



## KAUNO APYLINKĖS TEISMAS

### SPRENDIMAS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. birželio 6 d.

Kaunas

Kauno apylinkės teismo Kauno rūmų teisėja Giedrė Jakštienė, sekretoriaujant Justinai Norvaišaitėi, Ingridai Zetrinienei, Živilei Radavičiūtei, Gabijai Šalkauskienei,

dalyvaujant ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Trasanta“ atstovėms advokatei Aušrai Mudėnaitei ir advokatei Justinai Paškevičienei,

atsakovių Kauno miesto savivaldybės, Kauno miesto savivaldybės administracijos atstovams advokatui Miroslav Nosevič ir advokatei Gabrielei Vazniokaitei,

atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos atstovei Gretai Gecevičiūtei – Kulbienei

trečiojo asmens asociacijos „Žalioji Ažuolynas“ atstovui advokatu Sauliui Dambrauskui,

viešame teismo posėdyje žodinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Trasanta“ patikslintą ieškinį atsakovėms Kauno miesto savivaldybei, Kauno miesto savivaldybės administracijai, Nacionalinei žemės tarnybai prie Aplinkos ministerijos, dėl uždraudimo atlikti tam tikrus veiksmus, tretieji asmenys Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos Kauno skyrius, Asociacija „Žalioji Ažuolynas“.

Teismas

n u s t a t ė :

*I. Ieškinių reikalavimai ir argumentai.*

1. Ieškovė uždaroji akcinė bendrovė (toliau – ir UAB) „Trasanta“ (toliau – ir ieškovas) kreipėsi į teismą su ieškiniu, kurį tikslino kelis kartus, ir galutinai 2022-05-09 dienos patikslintu ieškiniu prašo:

1) uždrausti atsakovėms, Kauno miesto savivaldybei ir Kauno miesto savivaldybės administracijai, imtis bet kokių priemonių ir veiksmų bei priimti sprendimus, kurių tikslas paaimti žemės sklypą, registro Nr. 19/2237, esantį adresu Vydūno al. 4, Kaunas ir jame esančius ieškovei priklausančius statinius (pastatą – šiltnamį-paviljoną, unikalus Nr. 1993-0075-6074, paskirtis – prekybos, pastatą – šiltnamį-paviljoną, unikalus Nr. 1993-0075-6016, paskirtis – prekybos, kitus inžinerinius statinius – kiemo statinius (tvorą, kiemo aikštelę, lauko tualetus 2 vnt., prausyklą, pavėsinę), unikalus Nr.

- 1993-0075-6063, taip pat pagalbinį pastatą – ūkinį pastatą (nėra teisiškai įregistruotas) ir pagalbinį pastatą – ūkinį pastatą (nėra teisiškai įregistruotas)) visuomenės poreikiams;
- 2) įpareigoti atsakoves nutraukti teritorijų planavimo procedūras, vykdomas pagal 2021 m. vasario 2 d. Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimą Nr. T-27 ir 2021 m. kovo 12 d. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymą A-840;
  - 3) pripažinti Ieškovės materialinę subjektinę teisę įsigyti arba nuomotis žemės sklypą Vydūno al. 4, Kaune (unik. Nr. 1901-0156-0011) lengvatine tvarka (be aukciono); jei teismas netenkintų reikalavimo dėl viso minėtojo žemės sklypo ploto – pripažinti ieškovės teisę įsigyti arba nuomotis minėtojo žemės sklypo dalį, nustatytiną pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. 3D-40 patvirtintos Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos 6 ir 10-11 punktus (DOK-60970).
2. Ieškovė ieškinyje nurodė, kad ieškovė yra statinių (registro Nr. 20/214133) (toliau – Statiniai), esančių Vydūno al. 4, Kaunas, savininkė. Žemės sklypas, kuriame yra ieškovei priklausantys Statiniai ir kurio bendras plotas 3.3486 ha, o naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (registro Nr. 19/2237) (toliau – Sklypas), nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai. Ieškovė Statinius įsigijo vykdant išieškojimą iš ankstesnio Sklypo nuomininko ir Statinių savininko – UAB „Magnus ventus“ – turto. 2018 m. gruodžio 20 d. ieškovė su UAB „Magnus ventus“ pasirašė Nekilnojamojo turto perdavimo-priėmimo kreditoriui aktą, pagal kurį bankrutavusi įmonė perdavė nuosavybės teise, o Kreditorius, priėmė nuosavybės teise nekilnojamąjį turtą: pastatą – šiltnamį-paviljoną, unikalus Nr. 1993-0075-6074, paskirtis – prekybos, pastatą – šiltnamį-paviljoną, unikalus Nr. 1993-0075-6016, paskirtis – prekybos, kitus inžinerinius statinius – kiemo statinius (tvorą, kiemo aikštelę, lauko tualetus-2vnt., prausyklą, pavėsinę), unikalus Nr. 1993-0075-6063, taip pat pagalbinį pastatą – ūkinį pastatą (nėra teisiškai įregistruotas) ir pagalbinį pastatą – ūkinį pastatą (nėra teisiškai įregistruotas). Teigia, kad ieškovė, kaip Statinių, esančių Sklype savininkė, turi teisę nuomotis Sklypo žemę ne aukciono tvarka pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą arba pirkti žemę ne aukciono tvarka pagal to paties įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punktą. Ieškovė savo įstatyminės teisės pirkti arba nuomotis Sklypo žemę ne aukciono tvarka dar nėra realizavusi, nes 2019-2020 metais rengė alternatyvius teritorijos vystymo projektus (konceptijas), įskaitant projektą, kuris turėjo realią galimybę gauti regioninės arba valstybinės svarbos ekonominio ir(arba) socialinio projekto statusą. Nuo pasirinkto projekto statuso priklauso ir konkretus įstatyminis nuosavybės įgijimo pagrindas, todėl ieškovė, siekdama realizuoti jai suteiktas įstatymines teises, veikė pagal teisės aktų reikalavimus ir bet koks šios teisės suvaržymas, panaikinimas ar apribojimas yra ieškovės, kaip Statinių savininkės, teisių garantijos pažeidimas.
  3. Dar iki ieškovei tampant Sklypo valdytoja ir naudotoja, 2002 m. gegužės 13 d. buvo patvirtintas ir šiuo metu galioja žemės sklypo Vydūno al. 4 Detalusis planas, kurio registracijos numeris Teritorijų planavimo dokumentų registre T00016469 (002193003115) (toliau – Detalusis planas). Detaliojo plano aiškinamajame rašte nurodyta: „Šiame detaliojame plane tikslinamas žemės naudojimo būdas ir pobūdis – K3 – komercinės paskirties smulkaus verslo objektų teritorija (poilsio, turizmo informacijos bei kitokiems objektams statyti, įrengti ir eksploatuoti)“. „Rekomenduotina <...> atstatyti oranžeriją.“
  4. Ieškovė, įgijusi nuosavybės teisę į Statinius, atsižvelgdama į Detaliojo plano sprendinius, taip pat įvertinusi tai, kad Vydūno al. 4, Kaune esantys Statiniai ir aplinkinė teritorija (Kauno Ažuolyno parkas) yra istoriškai ir kultūriškai svarbūs, savo tolesnius vystymo planus siekė vykdyti pirmiausia kruopščiai išanalizavusi visas įmanomas vystymo galimybes. Ieškovės valdomas statinių kompleksas ir Sklypas yra nacionalinio reikšmingumo lygmens

kompleksinio kultūros paveldo objekto – Kauno Ažuolyno objektų komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre – 44581) teritorijoje, kurios viena iš sudėtinių dalių yra oranžerijos vieta esanti žemės Sklypo teritorijoje (Ieškinio 6 priedas). Žemės Sklypas patenka ir į aukščiau minėtą kompleksą sudarantį savarankišką nacionalinio reikšmingumo lygmens kultūros paveldo objektą – Kauno Ažuolyno objektų komplekso parką (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 17381), kurio reikšmingumas taip pat yra architektūrinis, kraštovaizdžio, želdynų ir kurio vertingoji savybė „betoninė skulptūra „Sėdintis vyras““. Ieškovė numato atkurti oranžeriją buvusioje jos vietoje pagal istorinių tyrimų duomenis, įkurdinti joje mokyklą bei darželį su jiems reikalingomis valgyklomis, salėmis, pritaikyti teritoriją vaikų ugdymui bei miestiečių poilsui reikalingai infrastruktūrai (sporto aikštynams, žaidimo aikštelėms ir pan.), kartu sutvarkant restauruotos skulptūros „Sėdintis vyras“ ekspozicijos vietą ir įrengiant automobilių stovėjimo vietas.

5. Pažymėtina, kad ieškovė ne tik analizavo ir svarstė vystymo galimybes, tačiau ir investavo į atitinkamų sprendinių analizę ir parengimą tiek laiką, tiek finansinius išteklius: 1) Užsakė priešprojektinius pasiūlymus-koncepciją (užsakymo suma 7 000 Eur), kuriuos rengė architektų biuras UAB „2mm architektai“; 2) Rengė susitikimus su VŠĮ „Kauno Ažuolynas“, potencialiais projekto partneriais UAB „Devbrige“, Lietuvos sporto universitetu, Pasaulio lietuvių bendruomene, UAB „Telesoftas“, Klaipėdos terminalo grupe ir kt.; 3) Pristatė projekto idėją Kauno miesto savivaldybės vicemerams – Andriui Palioniui ir Mantui Jurgučiu, Ekonomikos ir inovacijų ministro patarėjui inovacijų klausimais – Jonui Pinskiui. 4) Užsakė UAB „Nacionalinių projektų rengimas“ Galimybių studiją (kaina 6 050 Eur), kurios tikslas tinkamai įvertinti regioninės reikšmės projekto vystymo potencialią. 5) Užsakė alternatyvų projektą ir parengė projekto su oranžerijos atstatymu projektinius pasiūlymus ir vizualizacijas. 6) Paraleliai rengėsi statinių kapitaliniam remontui ir pritaikymui potencialių nuomininkų ūkinei veiklai, kad iki statybos leidimo gavimo statiniai teiktų ekonominę naudą Ieškovei.
6. Atsakovės pradėjo teritorijų planavimo procesą su tikslu paimti Sklypą ir Statinius, priklausančius ieškovei, visuomenės poreikiams, kad galėtų nugriauti Statinius ir Sklype pastatyti automobilių stovėjimo aikštelę.
7. Nurodo, kad atsakovės pradėjo teritorijų planavimo procesą su tikslu paimti Sklypą ir Statinius, priklausančius ieškovei, visuomenės poreikiams, kad galėtų nugriauti Statinius ir Sklype pastatyti automobilių stovėjimo aikštelę. Teigia, kad atsakovių veiksmai ir nurodyti Detaliojo planavimo tikslai bei numatoma įgyvendinimo procedūra perimant Sklypą visuomenės poreikiams yra neteisėti. 2021 m. vasario 2 d. Kauno miesto savivaldybės taryba priėmė sprendimą Nr. T-27 (toliau – Sprendimas) „Pritarti žemės sklypo Vydūno al. 4, Kaune, poreikiui automobiliams statyti“, kuris yra nesuderinamas su ieškovės vystymo planais. Sprendimas aiškiai suteikė įgaliojimus administracijos direktoriui bei numatė tolesnius teritorijų planavimo veiksmus, kurie yra prielaida nuosavybės priverstiniam paėmimui: „Pavesti Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui prireikus organizuoti žemės sklypo Vydūno al. 4, Kaune, teritorijų planavimo dokumento rengimą žemės sklypui suformuoti ir numatyti paimti šį žemės sklypą visuomenės poreikiams.“ Ginčijamas Sprendimas prieštarauja Žemės įstatymo 45 straipsniui, nes poreikis „automobiliams statyti“ nėra numatytas įstatyme kaip leistinas nuosavybės paėmimo pagrindas, nes automobilių stovėjimo aikštelė ar kitos rūšies automobilių saugykla (pvz. garažas) nėra nei kelias, nei socialinės infrastruktūros objektas, nei bet koks kitas Žemės įstatymo 45 str. 1 dalyje įvardijamas viešasis objektas. Ginčijamas Sprendimas taip pat prieštarauja Konstitucijos 23 straipsniui, Žemės įstatymui ir teismų praktikai, nes jame nurodomas visuomenės poreikis nėra realus ir objektyviai egzistuojantis – Kauno sporto halė ir S. Dariaus

