris buvo priskirtas valstybės išperkamam, vėliau dėl pasikeitusių aplinkybių tapusį nebepriskiriamu valstybės išperkamam turtui, gražinti jį pretenduojantiems į nuosavybės teisių atkūrimą;

17.3. Nors Pareiškėja kaip E įpėdinė pageidavo susigrąžinti buvusio savininko C iki nacionalizacijos <...> turėtą žemę buvusioje vietoje, šis klausimas nebuvo sprendžiamas, argumentuojant, kad ji priskiriama valstybės išperkamai, kaip reikalinga statinių valstybės išnuomotoje žemėje eksploatacijai (žr. pažymos 5 punktą).

17.4. Nustačius, kad statiniai nenaudojami pagal paskirtį, valstybinės žemės nuomos sutartis buvo nutraukta, tačiau teismai pripažino tokį NŽT sprendimą neteisėtu (žr. pažymos 7 punktą). Teismai konstatavo, kad pagrindo nutraukti valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį prieš terminą nebuvo, nes žemės sklypas yra ir ateityje bus naudojamas pagal paskirtį (Bendrovė pateikė **2015 metais parengtus įrodymus** apie turimuose statiniuose planuojamus įrengti senelių globos namus), visuomenės poreikiai bus patenkinti, įgyvendinus investicinį projektą.

17.5. Tačiau **nuo pirmos instancijos teismo sprendimo** (Kretingos rajono apylinkės teismo 2016 m. spalio 18 d. sprendimo) **praėjus beveik trejiems metams, duomenų apie nurodytą Bendrovės planą, susijusių su nurodytų statinių naudojimu, įgyvendinimą tyrimo metu nebuvo gauta. Priešingai – Savivaldybės administracijos duomenimis, Bendrovė planavo pastatus parduoti, o neatsiradus pirkėjų, svarstė galimybę vystyti kitus projektus** (žr. pažymos 6.2 punktą). Tyrimo metu nebuvo gauta duomenų apie valstybei priklausančioje išnuomotoje žemėje esančių Pareiškėjos skunde nurodytų lauko tualetu ir šiltnamio pamatų naudojimo

patikrinimą.

17.6. LAT, nagrinėdamas teisingos visuomenės interesų ir valstybinėje žemėje esančių statinių savininkų teisių pusiausvyros klausimą, yra atkreipęs dėmesį į Lietuvos Respublikos Konstitucijos 46 straipsnio 4 dalyje įtvirtinto sąžiningos konkurencijos principo reikšmę (žr. pažymos 14 punktą). Teismų praktikoje suformuota pozicija, kad teisės aktuose nenustatyta galimybė be aukciono išsinuomoti valstybinę žemę ateityje planuojamai veiklai vykdyti; lemiamą reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas. Statiniais užstatyta žemė valstybės išperkamai priskiriama tik tuo atveju, jei ji reikalinga/naudojama pastatams eksploatuoti. valstybinėje žemėje esančių statinių savininkams, kurie nuosavybės teisę įgyvendina, inter alia, pareigą prižiūrėti statinius vykdo taip, kad tampa neįmanoma naudoti statinių pagal paskirtį (kas reiškia ir netekimą galimybės gauti tą ekonominę naudą, kuri paprastai gali būti gaunama tinkamai įgyvendinant savininko teises), nėra garantuojama teisė nuomoti lengvatine – ne aukciono – tvarka valstybinės žemės sklypą, kuris būtų reikalingas statiniams naudoti, jeigu statinius būtų galima naudoti pagal paskirtį (žr. pažymos 15 punktą).

17.7. Sprendžiant be aukciono išnuomojamos valstybinės žemės sklypo statinių eksploatacijai nuomos klausimą, vadovaujamosi Nekilnojamojo turto registre fiksuotais duomenimis, kurie laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka (žr. pažymos 12 punktą). Tačiau Nekilnojamojo turto registro duomenys gali ir neatitikti faktinės situacijos.