ir S. Girėno stadionas gali būti eksploatuojami ir be papildomų automobilių stovėjimo vietų. Sporto halės kapitalinio remonto techninis projektas buvo parengtas 2018 metais. Jo bendrojoje dalyje (Ieškinio 14 priedas) halės tribūnų plotas buvo sumažintas nuo 2430 m<sup>2</sup> iki 1150 m<sup>2</sup>, todėl automobilių parkavimo vietų poreikis (netaikant jokių Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimais leidžiamų taikyti koeficientų) pačiai halei sumažėjo nuo 158 iki 115 vietų. Kartu su prie halės esančiu garažu Sporto halės kapitalinio remonto techniniame projekte paskaičiuotas norminis parkavimo vietų skaičius remiantis STR 2.06.04:2014 sudarė 129 automobilių vietas (p. 15), ir jis projekte buvo konstatuotas kaip esamas. Savivaldybė, tikrindama techninio projekto sprendinius tam neprieštaravo, projektą suderino ir išdavė statybą leidžiantį dokumentą. 94. Vadinasi, objektyviais visuomenės poreikiais pagrįstas ir teisės aktuose įtvirtintas automobilių stovėjimo vietų skaičius stadionui ir sporto halei yra užtikrintas. Ieškovės teigimu, atsakovės veikė savo diskrecija, ignoruodamos faktą, kad tiems patiems tikslams pasiekti yra kitos galimybės. Atsakovių nurodomam automobilių stovėjimo poreikiui tenkinti Sklypas yra visiškai netinkamas dėl jam taikomų „Natura 2000“ bei kultūros paveldo apsaugos ribojimų ir išduotų teritorijų planavimo sąlygų. Kaip jau buvo minėta, dalis Sklypo patenka į „Natura 2000“ teritoriją, o likusi dalis su saugoma teritorija ribojasi, taip pat Sklypui yra taikomi kultūros paveldo reikalavimai, o pačiame sklype yra lokalizuoti išsaugotini kultūros paveldo objektai. Automobilių stovėjimo vietų poreikiui tenkinti Sklypas yra visiškai netinkamas dėl jam taikomų paveldo apsaugos reikalavimų. 2000 vietų automobilių saugyklos statyba Sklype, kuri nurodoma Sprendimo aiškinamajame rašte (12 priedas) pagrindžiant visuomenės poreikį, užimtų visą Sklypo teritoriją ir sunaikintų bei negrįžtamai pakeistų Kauno Ažuolyno objektų komplekso vertingąją savybę – oranžerijos vietą bei Sklype esančios restauruotos skulptūros „Sėdintis vyras“ ekspozicijos vietą.

8. Ieškovė prašo teismo pripažinti jos materialinę subjektinę teisę įsigyti/nuomotis valstybinės žemės Sklypą (Sklypo dalį) teisės aktų numatyta tvarka. Teigia, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. 3D40 patvirtinta Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika (toliau – Metodika) Ieškovė gali įgyti nuosavybės teisę į tokio dydžio žemės sklypą, kuris yra nustatytas remiantis Metodikos III skirsnyje numatytais taisyklėmis. Ieškovė 2021 m. vasario 26 d. kreipdamasi su prašymu parduoti kitos paskirties valstybinės žemės sklypą nurodė, kad pageidauja įsigyti 3.346 ha, t. y. visą žemės sklypo plotą, nes būtent toks plotas yra numatytas eksploatavimui ir rekonstravimui galiojančiame detalajame plane. Ieškovė taip pat tokį prašymą pateikė įvertinusi Detalajame plane nurodytus užstatymo rodiklius, o būtent užstatymo tankumą ir intensyvumą. Esamas teisinis reguliavimas nesudaro ieškovei galimybės vykdyti nors ir teisėtai pradėto, bet nebaigto statyti pastato (analizuojamo pastato statybai 1998-05-29 buvo išduotas leidimas vykdyti statybos darbus Nr. 276-2-98, tačiau šiuo metu jis nebegalioja), neturint žemės sklypo valdymo ir naudojimo teisių. Ieškovė numato atkurti oranžeriją buvusioje jos vietoje pagal istorinių tyrimų duomenis, įkurdinti joje mokyklą bei darželį su jiems reikalingomis valgyklomis, salėmis, pritaikyti teritoriją vaikų ugdymui bei miestiečių poilsiui reikalingai infrastruktūrai (sporto aikštynams, žaidimo aikštelėms ir pan.), kartu sutvarkant restauruotos skulptūros „Sėdintis vyras“ ekspozicijos vietą ir įrengiant automobilių stovėjimo vietas.
9. Ieškovė dublike nurodė, kad visa išdėstyta atsakovių pozicija paremta Sprendimo ir Įsakymo aiškinimu, teigiant, kad šie administraciniai teisės aktai numato tik „ketinimą svarstyti ir atlikti analizę ar apskritai egzistuoja koks nors visuomenės poreikis Žemės sklypui. Atsakovės Atsiliepime cituoja tik Sprendimo 2 punktą, tuo tarpu Sprendimo 1 punkte aiškiai konstatuota: „Pritarti žemės sklypo Vydūno al. 4, Kaune, poreikiui automobiliams statyti“ ir šitas

sprendimas vienareikšmiškai vertintinas kaip konkretus savivaldybės kaip viešo administravimo subjektu valios išreiškimas - sprendimas, o tolesnis pavedimas apibūdina nurodyto sprendimo įgyvendinimo procedūrą. Įsakyme dar aiškiau detalizuojami konkretūs veiksmai, minėto sprendimo įgyvendinimui: „Organizuoju žemės sklypo (3,3486 ha) Vydūno al. 4, Kaune, detaliojo plano, patvirtinto Kauno miesto savivaldybės valdybos 2002 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. 517 „Dėl žemės sklypo Vydūno al. 4 detaliojo plano patvirtinimo“, keitimą. Planavimo tikslas – vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais suplanuoti teritoriją visuomenės reikmėms skirtiems inžineriniams statiniams, pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą, pakeisti ir (ar) nustatyti naujus planuojamos teritorijos naudojimo reglamentus, numatyti paėmimą visuomenės poreikiams“. Ieškovės manymu, Atsakovių kryptingi veiksmai, siekiant Sklypą panaudoti automobilių parkavimo aikštei, privalo būti vertinami kompleksiskai, ne tik kaip atskiri teisės aktai, kartu nustatant šių veiksmų teisėtumą ir įtaką privatiems interesams.

10. Teismo posėdžio metu ieškovė atstovės palaikė procesiniuose dokumentuose nurodytus argumentus ir pagrindė juos teisiniais argumentais, prašė patikslintą ieškinį tenkinti pilnai ir priteisti ieškovei iš atsakovės turėtas bylinėjimosi išlaidas.

## *II. Atsakovių atsiliepimai ir argumentai.*

1. Atsakovės Kauno miesto savivaldybė ir Kauno miesto savivaldybės administracija pateikė atsiliepimą į patikslintą ieškinį, kuriame nurodė, kad su ieškiniu nesutinka ir palaiko ankstesniuose procesiniuose dokumentuose (atsiliepime, triplike, atsiliepime į patikslintą ieškinį) nurodytus argumentus.
2. Atsakovės nurodė, kad egzistuoja pagrindas bylą nutraukti, nes: 1) nagrinėjamu atveju nekeliamas ginčas dėl teisės, o ieškiniu siekiama nepagrįstai uždrausti atsakovėms atlikti teisėtus veiksmus ir vykdyti savo įstatymines funkcijas – pradėti svarstyti dėl galimybės inicijuoti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procesą; 2) teismas įsiteisėjusia nutartimi yra pripažinęs, kad Tarybos Sprendimas nesukelia ieškovei jokių teisinių pasekmių ir negali būti ginčo teisme dalyku, kas yra prejudicinis faktas; 3) tiek Tarybos Sprendimas, tiek ir Įsakymas yra vidaus administravimo srityje priimti teisės aktai, nesukuriantys ir neįtakojantys jokių teisių ir pareigų ieškovei. Teismas yra konstatavęs, kad Įsakymas nesukelia teisių ir pareigų jokiems suinteresuotiems asmenims; 4) teismai savo praktikoje atsisako priimti nagrinėti tokius reikalavimus, kaip kad yra pareikštas ieškovės; 5) ieškinio reikalavimas „uždrausti Atsakovėms imtis bet kokių priemonių ir veiksmų, kurių tikslas paimti Žemės sklypą ir Statinius visuomenės poreikiams“ objektyviai niekada negalėtų būti teismo patenkintas, kas tik patvirtina tokio Ieškinio negalimumą nagrinėti teisme.
3. Atsakovės teigia, kad žemės paėmimas visuomenės poreikiams yra speciali bei tęstinio pobūdžio viešojo administravimo procedūra su atskiromis skundų nagrinėjimo procedūromis ir nuo šios tęstinės procedūros pradžios iki žemės sklypo perėjimo iš asmens nuosavybės valstybės nuosavybėn praeina gan žymus laiko tarpas. Visa ši procedūra susideda iš keleto etapų, kurie kiekvienu atveju suinteresuoto asmens, manančio, kad yra pažeidžiamos jo teisės ir teisėti interesai, gali būti skundžiami administraciniam teismui, o sprendimas dėl nustatytos kompensacijos už paimtą turtą – bendrosios kompetencijos teismui. Kadangi šiuo metu suformuluotas tik ketinimas ateityje atlikti Žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams teisės aktuose nustatytas procedūras ir konkretus sprendimas dėl Žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams dar net nėra priimtas, akivaizdu, kad jokio ginčo dėl teisės dar nekyla ir negali kilti. Nagrinėjamu atveju Ieškovė Ieškiniu skundžia tai, ko šiuo metu dar visiškai nėra, t. y. ateityje planuojamus atlikti teisės aktuose nustatytus veiksmus. Ieškovė prieš

inicijuodama šią bylą, kreipėsi su skundu į administracinę teisumą dėl Tarybos Sprendimo panaikinimo, tačiau Regionų apygardos administracinio teismas įsiteisėjusia 2021 m. kovo 16 d. nutartimi administracinėje byloje Nr. e13-4640-320/2021, atsisakė priimti ieškovės skundą, kaip nenagrinėtiną teisme. Tiek Tarybos Sprendimas, tiek ir Įsakymas yra vidaus administravimo srityje priimti teisės aktai, nesukuriantys ir neįtakojantys jokių teisių ir pareigų Ieškovei. Teismas yra pripažinęs, kad Įsakymas nesukelia teisių ir pareigų jokiems suinteresuotiems asmenims.

4. Atsakovės taip pat nurodė, kad nėra prevencinio ieškinio pareiškimo sąlygų. Pirma nėra būsimų neteisėtų veiksmų, nes Tarybos Sprendimas ir Įsakymas yra teisėti ir galiojantys; ir tik atlikus juose nurodytus veiksmus Atsakovės galės suformuoti savo poziciją dėl egzistuojančio ar, atvirkščiai, neegzistuojančio visuomenės poreikio – kol kas dar nėra žinoma ar žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra bus pradėta, o jei taip – kokiomis sąlygomis. Nurodė, kad administracinėje teisėje galioja administracinio akto teisėtumo prezumpcija. Teigia, kad ieškovė byloje nepagrindžia ir neįrodo, kuo savaime tokie atsakovių teisėti veiksmai (numatyti Žemės įstatyme) šiuo atveju turėtų būti laikomi neteisėtais. Teigia, kad tik atlikus tam tikrus veiksmus – sąnaudų ir naudos analizę, teritorijų planavimo dokumento rengimo procedūras, įvertinus, ar galima nauda nusveria sąnaudas ar ne – atsakovės galės suformuoti savo poziciją dėl egzistuojančio ar neegzistuojančio visuomenės poreikio, aiškiai šį poreikį identifikuoti ir kreiptis arba nesikreipti į Nacionalinės žemės tarnybos vadovą dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros pradėjimo. Ieškovė taip pat pripažįsta ir patvirtina, kad šiuo metu dar nėra inicijuota Žemės sklypo (kartu su Statiniais) paėmimo visuomenės poreikiams procedūra. Antra – nėra būsimos žalos, nes ieškovė neįrodė, kad turi teisę nuomoti / pirkti Žemės sklypą. bei neįrodė, kad šią teisę pažeidžia būtent Tarybos Sprendimas ir Įsakymas. Net ir paėmus turtą visuomenės poreikiams, ieškovei būtų tinkamai už tai atlyginta. Ieškovė Ieškinyje apsiriboja savo teisės pirkti / nuomoti Žemės sklypą deklaratyviu konstatavimu, o vieninteliai ieškovės į bylą pateikti įrodymai, kurie neva pagrindžia šią jos teisę, yra Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas ir nuosavybės priėmimo-perdavimo akto kopija. Tačiau minėti dokumentai pagrindžia tik tai, kad ieškovei nuosavybės teise priklauso tam tikri Statiniai, tačiau niekaip nepagrindžia, kad šie Statiniai atitinka įstatymuose įvirtintus reikalavimus. Ieškovei nuosavybės teise, be kita ko, priklauso šiltnamis, kurio baigtumas tik 4 proc . Tokio baigtumo lygio pastatas yra faktiškai neegzistuojantis, todėl jo objektyviai nėra galimybės eksploatuoti ir naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre numatytą jo paskirtį. Ieškovei priklauso kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (tvora, kiemo aikštelė, lauko tualetai – 2 vnt., prausykla, pavėsinė) nėra savarankiški daiktai, o yra registruoti kaip kito daikto priklausiniai. Ieškinyje ieškovė aiškiai ir atvirai deklaruoja, kad Žemės sklypą ketina naudoti ne jai priklausančių Statinių eksploatavimui pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų paskirtį, bet planuoja vietoj esamų Statinių statyti Žemės sklype naujus kitos paskirties statinius – neva pradinę mokyklą, darželį, maitinimo paviljoną, teniso kortus ir pan.
5. Atsakovės nurodė, kad jokie faktiniai Žemės Sklypo nuomos santykiai tarp Lietuvos Respublikos ir ieškovės nesusiklostė. Ieškovė Statinių savininke tapo 2018 m. gruodžio 20 d. perdavimo – priėmimo akto pagrindu ir tapo prieš tai buvusios Statinių savininkės UAB „Magnus ventus“ teisių ir pareigų perėmėja. UAB „Magnus ventus“ buvo Žemės sklypo nuomininke 2006-04-19 valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. N19/2006-135 pagrindu. Pažymėtina, kad Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (NŽT) 2016-06-16 raštu Nr. 8SD-3813-(14.8.7.) įspėjo UAB „Magnus ventus“ apie vienašališką valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties nutraukimą dėl to, kad Žemės sklypas nėra naudojamas, jame esantys Statiniai neeksploatuojami pagal jų paskirtį, nemokamas žemės nuomos mokestis.

Gavusi įspėjimą apie ketinimą nutraukti nuomos sutartį, UAB „Magnus ventus“ kreipėsi į teismą su prevenciniu ieškiniu, siekdama uždrausti NŽT vienašališkai nutraukti nuomos sutartį, tačiau prevencinis ieškinys buvo atmestas. Ieškovė nepateikė į bylą įrodymų, kad kreipėsi į NŽT dėl Žemės sklypo nuomos ar pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ir kad NŽT atsisakė išnuomoti / parduoti Ieškovei Žemės sklypą būtent dėl to, kad yra priimtas Sprendimas bei Įsakymas, o ne dėl to, kad Ieškovei priklausantys Statiniai Ieškovei apskritai nesuteikia teisės į Žemės sklypo nuomą / pardavimą ne aukciono tvarka arba dėl kitokių priežasčių, nesusijusių su Tarybos Sprendimo ir Įsakymo priėmimu. Jeigu ieškovė iš tiesų siektų apginti savo tariamai pažeistą teisę nuomoti Žemės sklypą Statinių eksploatavimui, ieškovė su atitinkamu prašymu turėjo kreiptis į NŽT ir, jeigu NŽT iš tiesų nepagrįstai atsisakytų sudaryti nuomos sutartį, ieškovė galėtų ginčyti tokį NŽT atsisakymą, o ne bylinėtis su Savivaldybe ir Administracija.

6. Teismo posėdžio metu atsakovių atstovai palaikė procesiniuose dokumentuose nurodytus argumentus ir pagrindė juos teisiniais argumentais, prašė bylą nutraukti, šio reikalavimo netenkinus – bylą nutraukti, o nenutraukus patikslintą ieškinį atmesti, priteisti bylinėjimosi išlaidas.
7. Atsakovė Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos atsiliepimu prašė nagrinėjimą dėl patikslinto ieškinio reikalavimo – „pripažinti ieškovės materialinę subjektinę teisę įsigyti arba nuomotis žemės sklypą Vydūno al. 4, Kaune lengvatine tvarka, o jei teismas netenkintų reikalavimo dėl viso minėtojo žemės sklypo ploto – pripažinti ieškovės teisę įsigyti arba nuomotis minėtojo žemės sklypo dalį, nustatytiną pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. 3D-40 patvirtintos Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos 6 ir 10-11 punktus“, nutraukti. Tuo atveju, jeigu Teismas laikys, kad ieškovės pateiktas reikalavimas nagrinėtinas teisme, Nacionalinė žemės tarnyba Teismo prašo patikslintą ieškinį atmesti kaip nepagrįstą. Nurodo, kad UAB „Trasanta“ dalyvavusi civilinės bylos Nr. 2A-244-480/2018 nagrinėjime yra laikytinas – tuo pačiu asmeniu, kurio atžvilgiu jau buvo išnagrinėta byla – dėl valstybinės žemės ne aukciono būdu, todėl laikytina, kad teismas, remdamasis CPK 293 str. 3 d. turi nutraukti teisminį ginčą. Pažymėjo, kad valstybinės žemės nuoma (pardavimas) ne aukciono būdu, Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto pagrindu siejama su šioje žemėje esančių statinių ar įrenginių naudojimu (eksploatavimu) pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą tiesioginę šio turto paskirtį. Ginčo žemės sklype esantys statiniai yra menkaverčiai, pastatas-šiltnamis, kurio baigtumas tik 4 procentai, akivaizdu, kad negali būti funkcionuojantis, o prie žemės sklype esančių inžineriniai statinių, kurie yra kito statinio priklausiniai, vadovaujantis aukščiau minėtais teisės aktais valstybinė žemė nenuomojama ir neparduodama. Atkreiptinas dėmesys, kad nors ieškovė deklaratyviai teigia, kad statinius prižiūri, tačiau esama statinių būklė kelia pagrįstų abejonių, ar ieškovė apskritai ketina ateityje eksploatuoti esamus statinius pagal jų tiesioginę paskirtį. Procesiniuose dokumentuose ieškovė nurodo siekį nuomotis/pirkti ginčo žemės sklypą su tikslu jame rekonstruoti esamus ir statyti naujus statinius (t. y. Ieškovė patikslintame ieškinyje nurodo, kad numato atkurti oranžeriją buvusioje jos vietoje pagal istorinių tyrimų duomenis, įkurdinti joje mokyklą bei darželį su jiems reikalingomis valgyklomis, salėmis, pritaikyti teritoriją vaikų ugdymui bei miestiečių poilsiui reikalingai infrastruktūrai (sporto aikštynams, žaidimo aikštelėms ir pan.)), kas prieštarauja teisimam reglamentavimui, suformuotai Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikai bei viešajam interesui ir valstybinės žemės nuomos socialinei paskirčiai.

8. Teismo posėdžio metu atsakovių atstovai palaikė procesiniuose dokumentuose nurodytus argumentus ir pagrindė juos teisiniais argumentais, prašė bylą nutraukti, šio reikalavimo netenkinus patikslintą ieškinį atmesti.