17.8. Teismų praktika rodo, kad NŽT, turėdama informacijos, jog duomenys apie statinių registraciją Nekilnojamojo turto registre neatitinka faktinės padėties, kreipiasi į teismą, prašydama įpareigoti statinių savininku nurodytą asmenį pateikti duomenis VĮ Registrų centro filialui, kad statinių daiktinės teisės ir visi juridiniai faktai, susiję su šiais statiniais, būtų išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro (žr. pažymos 16 punktą);

17.9. Pareiškėjos 2019 metais pateiktame skunde nurodytais duomenimis, dalies statinių duomenys Nekilnojamojo turto registre neatitinka faktinės situacijos (žr. pažymos 2.2 punktą), nes yra nugriuvę, sunykę – šiltnamių likę tik pamatų likučiai, o pastatai apleisti), todėl statiniais neužstatytos žemės, kuri negali būti priskiriama valstybės išperkamai žemei, negražinimas yra neteisėtas;

17.10. Iš statinių techninės priežiūros žurnalo (žr. pažymos 9 punktą) nematyti, ar Pareiškėjos skunde nurodytas lauko tualetas ir šiltnamio pamatai buvusio savininko C <...> iki nacionalizacijos turėtos žemėvaldos ribose faktiškai naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre registruotą paskirtį; ar pagal esamą būklę Pareiškėjos skunde nurodyti lauko tualetas ir šiltnamio pamatai buvusio savininko C turėtos žemėvaldos ribose faktiškai gali būti naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre registruotą paskirtį;

17.11. Statinių naudojimo priežiūra – Savivaldybės administracijos funkcija (žr. pažymos 10 punktą).

18. Apibendrinant darytina išvada, kad atsižvelgiant į Pareiškėjos teiginius dėl kai kurių Nekilnojamojo turto registre registruotų statinių sunykimo (žr. pažymos 2.3 punktą), teismų suformuotą praktiką (žr. pažymos 14 ir 15 punktus), bei nurodytą teisinį reglamentavimą (žr. pažymos 10–13 punktus), **kyla abejonės dėl Nekilnojamojo turto registre registruotų statinių naudojimo pagal paskirtį.**

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriui tikslinga rekomenduoti inicijuoti ir užtikrinti visų statinių, esančių valstybinės žemės sklype (kadastro Nr. <...>), <...> naudojimo priežiūros patikrinimo atlikimą (atkreipiant dėmesį į Pareiškėjos skunde nurodytą nuošaliau nuo pagrindinio pastato esančių lauko tualetų ir šiltnamio pamatų, esančių iki nacionalizacijos buvusio savininko C iki nacionalizacijos <...> turėtos žemėvaldos ribose, naudojimą). Turėdama duomenis apie nurodytų statinių naudojimą, NŽT turės galimybę spręsti klausimą dėl valstybinės žemės nuomos sutarties peržiūrėjimo (žr. pažymos 14 ir 15 punktus).

19. Pagal Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 17 straipsnio 1 dalies 6 punkto ir 17 straipsnio 4 dalies nuostatas, skundo tyrimo metu paaiškėjus, kad skundas nagrinėtinas kitoje institucijoje, skundo tyrimas nutraukiamas.

Atsižvelgiant į tai, kad **statinių naudojimo priežiūros klausimas sprendinamas Savivaldybėje** (žr. pažymos 10 ir 18 punktus), vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 3 punktu, **X skundo tyrimas nutrauktinas.**

SEIMO KONTROLIERIAUS SPRENDIMAS

20. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 3 punktu, **Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė nusprendžia:**

X skundo tyrimą nutraukti.

SEIMO KONTROLIERIAUS REKOMENDACIJA

21. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 14 punktu, **Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė rekomenduoja:**

21.1. **Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktoriui** – inicijuoti ir užtikrinti visų statinių, esančių valstybinės žemės sklype (kadastro Nr. <...>), <...> naudojimo priežiūros patikrinimo atlikimą (atkreipiant dėmesį į Pareiškėjos skunde nurodytų nuošaliau nuo pagrindinio pastato esančių lauko tualetų ir šiltnamio pamatų, esančių iki nacionalizacijos buvusio savininko C iki nacionalizacijos <...> turėtos žemėvaldos ribose, naudojimą).

Primename, kad Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje nustatyta, jog informacija apie siūlymų (rekomendacijų) išnagrinėjimą Seimo kontrolieriui turi būti pateikiama nedelsiant priėmus sprendimus dėl priemonių, kurių bus imamasi, atsižvelgiant į Seimo kontrolieriaus siūlymą (rekomendaciją), **bet ne vėliau kaip per 30 dienų nuo siūlymo (rekomendacijos) gavimo dienos.**

Seimo kontrolierė

Milda Vainiutė