### *III. Trečiųjų asmenų atsiliepimai ir argumentai*

1. Trečiasis asmuo Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos Kauno skyrius pateikė atsiliepimą, kuriame nurodė patikslinto ieškinio reikalavimų tenkinimo spręsti teismo nuožiūra ir bylą nagrinėti Departamento atstovui nedalyvaujant. Atsiliepime nurodė, kad ginčo Žemės sklypas ir jame esantys ieškovei priklausantys statiniai yra Ažuolyno kompleksui priklausančiame Parke (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 17381), kuriam teisinė apsauga suteikta Departamento nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2006 m. gegužės 16 d. aktu Nr. KPD-RM-10. Departamento Kauno teritorinis skyrius 2021 m. sausio 15 d. išduodamas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REGI 65531 „Žemės sklypo Vydūno al. 4, Kaune detaliojo plano keitimas“ nurodė tokius reikalavimus: vadovautis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 22 straipsnio 1 dalimi, nurodančia, kad Nekilnojamosios kultūros vertybės, jų teritorijos, apsaugos zonos tvarkomos ir veikla jose plėtojama pagal kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo, strateginio planavimo dokumentus, apsaugos reglamentus ir jais nustatomus paveldosaugos reikalavimus, parengtus vadovaujantis šio įstatymo, Saugomų teritorijų įstatymo ir Teritorijų planavimo įstatymo nuostatomis; projektuojant teritorijoje – išsaugoti saugomos vietovės ir kultūros paveldo objektų vertingąsias savybes, išryškinti, atkleisti jų kultūrinę vertę, pritaikyti nūdienos poreikiams. Teritorijoje galimi visų rūšių tvarkomieji statybos darbai – statybos ar griovimo darbai, kaip apibrėžta Statybos įstatyme, leidžiami nevertingose šios zonos dalyse. Aiškinamajame rašte nurodyti pagrindinius kultūros paveldo objekto apskaitos duomenis ir aprašyti sprendinių pasirinkimo koncepciją bei sprendinių poveikį kultūros paveldo objektui bei jo vertingosioms savybėms, nenumatyti darbų galinčių pažeisti kultūros paveldo saugomų objekto vertingųjų savybių: betoninė skulptūra „Sėdintis vyras“ (skulptorius Viktoras Palys 1938 m.), oranžerijos vieta teritorijos Š dalyje (pastatyta 1930 m. centrinė oranžerija) autentiškumui. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 2 straipsnio 5 dalyje pasakyta, kad atkūrimas – neišlikusios nekilnojamosios kultūros vertybės atkūrimas išimtiniais atvejais pagal nustatytas neišlikusias vertingąsias savybes, atliekant tyrimais pagrįstus tvarkomuosius paveldosaugos, statybos ir kraštotvarkos darbus. Atkuriant išsaugomos atkuriamos vertybės išlikusios dalys ir elementai, jie grąžinami į pirminę vietą, tiksliai pakartojamos ar naujai sukuriamos neišlikusios dalys ir elementai. Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2002 m. sausio 31 d. nutarimu Nr. 152 patvirtino nekilnojamųjų kultūros vertybių atskirų grupių tipinius apsaugos reglamentus, tarpe kurių – Statinių komplekso, ansamblio tipinį apsaugos reglamentą (toliau – Reglamentas). Šio Reglamento 8 punkte nurodyta, kad statinių kompleksas - tai tam tikro laikotarpio (su istorijos raidoje suformuotais vertingais pakeitimais ir papildymais), funkciniais ryšiais tarpusavyje susijusių įvairios paskirties statinių, želdinių, vandens telkinių ir žemės sklypų su visa įranga visuma. Pabrėžtinai Reglamento 12 punktas, kuris skelbia, kad vertingos statinių komplekso, ansamblio dalys bei elementai yra visos pirminio suformavimo (pastatymo, sumontavimo, apželdinimo, nutiesimo, įrengimo) dalys bei elementai (nepriklausomai nuo jų išlikimo laipsnio) su istoriniais pakeitimais ir papildymais, kurie patys savaime turi kultūrinės vertės požymių arba kartu su ankstesnių etapų elementais sudaro tokių požymių turinčią visumą. Saugomos visos vertingos statinių komplekso, ansamblio dalys bei elementai ir teritorija (Reglamento 11 punktas). Pabrėžtina Ažuolyno komplekso vertingoji savybė nustatyta 2020-09-21 aktu Nr. KPD-SK- 424: „7.5. Faktai apie svarbias visuomenės,



kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius; <...>; apie 1930 m. pradėta kalbėti, kad Ažuolynas turi tapti parku“. Taigi, Kauno Ažuolynas yra išskirtinės vertės kultūros ir gamtos paveldo saugoma teritorija.

2. Trečiojo asmens Asociacijos „Žaliasis Ažuolynas“ atstovas teismo posėdžio metu ir baigiamojoje kalboje nurodė, kad mano, jog ieškovės 1 ir 3 patikslinto ieškinio reikalavimai turėtų būti atmesti, 2 reikalavimas – patenkintas. Nurodė, kad vadovaujantis Žemės įstatymo 45 straipsnio 1 dalies 4 punktu Žemė visuomenės poreikiams gali būti paimama, kai ši žemė tenkinant viešąjį interesą reikalinga: viešosios geležinkelių infrastruktūros objektams, keliams, magistraliniams vamzdynams, aukštos įtampos elektros linijoms tiesti, taip pat jiems eksploatuoti reikalingiems visuomenės reikmėms skirtiems inžineriniams statiniams. Nagrinėjamu atveju Žemės sklypas Ažuolyne nėra reikalingas nei viešosios geležinkelių infrastruktūros objektams tiesti, nei keliams tiesti, nei magistraliniams vamzdynams tiesti, nei aukštos įtampos elektros linijoms tiesti. Teisės normoje nustatyta papildoma galimybė paimti žemę reikalingiems visuomenės reikmėms skirtiems inžineriniams statiniams yra susijusi tiksliai su galimybe aukščiau išvardintus objektus eksploatuoti. Mano, kad Tarybos sprendimo priėmimo pagrindas jį grindžiant Žemės įstatymo 45 straipsnio 1 dalies 4 punktu yra akivaizdžiai nepagrįstas ir neteisėtas. Kadangi Tarybos sprendime yra nustatytas aiškus imperatyvas – pritarti poreikiui automobiliams statyti, o savivaldybės taryba yra aukščiausias savivaldos organas, kurio sprendimai yra privalomi savivaldybės administracijai ir jos direktoriui, todėl Atsakovo atstovo motyvai, jog būtent Tarybos sprendimo pagrindu vykdomas teritorijų planavimo procesas turės apspręsti Žemės sklypo paėmimo visuomenės reikmėms poreikį bei tikslą, yra nepagrįstas ir atmestinas.

Teismas

k o n s t a t u o j a :

Ieškinys tenkintinas.

## *II. Teismo nustatytos bylos aplinkybės, teisiniai argumentai ir išvados.*

3. Iš ieškinio priedų nustatyta, kad ieškovė yra statinių (registro Nr. 20/214133), esančių Vydūno al. 4, Kaunas, savininkė. Ginčo sklype yra šie ieškovei nuosavybės teise priklausantys statiniai: pastatas – šiltnamis-paviljonas, unikalus Nr. 1993-0075-6074, paskirtis – prekybos; pastatas – šiltnamis-paviljonas, unikalus Nr. 1993-0075-6016, paskirtis – prekybos; kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (tvora, kiemo aikštelė, lauko tualetai 2 vnt., prausykla, pavėsinė), unikalus Nr. 1993-0075-6063, taip pat pagalbinis pastatas – ūkinis pastatas (nėra teisiškai įregistruotas) ir pagalbinis pastatas – ūkinis pastatas (nėra teisiškai įregistruotas).
4. Ieškovė Statinius įsigijo vykdant išieškojimą iš ankstesnio Statinių savininko – UAB „Magnus ventus“ – turto 2018 m. gruodžio 20 d. priėmimo akto pagrindu.
5. Žemės sklypas, kuriame yra ieškovei priklausantys Statiniai ir kurio bendras plotas 3 3486 ha, o naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (registro Nr. 19/2237), nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai.
6. UAB „Magnus ventus“ buvo Žemės sklypo nuomininke 2006 m. balandžio 19 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. N19/2006-135 pagrindu. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (NŽT) 2016 m. birželio 16 d. raštu Nr. 8SD-3813-(14.8.7.) įspėjo UAB „Magnus ventus“ apie vienašališką valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties nutraukimą dėl to, kad Žemės sklypas nėra naudojamas, jame esantys Statiniai neeksploatuojami pagal jų

- paskirtį, nemokamas žemės nuomos mokestis. Gavusi įspėjimą apie ketinimą nutraukti nuomos sutartį, UAB „Magnus ventus“ kreipėsi į teismą su prevenciniu ieškiniu, siekdama uždrausti NŽT vienašališkai nutraukti nuomos sutartį, tačiau prevencinis ieškinys buvo atmestas Kauno apylinkės teismo 2017 m. spalio 6 d. sprendimu civilinėje byloje Nr. 2-412-848/2017. Kauno apygardos teismas 2018 m. sausio 30 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. 2A-244-480/2018 paliko pirmos instancijos teismo sprendimą nepakeistą.
7. Ieškovė 2021 m. vasario 26 d. NŽT pateikė standartinės formos prašymą parduoti jai naudojamą/naują kitos paskirties valstybinės Žemės sklypą. 2021 m. kovo 26 d. NŽT raštu Nr. 8SD-1466-(14.8.125 E.) ieškovės prašymo netenkino.
  8. Ieškovė 2021 m. gegužės 13 d. pateikė pakartotinį prašymą dėl kitos paskirties žemės sklypo, esančio Vydūno al. 4, Kaune, pardavimo. 2021 m. birželio 10 d. NŽT rašte Nr. 8SD-3083-(14.8.125 E.) (2 bylos tomas, p. 12) prašymo netenkino nurodydama, kad Žemės sklypo negali parduoti, nes pradėta procedūra, skirta paimti Žemės sklypą visuomenės poreikiams.
  9. Kauno miesto savivaldybės tarybos 2021 m. vasario 2 d. priėmė sprendimą Nr. T-27 „Dėl žemės sklypo Vydūno al. 4, Kaune, poreikio automobiliams statyti“, kuriame nuspręsta pritarti žemės sklypo Vydūno al. 4, Kaune, poreikiui automobiliams statyti; pavesta Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriui prireikus organizuoti žemės sklypo teritorijų planavimo dokumentų rengimą žemės sklypui suformuoti ir numatyti paimti šį žemės sklypą visuomenės poreikiams.
  10. 2021 m. kovo 12 d. priimtas Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas A-840 „Dėl žemės sklypo Vydūno al. 4, Kaune, detaliojo plano keitimo“. Nurodomas planavimo tikslas – vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendimais suplanuoti teritoriją visuomenės reikmėms skirtiems inžineriniams statiniams, pakeiti žemės sklypo naudojimo būdą, pakeisti ir (ar) nustatyti naujus planuojamus teritorijos naudojimo reglamentus, numatyti paėmimą visuomenės poreikiams.
  11. Iš kadastrinio žemėlapiu, kuriame žymimos Natura 2000 teritorijos, matyti, kad ginčo Žemės sklypas patenka į Natura 2000 saugomą teritoriją.

*Dėl įpareigojimo nutraukti teritorijų planavimo procedūras, vykdomas pagal 2021 m. vasario 2 d. Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimą Nr. T-27 ir 2021 m. kovo 12 d. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymą A-840;*

12. Ieškovė prevenciniu ieškiniu akcentavo savo pažeistas teises ir teisėtus lūkesčius. Ieškovė nurodė, kad statinius įsigijo, siekdama ateityje vykdyti statybos darbus žemės sklype, tačiau statybos ir verslo projekto realiam įgyvendinimui sutrukdė objektyvios aplinkybės. Ieškovė nurodė, kad užsakė priešprojektinius pasiūlymus-koncepciją, rengė susitikimus su VŠĮ „Kauno Ažuolynas“ ir potencialiais projekto partneriais, pristatė projekto idėją Kauno miesto savivaldybės vicemerams, užsakė UAB „Nacionalinių projektų rengimas“ Galimybių studiją, alternatyvų projektą ir parengė projekto su oranžerijos atstatymu projektinius pasiūlymus ir vizualizacija, paraleliai rengėsi statinių kapitaliniam remontui ir pritaikymui potencialių nuomininkų ūkinei veiklai, kad iki statybos leidimo gavimo statiniai teiktų ekonominę naudą ieškovei.
13. Atsakovės Kauno miesto savivaldybė ir Kauno miesto savivaldybės administracija su patikslinto ieškinio reikalavimais visiškai nesutiko, teigdamos, kad ginčas apskritai nenagrinėtinas bendrosios kompetencijos teisme, be to nesukelia ieškovei teisinių pasekmių, todėl byla turėtų būti nutraukta. Teismui nenutraukus bylos, atsakovių Kauno miesto

savivaldybės, Kauno miesto savivaldybės administracijos ir Nacionalinės žemės tarnybos vertinimu, ieškinys turėtų būti atmestas, kaip neteisėtas ir visiškai nepagrįstas.

14. Teismo vertinimu, ieškovė turi teisę kreiptis į bendrosios kompetencijos teismą su prevenciniu ieškiniu ir siekti apginti, jos vertinimu, kaip Statinių savininkės pažeistas teises. Pažymėtina, kad administraciniuose teismuose yra išplėta praktika, kad sprendimai, priimti žemės paėmimo visuomenės poreikiams inicijavimo pirminėje stadijoje, nepriėmus nei specialiojo teritorijų planavimo dokumento ar detaliojo plano, neatlikus sąnaudų ir naudos analizės, Nacionalinės žemės tarnybos vadovui nepriėmus atitinkamo sprendimo pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 46 straipsnį, teisinių pasekmių nesukelia, todėl negali būti ginčo administraciniame teisme dalyku (žr. Regionų apygardos administracinio teismo 2021 m. kovo 16 d. nutartį, priimtą administracinėje byloje Nr. e13-4640-320/2021, Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2016 m. liepos 7 d. nutartį, priimtą administracinėje byloje Nr. eAS-687-261/2016, 2009 m. rugsėjo 21 d. nutartį, priimtą administracinėje byloje Nr. A-438-1119/2009, 2010 m. rugsėjo 20 d. nutartį, priimtą administracinėje byloje Nr. A-858-1076/2010).
15. Kadangi pagal administraciniuose teismuose išplėtotą praktiką ieškovė negalėjo skųsti 2021 m. vasario 2 d. Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimo Nr. T-27 ir 2021 m. kovo 12 d. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo A-840, ji savo galimai pažeistas teises turi teisę ginti kreipdamasi į bendrosios kompetencijos teismą teikdama prevencinį ieškinį. Konstatuotina, kad ginčas nagrinėtinas teisme civilinio proceso tvarka, todėl atsakovių Kauno miesto savivaldybės ir Kauno miesto savivaldybės administracijos prašymas dėl bylos nutraukimo yra atmestinas (CPK 293 straipsnio 1 punktas).
16. Prevenciniu ieškiniu laikomas ieškinys, kuriuo siekiama uždrausti atlikti veiksmus, sukeliančius realią žalos padarymo grėsmę ateityje (CK 6.255 straipsnio 1 dalis). Tai yra vienas iš civilinių teisių gynimo būdų, kai teismas, įstatymų nustatyta tvarka gindamas civilines teises, užkerta kelią teisę pažeidžiantiems veiksams ar uždraudžia atlikti veiksmus, sukeliančius realią žalos padarymo grėsmę ateityje (CK 1.138 straipsnio 3 punktas). Kasacinio teismo praktikoje ne kartą pažymėta, kad šio civilinių teisių gynimo būdo tikslas – neleisti kilti potencialiai žalai, o jo dalykas – uždrausti atsakovui atlikti tam tikrus veiksmus, dėl kurių gali atsirasti žalos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. gegužės 5 d. nutartį Nr. 3K-3-123/2011). Prevencinio ieškinio, kaip civilinės atsakomybės instituto, tenkinimo sąlyga – neteisėti veiksmai – suprantami kaip teisinę pareigą pažeidžiantys veiksmai, kurių pasekmė būtų žalos ateityje padarymas. Žala šiuo atveju turi būti suprantama kaip būsimų neteisėtų veiksmų potenciali pasekmė. Tokiu atveju ieškovas turi įrodyti atsakovo tikėtinus neteisėtus veiksmus ir kad dėl jų gali atsirasti žala. Prevencinio ieškinio pateikimo sąlygos yra: 1) siekimas apginti daiktines teises nuo žalos darymo ateityje; 2) reikalavimo objektas yra būsimi neteisėti veiksmai; 3) realus pavojus, kad ateityje teises pažeidžiantys veiksmai gali būti atlikti ar padaryta žala, arba ateityje bus tęsiami teises pažeidžiantys veiksmai ar žalos darymas; 4) kaltė nėra būtina šio ieškinio sąlyga, nes šis ieškinys paprastai reiškiamas dėl ateityje numatomų atlikti, bet dar neatliktų neteisėtų veiksmų. Ta aplinkybė, kad prevenciniu ieškiniu galima reikalauti užkirsti kelią pasirengimui atlikti neteisėtus veiksmus, nutraukti jų tęsimą ar juos pašalinti, kai jie jau daromi, nepaneigia šios taisyklės (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. vasario 11 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-73/2008; 2016 m. gruodžio 23 d. nutarties civilinėje byloje Nr. 3K-3-527-695/2016).
17. Nagrinėjamu atveju ieškovė atsakovių neteisėtus veiksmus įrodinėja kaip be įstatyminio pagrindo pradėtos žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams procedūros veiksmus (rengimusi paimti žemės sklypą visuomenės poreikiams – automobilių aikštelės įrengimui).

18. Svarbu paminėti, kad atsakovų nurodomoje Kauno apygardos teismo civilinėje byloje Nr. e2A-1447-601/2021 (2021 m. spalio 5 d. nutartis), kuria jie remiasi kaip precedentine byla, ir nagrinėjamoje byloje faktinės aplinkybės iš esmės skiriasi. O būtent minėtoje Kauno apygardos teismo byloje buvo konstatuota, jog apeliante nepagrįstai remiasi aplinkybe, jog žemės sklypą siekiama paimti visuomenės poreikiui – automobilių stovėjimo aikštelės įrengimui, nes toks tikslas nebuvo nurodytas skundžiamame įsakyme.
19. Nagrinėjamoje byloje Kauno miesto savivaldybės tarybos 2021 m. vasario 2 d. priėmė sprendimą Nr. T-27 „Dėl žemės sklypo Vydūno al. 4, Kaune, poreikio automobiliams statyti“, kuriame aiškiai nurodomas žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams tikslas – poreikiui automobiliams statyti.
20. Kaip pažymėjo Kauno apygardos teismas civilinėje byloje Nr. e2A-1447-601/2021 (2021 m. spalio 5 d. nutartis) nuosavybės paėmimas visuomenės poreikiams yra leistinas (teisėtas) veiksmas, tik tai turi būti daroma įstatymų nustatyta tvarka, todėl pačios procedūros, laikantis nustatytos tvarkos, iniciavimas (rengimaisi ją inicijuoti) taip pat negali būti laikoma neteisėtais veiksmais.
21. Vadovaujantis Žemės įstatymo 45 straipsnio 1 dalies 4 punktu Žemė visuomenės poreikiams gali būti paimama, kai ši žemė tenkinant viešąjį interesą reikalinga: viešosios geležinkelių infrastruktūros objektams, keliams, magistraliniams vamzdynams, aukštos įtampos elektros linijoms tiesti, taip pat anksčiau nurodytiems objektams eksploatuoti reikalingiems visuomenės reikmėms skirtiems inžineriniams statiniams.
22. 2021 m. vasario 2 d. Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimo Nr. T-27 pagrindas – automobiliams statyti nepatenka ir negali būti laikomas atitinkančiu Žemės įstatymo 45 straipsnio 1 dalies 4 punktą. Teisės normoje nustatyta papildoma galimybė paimti: 1) valstybei svarbiems ekonominiams projektams, kurių svarbą visuomenės poreikiams savo sprendimu pripažįsta Seimas arba Vyriausybė, įgyvendinti; 2) krašto ir valstybės sienos apsaugai; 3) tarptautiniams oro uostams, valstybiniais aerodromams, valstybiniais uostams ir jų įrenginiams; 4) viešosios geležinkelių infrastruktūros objektams, keliams, magistraliniams vamzdynams, aukštos įtampos elektros linijoms tiesti, taip pat jiems eksploatuoti reikalingiems visuomenės reikmėms skirtiems inžineriniams statiniams; 5) išžvalgytų naudingųjų iškasenų ištekliams eksploatuoti; 6) socialinei infrastruktūrai plėsti – švietimo ir mokslo, kultūros, sveikatos apsaugos ir priežiūros, aplinkos apsaugos, socialinės apsaugos, viešosios tvarkos užtikrinimo, kūno kultūros ir sporto plėtojimo objektams statyti (įrengti) ir eksploatuoti; 7) komunalinių atliekų tvarkymo objektams (sąvartynams) statyti (įrengti) ir eksploatuoti; 8) kapinėms ir jų priežiūrai užtikrinti reikalingų objektų statybai ir eksploatacijai; 9) gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų (vertybių) apsaugos reikalams.
23. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus vykdoma teritorijų planavimo procedūra turi iš anksto Tarybos sprendimu nustatytą Žemės sklypo paėmimo visuomenės reikmėms poreikio ir teisinį pagrindą, todėl, teismo vertinimu, atsakovai negali nustatyti kito Žemės paėmimo visuomenės reikmėms poreikį ar šios procedūros vykdyti pagal kokį nors kitą teisinį pagrindą, negu tas, kuris nustatytas Tarybos sprendime. Todėl atmestini kaip nepagrįsti atsakovių argumentai, kad paėmimo tikslas gali kisti ir nėra galutinai nustatytas proceso iniciavimo stadijoje.
24. Teismas taip pat atmets kaip nepagrįstus argumentus, jog stovėjimo aikštelė būtų reikalinga Kauno sporto halės ir S. Dariaus ir S. Girėno stadionų eksploatavimui, kaip nurodoma aiškinamajame rašte, nes kaip teisingai nurodė ieškovė projektuojant Kauno sporto halės ir S. Dariaus ir S. Girėno stadiono remontą ir rekonstrukciją automobilių stovėjimo poreikis buvo pačios Savivaldybės samdytų projektuotojų pagal Savivaldybės pateiktą užduotį įvertintas ir

Savivaldybės suderintas. Atsakovės nepateikė duomenų, kad Kauno sporto halės ir S. Dariaus ir S. Girėno stadiono rekonstrukcijos projektuose numatytas automobilių stovėjimo vietų kiekis yra nepakankamas visuomenės poreikiams patenkinti.

25. Įvertinus nustatytas aplinkybes ir teisinį reglamentavimą, teismas sprendžia, kad vadovaujantis Tarybos sprendimu negali būti vykdoma Žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams procedūra (teritorijų planavimo procedūra), nes Tarybos sprendime nurodytas procedūros tikslas ir pagrindas nepatenka Žemės įstatymo 45 straipsnio 1 dalies 4 punkte nustatytus atvejus. Atsižvelgiant į tai, teismas laiko, kad priimant 2021 m. vasario 2 d. Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimo Nr. T-27 atsakovė atliko neteisėtus veiksmus, nes sprendimas buvo priimtas be teisinio pagrindo.
26. Be to, atsakovės neatliko galimų alternatyvų, teritorijų planavimo, Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo (toliau – SPAV) procedūrose. SPAV procedūros yra vykdomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 patvirtintu Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu. Nors atsakovė teigė, kad nagrinėjamu atveju Aprašas netaikomas remiantis SPAV aprašo 3.4. punktu (netaikomas rengiant ir tvirtinant: detaliuosius planus toje savivaldybės dalyje, kurioje atliktas savivaldybės dalies bendrojo plano vertinimas, ir jeigu nesuplanuotas joks kitas kiekybinis ir kokybinis poveikis aplinkai, išskyrus pirmiau įvertintą), tačiau atsakovė nepateikė įrodymų, kad ginčo teritorijoje jau buvo atliktas savivaldybės dalies bendrojo plano vertinimas. Tarybos sprendimas buvo priimtas po to, kai Kauno marių regioninio parko direkcija jau buvo pateikusi teritorijų planavimo sąlygas, o Tarybos sprendimu siekiamas projektavimo mastas objektyviai lemia galimą reikšmingą poveikį „Natura 2000” teritorijai bei jose saugomoms vertybėms. Remiantis Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu (toliau - PAV įstatymas) planuojama ūkinė veikla – tai numatoma ūkinė veikla, galinti daryti poveikį aplinkai. PAV įstatymo 3 str. 2 dalimi poveikio aplinkai vertinimas atliekamas, kai atrankos metu nustatoma, kad planuojamai ūkinei veiklai yra privaloma atlikti poveikio aplinkai vertinimą (2 p.), o atranka atliekama, kai PŪV patenka į PAV įstatymo 2 priedą. PAV įstatymo 2 priedo 10.2 punkte į nustatytų veiklų sąrašą yra įtraukta urbanistinių objektų statyba, kai užstatomas didesnis kaip 1 ha plotas kartu su kietosiomis dangomis, šaligatviais, pėsčiųjų takais, dviračių takais. Tarybos sprendimas patenka į šią kategoriją. Žemės sklypas Ažuolyne yra urbanistinis objektas, o pagal prie Tarybos sprendimo pridėtą „Vydūno al. 4, Kaune automobilių vietų pasiūlymų schemą” projektuojamų užstatomų (rekonstruojamų) infrastruktūros elementų plotas yra didesnis negu 1 ha. Atsižvelgiant į tai, atranka PŪV dėl poveikio aplinkai vertinimo pagal PAV įstatymo 2 priedo 10.2 punktą yra privaloma. Atsakovės neatliko aukščiau minėtų vertinimų galimų alternatyvų, teritorijų planavimo, Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo bei poveikio aplinkai vertinimo ir taip pažeidė Žemės sklypo paėmimo procedūrą (jos iniciavimo etape).
27. Nustačius atsakovės neteisėtus veiksmus, toliau teismas sprendžia ar dėl neteisėtų atsakovių veiksmų kils realus pavojus, kad ateityje teises pažeidžiantys veiksmai gali būti atlikti ar padaryta žala, arba ateityje bus tęsiami teises pažeidžiantys veiksmai ar žalos darymas.
28. Pagal CK 6.255 straipsnio 1 dalį prevenciniu ieškiniu siekiama uždrausti atlikti veiksmus, kurie gali sukelti realią žalos padarymo ateityje grėsmę. Šie reikalavimai susiję su aplinkybėmis, dėl kurių realiai ir tiesiogiai gali būti kildinamas žalos atsiradimas. Tokios aplinkybės gali būti nepripažįstamos, jeigu veiksmais sukeliama grėsmė asmens teisėms, jų įgyvendinimui, bet neaišku, ar dėl to atsiras žalos arba nuostolių. Jeigu konkreti žala ar nuostoliai nenumatomi, o atliktų veiksmų ar sprendimų rezultatas būtų tik tam tikri suvaržymai, tai nebūtų įrodyta būtina prevencinio ieškinio sąlyga dėl galinčios būti ateityje

žalos realumo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gruodžio 23 d. nutarties civilinėje byloje Nr. 3K-3-527-695/2016).

29. Ieškovė teigia, kad atsakovių neteisėti veiksmai, pasireiškė veikimu, sukeliančiu iškovei, kaip Statinių savininkei, žalą ir darančiu tiesioginę neigiamą įtaką ieškovės galimybei realizuoti teises į žemę ir Statinius (t. y. išsinuomoti / įsigyti Žemės sklypą ar jo dalį ir būti statytoju su tikslu vykdyti Statinių remonto darbus). Ieškovė taip pat įrodinėjo, jog Žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams atveju ji prarastų investuotas sumas.
30. Teismas sutinka su ieškovės nurodytais teiginiais, kad ji dėl atsakovių veiksmų, o būtent netinkamai pradėjus žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą, negali įgyvendinti savo kaip Statinių savininkės teisių. Šiuos ieškovės argumentus įrodo į bylą pateiktas NŽT raštas, kad teisių į žemę ieškovė negali įgyti, nes yra inicijuotas teritorijų planavimo procesas su tikslu numatyti Žemės sklypo naudojimą visuomenės poreikiams. Ieškovei neturint galimybės Žemės sklypo įsigyti ar išsinuomoti, ji negali būti statytoja ir atlikti statybos darbų, kapitalinio remonto.
31. Nors įprastai teismų praktikoje investicijų praradimas ir numatytų projektų neįgyvendinimas ir pajamų negavimas nėra laikoma žala žemės sklypų ir statinių paėmimo visuomenės poreikiams kontekste, tačiau šiuo atveju, Žemės sklypo paėmimas visuomenei yra inicijuojamas be teisinio pagrindo, t. y. nesant visuomenės poreikiui. Tęsiant Žemės sklypo ir Statinių paėmimo visuomenės poreikiams, kai pradiniam etape yra klaidingai nustatytas visuomenės poreikis, kyla reali grėsmė, kad ieškovė neteks investicijų į projektą, jeigu jis būtų tęsiamas įdینگai pradėjus procesą.
32. Atsižvelgiant į nustatytas aplinkybes ir teisinį reglamentavimą, teismas sprendžia, kad antrasis ieškinio reikalavimas yra pagrįstas ir ieškovės įrodytas, todėl tenkintinas. Ieškovė leistinomis įrodinėjimo priemonėmis įrodė, kad yra statinių savininkė ir dėl atsakovių neteisėtų veiksmų (netinkamu pagrindu ir neatlikus reikiamo vertinimo pradėjus Žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą) kils žala ieškovės, kaip statinių savininkės, teisėms, kurių įgyvendinimas yra apribotas jau ir šiuo metu.
33. Pažymėtina, kad teismas šioje byloje nevertina Žemės sklypo ir statinių paėmimo visuomenės poreikiams suderinamumo su Žemės sklypo specifika bei paties Žemės sklypo parinkimo, nes tai nėra šios bylos nagrinėjimo dalykas. Teismas įvertino tik pačią procedūrą ir jos atitikimą įstatymo reikalavimams formaliuoju (procedūriniu) aspektu.

*Dėl reikalavimo pripažinti ieškovės materialinę subjektinę teisę įsigyti arba nuomotis žemės sklypą Vydūno al. 4, Kaune (unik. Nr. 1901-0156-0011) lengvatine tvarka (be aukciono); jei teismas netenkintų reikalavimo dėl viso minėtojo žemės sklypo ploto – pripažinti ieškovės teisę įsigyti arba nuomotis minėtojo žemės sklypo dalį, nustatytiną pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. 3D-40 patvirtintos Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos 6 ir 10-11 punktus (DOK-60970).*

34. Trečiuoju ieškinio reikalavimu ieškovė prašo pripažinti Ieškovės materialinę subjektinę teisę įsigyti arba nuomotis žemės sklypą Vydūno al. 4, Kaune (unik. Nr. 1901-0156-0011) lengvatine tvarka (be aukciono); jei teismas netenkintų reikalavimo dėl viso minėtojo žemės sklypo ploto – pripažinti ieškovės teisę įsigyti arba nuomotis minėtojo žemės sklypo dalį, nustatytiną pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. 3D-40 patvirtintos Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos 6 ir 10-11 punktus.

35. Ieškovė įgijusi Statinius iš UAB „Magnus ventus“ neperėmė valstybinės žemės nuomos sutarties, nes ši buvo NŽT nutraukta vienašališkai. UAB „Magnus ventus“ prevencinis ieškinys buvo atmestas Kauno apylinkės teismo 2017 m. spalio 6 d. sprendimu civilinėje byloje Nr. 2-412-848/2017. Kauno apygardos teismas 2018 m. sausio 30 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. 2A-244-480/2018 paliko pirmos instancijos teismo sprendimą nepakeistą.
36. Atmestini kaip nepagrįsti atsakovių argumentai, kad ieškovė savo teises susijusias su valstybinės žemės nuoma galėjo ginti civilinėse bylose Nr. 2-412-848/2017 ir Nr. 2A-244-480/2018. Kadangi ieškovė nebuvo nuomos sutarties šalimi, jos teisė sudaryti valstybinės nuomos sutartį negali būti ribojama tuo pagrindu, kad ankstesni Statinių savininkai netinkamai vykdė valstybinės žemės nuomos sutartį. Ieškovė nebuvo šių teisinių santykių šalimi, todėl netinkamos sutarties vykdymo pasekmės jai neturi būti taikomos.
37. Ieškovė nurodė, kad 2021 m. vasario 26 d. NŽT pateikė standartinės formos prašymą parduoti jai naudojamą/naują kitos paskirties valstybinės Žemės sklypą. 2021 m. kovo 26 d. NŽT raštu Nr. 8SD-1466-(14.8.125 E.) ieškovės prašymo netenkino.
38. Ieškovė 2021 m. gegužės 13 d. pateikė pakartotinį prašymą dėl kitos paskirties žemės sklypo, esančio Vydūno al. 4, Kaune, pardavimo. 2021 m. birželio 10 d. NŽT rašte Nr. 8SD-3083-(14.8.125 E.) (2 bylos tomas, p. 12) prašymo netenkino nurodydama, kad Žemės sklypo negali parduoti, nes pradėta procedūra, skirta paimti Žemės sklypą visuomenės poreikiams.
39. Atsakovės nurodė, kad vien tai, kad statiniai priklauso ieškovei nuosavybės teise nepagrindžia, kad šie statiniai atitinka įstatymuose įtvirtintus reikalavimus.
40. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus ir neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui). Valstybinės žemės sklypai, užstatyti fizinių ar juridinių asmenų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui. Valstybinės žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.
41. Pagal Žemės įstatymo 11 straipsnio 5 dalies 1 punktą valstybinė žemė be aukciono gali būti parduodama, jeigu ji užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais, išskyrus valstybinės 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 parduodami tokio dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.
42. Kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad būtinos sąlygos atsirasti asmens teisei be aukciono įsigyti nuosavybėn valstybinės žemės sklypą yra tokios: žemės sklypas turi būti užstatytas šiam asmeniui priklausančiais statiniais ar įrenginiais ir jis turi būti naudojamas šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojamoje praktikoje laikomasi nuoseklios pozicijos, kad, esant teisminiam ginčui dėl to, ar asmeniui ne aukciono tvarka turi būti išnuomojamas arba parduodamas valstybinės žemės sklypas, užstatytas jam priklausančiais statiniais ir įrenginiais, reikia įvertinti, ar šie statiniai ir įrenginiai atitinka įstatyme nurodytus kriterijus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m.

gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-483-701/2018, 41 punktas). Analogiškos sąlygos taikytinos nuomojant valstybinį žemės sklypą.

43. Taigi, įtvirtintas teisinis reguliavimas ir aptarti kasacinio teismo išaiškinimai reiškia, kad asmeniui priklausančių statinių konkrečiame žemės sklype buvimas yra ta juridinę reikšmę turinti aplinkybė, kurios pagrindu šio teisinio santykio subjektams (valstybei ir fiziniam arba juridiniam asmeniui) gali būti sukurtos teisės bei pareigos valstybinių žemės sklypų naudojimo srityje, o būtent – fizinio arba juridinio asmens teisė nuomotis ar įsigyti nuosavybėn konkretų valstybinės žemės sklypą ir valstybės pareiga šį žemės sklypą šiam asmeniui išnuomoti ar parduoti.
44. Ieškovei ginčo žemės sklype nuosavybės teise priklauso pastatas – šiltnamis-paviljonas, unikalus Nr. 1993-0075-6074, paskirtis – prekybos; pastatas – šiltnamis-paviljonas, unikalus Nr. 1993-0075-6016, paskirtis – prekybos; kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (tvora, kiemo aikštelė, lauko tualetai 2 vnt., prausykla, pavėsinė), unikalus Nr. 1993-0075-6063, taip pat pagalbinis pastatas – ūkinis pastatas (nėra teisiškai įregistruotas) ir pagalbinis pastatas – ūkinis pastatas (nėra teisiškai įregistruotas).
45. Statinio savininkas, pretenduojantis į valstybinės žemės nuomą (atitinkamai – ir į tokios žemės įsigijimą) ne aukciono būdu, turi įrodyti, kad jam nuosavybės teise priklausantis statinys yra pastatytas teisės aktų nustatyta tvarka arba kad, jeigu teisėtai vykdoma (vykdyta) statinio statyba nėra baigta, jis turi teisę vykdyti (tęsti) statybos darbus (turi statybą leidžiantį dokumentą, jeigu jis yra privalomas) ir taip, baigus statybą, įgyti galimybę visa apimtimi įgyvendinti nuosavybės teisę į statinį. Be to, statinio savininkas taip pat privalo pagrįsti, kad jis ketina įgyvendinti savo nuosavybės teisę į statinį, t. y. ketina imtis atitinkamos veiklos, susijusios su statinio naudojimu (statinio naudingųjų savybių pritaikymu), ir kad nuosavybės teisei įgyvendinti yra būtina teisė į valstybinės žemės nuomą (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 24 d. nutarties civilinėje byloje Nr. 3K-3-291-313/2018 27 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką).
46. Atsakovės teigė, kad ieškovei nuosavybės teise, be kita ko, priklauso šiltnamis, kurio baigtumas tik 4 proc., kurio Tokio baigtumo lygio pastatas yra faktiškai neegzistuojantis, todėl jo objektyviai nėra galimybės eksploatuoti ir naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre numatytą jo paskirtį. Ieškovei priklauso kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (tvora, kiemo aikštelė, lauko tualetai – 2 vnt., prausykla, pavėsinė) nėra savarankiški daiktai, o yra registruoti kaip kito daikto priklausiniai.
47. Nagrinėjamu atveju nustatyta, kad ieškovė tik įgijusi Statinius ėmėsi ieškoti vystymo galimybių, atsižvelgdama į Statinių lokacijos ypatybes, įskaitant tai, kad Detaliajame plane yra rekomenduojamas oranžerijos atkūrimas. Ieškovė užsakė UAB „Nacionalinių projektų rengimas“ Galimybių studiją, kurios tikslas tinkamai įvertinti regioninės reikšmės projekto vystymo potencialią, rengė ir analizavo alternatyvius oranžerijos atstatymo, mokyklos ir(ar) darželio, sporto aikštynų įkūrimo planus, rengė projektinius pasiūlymus ir vizualizacijas. NŽT 2022 m. gruodžio 7 d. atliktame faktinių aplinkybių patikrinime, Ieškovė visą laiką rūpinosi Statinių būkle, juos prižiūrėjo. Ieškovė Statinius siekė naudoti pagal paskirtį, iš pradžių Statiniai buvo išnuomoti vaikų būrelio principais organizuoto „lauko darželio“ veiklai, kuri pagal EVRK klasifikuojama kaip „niekur nepriskirtas švietimas (P85.59)“ ir yra leidžiama prekybos paskirties pastatuose. Kartu Statiniai buvo naudojami prekybai užkandžiais išsinešimui, tai liudija dar su dubliku pateiktos nuotraukos. 2022 m. vasarą ši veikla taip pat buvo vykdoma, tai patvirtina su Ieškovės 2023 m. sausio 9 d. paaiškinimais pateikta sutartis su MB „Greita sveika“. Kartu su 2023 m. sausio 9 d. Ieškovės paaiškinimais pateikti įrodymai (2022 m. lapkričio 15 d. Ekonominio bendradarbiavimo sutartis sudaryta tarp UAB „Trasanta“ ir UAB „Landšafto broliai“ ir 2023 m. sausio 6 d. antstolio Marek Petrovskis sudarytas



Faktinių aplinkybių konstatavimo protokolas) patvirtina, kad Ieškovė šiuo metu naudoja Statinius pagal tiesioginę jų paskirtį – augalų prekybai, šia veikla buvo užsiimama ir NŽT atlikto patikrinimo (2022-12-07) metu (be prieš tai nurodytos Bendradarbiavimo sutarties tai papildomai patvirtina į bylą pateiktos aikštelės nuomos sutartys su Evaldu Rimu ir Vytautu Pačiumi dėl kalėdinių eglių prekybos ir nuomos mokesčio sumokėjimą patvirtinančios banko pavedimų kopijos), naudodamasi pastatais moka mokesį už naudojimąsi Žemės sklypu.

48. Teismo vertinimu, aukščiau nurodytos aplinkybės dėl konkrečios Ieškovės vykdytos veiklos leidžia pagrįstai teigti, kad Ieškovė rūpinasi Statiniais ir faktiškai juos naudoja pagal tiesioginę jų paskirtį.
49. Be to, negalima sutikti su atsakovių argumentu, kad pastatai dėl mažo baigtumo procento yra beveik neegzistuojantys. Atsakovė neįvertino pastatų svarbos paveldosauginiu aspektu, Statinių lokacijos ypatybių, bei to, kad Detaliajame plane yra rekomenduojamas oranžerijos atkūrimas.
50. Teismas vertindamas Statinių naudojimo pakankamumą turi įvertinti ir tai, kad bet kokiems statybos darbams Statiniuose (įskaitant remontą, kuris yra viena iš statybos rūšių) pagal Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punktą Ieškovė turėtų įgyti teisės į Žemės sklypą ar jo dalį. Todėl Statinių naudojimo galimybes ir intensyvumą riboja Ieškovės negalėjimas remonto būdu Statinius pagerinti ir pritaikyti įvairesnei jų paskirtį atitutinančiai veiklai. Ieškovei įsigijus Statiniu statybos leidimas jau buvo pasibaigęs, o naujo statybos leidimo išdavimui yra būtinos teisės į žemės sklypą. Reikalauti iš ieškovės visiško statinių baigtumo būtų nesąžininga, nes ieškovė laikydamosi įstatyminių reikalavimų, negali vykdyti statybos bei kapitalinio remonto darbų.
51. Atsižvelgiant į nustatytas aplinkybes, teismų praktiką ir teisinį reglamentavimą teismas sprendžia, kad ieškovė kaip teisėta statinių savininkė, kuriais yra užstatytas ginčo Žemės sklypas, ir naudodama šiuos statinius pagal jų paskirtį įvertinant pastatų būklę (kurios Ieškovė iš esmės negali gerinti statybos būdu neturėdama nuomos arba nuosavybės teisių į žemės sklypą), bei išreiškusi neabejotina ketinimą atkurti paveldosaugos saugomą statinį ir naudoti jį pagal paskirtį, turi teisę įsigyti arba nuomotis žemės sklypą Vydūno al. 4, Kaune (unik. Nr. 1901-0156-0011) lengvatine tvarka (be aukciono), nes sklypas yra reikalingas Ieškovės Statiniams eksploatuoti. Trečiasis ieškinio reikalavimas tenkintinas pripažįstant Ieškovei teisę kaip statinių savininkei įsigyti arba nuomotis žemės sklypą Vydūno al. 4, Kaune (unik. Nr. 1901-0156-0011) ne aukciono būdu.
52. Kaip nurodė Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas 2022 m. gegužės 24 d. nutartyje administracinėje byloje Nr. I-10-415/2022 teisės įsigyti valstybinę žemę lengvatinėmis sąlygomis pripažinimas sudaro faktinį ir teisinio pagrindą, jei tokie būtų nagrinėjant teisme pagrindai yra įrodyti, elementus materialinei teisei – žemės pirkimo–pardavimo sutarčiai sudaryti – įgyvendinti. Todėl teismas tik pripažįstą Ieškovės kaip Statinių savininkės teisę įsigyti arba nuomotis žemės sklypą Vydūno al. 4, Kaune, tačiau nepriima konkretauro sprendimo ir nenustato tokio sprendimo turinio, kadangi sprendimą parduoti ar nuomoti valstybinės žemės sklypą priima ir valstybinės žemės pirkimo–pardavimo/nuomos sutartį sudaro Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas.

*Dėl reikalavimo uždrausti atsakovėms, Kauno miesto savivaldybei ir Kauno miesto savivaldybės administracijai, imtis bet kokių priemonių ir veiksmų bei priimti sprendimus, kurių tikslas paimti žemės sklypą, registro Nr. 19/2237, esantį adresu Vydūno al. 4, Kaunas ir jame esančius ieškovei priklausančius statinius (pastatą – šiltnamį-paviljoną, unikalus Nr. 1993-0075-6074, paskirtis – prekybos, pastatą – šiltnamį-*

*paviljoną, unikalus Nr. 1993-0075-6016, paskirtis – prekybos, kitus inžinerinius statinius – kiemo statinius (tvorą, kiemo aikštelę, lauko tualetus 2 vnt., prausyklą, pavėsinę), unikalus Nr. 1993-0075-6063, taip pat pagalbinį pastatą – ūkinį pastatą (nėra teisiškai įregistruotas) ir pagalbinį pastatą – ūkinį pastatą (nėra teisiškai įregistruotas) visuomenės poreikiams;*

53. Ieškovė pirmuoju ieškinio reikalavimu prašo uždrausti atsakovėms, Kauno miesto savivaldybei ir Kauno miesto savivaldybės administracijai, imtis bet kokių priemonių ir veiksmų bei priimti sprendimus, kurių tikslas paimti žemės sklypą, registro Nr. 19/2237, esantį adresu Vydūno al. 4, Kaunas ir jame esančius ieškovei priklausančius statinius (pastatą – šiltnamį-paviljoną, unikalus Nr. 1993-0075-6074, paskirtis – prekybos, pastatą – šiltnamį-paviljoną, unikalus Nr. 1993-0075-6016, paskirtis – prekybos, kitus inžinerinius statinius – kiemo statinius (tvorą, kiemo aikštelę, lauko tualetus 2 vnt., prausyklą, pavėsinę), unikalus Nr. 1993-0075-6063, taip pat pagalbinį pastatą – ūkinį pastatą (nėra teisiškai įregistruotas) ir pagalbinį pastatą – ūkinį pastatą (nėra teisiškai įregistruotas)) visuomenės poreikiams.
54. Byloje nustatyta, kad Ieškovė rūpinasi nuosavybės teise jai priklausančiais Statiniais ir faktiškai juos naudoja pagal tiesioginę jų paskirtį (65-66 pastraipos) tiek kiek leidžia esama statinių būklė.
55. Teismui tenkinus antrąjį ieškinio reikalavimą bei nustačius, kad ieškovė leistinomis įrodinėjimo priemonėmis įrodė, kad yra statinių savininkė ir jais naudojasi pagal paskirtį, o dėl atsakovių neteisėtų veiksmų (netinkamu pagrindu pradėjus Žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą) kils žala ieškovei, kaip statinių savininkės, teisėms, kurių įgyvendinimas yra apribotas jau ir šiuo metu bei pripažinus ieškovei teisę įsigyti arba nuomotis žemės sklypą Vydūno al. 4, Kaune (unik. Nr. 1901-0156-0011) lengvatine tvarka (be aukciono), nes sklypas yra reikalingas Ieškovei Statiniams eksploatuoti teismas, vadovaudamasis teisingumo ir protingumo principais sprendžia, kad yra pagrindas tenkinti ir pirmąjį ieškinio reikalavimą. Priešingu atveju, ieškovei kaip statinių savininkės teisės, nustačius galimą žalą ir atsakovių neteisėtus veiksmus, būtų apgintos tik formaliai ir sudarytų sąlygas ieškovei pakartotinai inicijuoti Žemės sklypo ir Statinių paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą formaliai pakeičiant ir nedetalizuojant visuomenės poreikio.

#### *Dėl bylinėjimosi išlaidų*

56. Šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtas bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies, nors ši ir būtų atleista nuo bylinėjimosi išlaidų mokėjimo į valstybės biudžetą (CPK 93 straipsnio 1 dalis).
57. Ieškinį tenkinus spėstinas klausimas dėl ieškovei patirtų bylinėjimosi išlaidų priteisimo.
58. Ieškovė 2023 m. gegužės 16 d. pateikė prašymą dėl bylinėjimosi išlaidų priteisimo ir prašo iš atsakovių priteisti 19 880,84 Eur dydžio išlaidas advokato pagalbai apmokėti. Ieškovė į bylą pateikė nurodytas bylinėjimosi išlaidas pagrindžiančius dokumentus.
59. Ieškovei patirtos bylinėjimosi išlaidos yra didelės, todėl teismas sprendžia ar yra pagrindas jas mažinti. Įvertinus bylos apimtį, jos sudėtingumą, teismas sprendžia, kad ieškovė turi teisę reikalauti jai priteisti maksimalius bylinėjimosi išlaidų dydžius.
60. Teismas, vertindamas ieškovei patirtų bylinėjimosi išlaidų dydį, nustatė, kad kai kurios išlaidos advokato teisei pagalbai apmokėti viršija Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr.1R-85 patvirtintose rekomendacijose „Dėl civilinėse

- bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą teisinę pagalbą (paslaugas) maksimalaus dydžio“ nustatytą maksimalų dydį.
61. Ieškovei 4 995,00 Eur sąskaita už prevencinio ieškinio parengimą išrašyta 2021 m. kovo 31 d., kai minimali mėnesinė alga (toliau – MMA) buvo 642,00 Eur, todėl šios ieškovės turėtos bylinėjimosi išlaidos mažintinos iki maksimalaus rekomenduojamo dydžio, t. y. iki 1 926,00 Eur (642,00 Eur x 3).
  62. Ieškovei 3 619,00 Eur sąskaita už patikslinto ieškinio rengimas, kliento atstovavimą teismo posėdžiuose, procesinių veiksmų atlikimą išrašyta 2021 m. lapkričio 12 d. Maksimalus dydis už patikslinto ieškinio parengimą tuo metu buvo 1 926,00 Eur (642,00 Eur x 3). Paslaugų teikimo laikotarpiu (2021 m. spalio 7 d. – 2021 m. lapkričio 11 d.) vyko vienas teismo posėdis, kurio trukmė 1 val., todėl maksimalus išlaidų dydis už atstovavimo posėdyje gali būti 96,30 Eur (642,00 Eur x 0,15). Ieškovė sąskaitoje nurodytu laikotarpiu pateikė prašymą dėl termino įrodymams ir galutinei pozicijai pateikti pratęsimo, prašymą posėdį organizuoti nuotoliniu būdu, už kurias teismo vertinimu maksimalus priteistinas bylinėjimosi išlaidų dydis yra papildomus įrodymus ir už tokį procesinį veiksmą maksimalus bylinėjimosi išlaidų dydis gali būti 321,00 Eur. Taigi ieškovei nedetalizavus suteiktų teisinių paslaugų bei įvertinus ieškovės atstovės byloje atliktus veiksmus vadovaujantis rekomendacija ieškovės bylinėjimosi išlaidos šioje dalyje mažintinos iki 2 343,30 Eur.
  63. Ieškovei 540,00 Eur išrašyta sąskaita už atsiliepimų analizę ir procesinius prašymus atitinka rekomendacijoje nurodytus dydžius, todėl šios bylinėjimosi išlaidos nėra mažintinos.
  64. Ieškovė nurodė, kad patyrė 826,45 Eur bylinėjimosi išlaidas už prašymo NŽT rengimą. Sąskaita už šią teisinę paslaugą išrašyta 2022 m. rugsėjo 14 d., kai MMA buvo 730,00 Eur, todėl maksimalus priteistinas išlaidų dydis yra 365,00 Eur (730,00 Eur x 0,5).
  65. Ieškovė nurodė, kad patyrė 510,00 Eur bylinėjimosi išlaidas už prašymo dėl papildomų dokumentų/įrodymų prijungimo rengimą, tačiau vadovaujantis rekomendacija, maksimalus bylinėjimosi išlaidų dydis būtų 321,00 Eur (642,00 Eur x 0,5).
  66. Už dubliko parengimą ieškovė prašo priteisti 2 100,00 Eur (sąskaita išrašyta 2021 m. birželio 14 d.), tačiau maksimalus rekomenduojamas dydis yra 1 123,50 Eur (642,00 Eur x 1,75).
  67. Ieškovės patirtos 345,00 Eur bylinėjimosi išlaidos rengiant raštą dėl bylos perdavimo mediacijai, triplikų analizę, įrodymų rinkimas; 3 495,00 Eur bylinėjimosi išlaidos rengiant prašymą dėl norminės bylos, procedūriniai veiksmai byloje ir atstovavimas teismo posėdžiuose (paslaugų teikimo laikotarpis nuo 2021 m. gruodžio 17 d. iki 2022 m. gegužės 9 d.); bei 1 881,55 Eur bylinėjimosi išlaidos rengiant baigiamąsias kalbas ir už atstovavimą teismo posėdyje atitinka rekomendacijoje nurodytus dydžius, todėl nėra pagrindo mažinti šių bylinėjimosi išlaidų.
  68. Atsižvelgiant į bylos sudėtingumą ir jos apimtį, įvertinus ieškovės patirtų bylinėjimosi išlaidų atitikimą rekomendacijose „Dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą teisinę pagalbą (paslaugas) maksimalaus dydžio“ nustatytą maksimalų dydį, ieškovės patirtos bylinėjimosi išlaidos mažintinos iki 12 340,35 Eur.
  69. Ieškovė taip pat yra sumokėjusi 196,00 Eur (113,00 Eur + 83,00 Eur), kuris ieškinį tenkinus yra priteistinas iš atsakovių.
  70. Viso ieškovei priteistinių bylinėjimosi išlaidų suma lygi 12 536,35 Eur ir yra priteistinos iš atsakovių lygiomis dalimis, t. y. iš Kauno miesto savivaldybės – 4 178,79 Eur, iš Kauno miesto savivaldybės administracijos ir Nacionalinės žemės tarnybos po 4 178,78 Eur.
  71. Ieškovė nenurodė kaip prašo priteisti iš atsakovių bylinėjimosi išlaidas, todėl teismas vadovaudamasis teismų praktika šias išlaidas atsakovėms paskirsto lygiomis dalimis. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojamoje praktikoje nurodoma, kad proceso teisės normose nenustatyta solidariosios prievolės bylinėjimosi išlaidoms mokėti, todėl šios išlaidos

priteisiamos ne solidariai, o nustatant konkrečias mokėtinas dalis. Šalys lygiais pagrindais naudojasi įstatymo suteiktomis procesinėmis teisėmis ir vykdo pareigas. Dėl to iš bylų pralaimėjusių asmenų bylinėjimosi išlaidos turi būti priteistos lygiomis dalimis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos nutartys civilinėse bylose Nr. 3K-3-352-701/2015, Nr. 3K-3-332/2012, Nr. 3K-3-420/2011 ir kt.).

Teismas, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 259, 260, 265 – 270 straipsniais,

n u s p r e n d ž i a :

ieškinį tenkinti.

Uždrausti atsakovėms Kauno miesto savivaldybei (juridinio asmens kodas 111106319), Kauno miesto savivaldybės administracijai (juridinio asmens kodas 188764867), Nacionalinei žemės tarnybai prie Aplinkos ministerijos (juridinio asmens kodas 188704927), imtis bet kokių priemonių ir veiksmų bei priimti sprendimus, kurių tikslas paimti žemės sklypą, registro Nr. 19/2237, esantį adresu Vydūno al. 4, Kaunas, ir jame esančius ieškovei priklausančius statinius (pastatą – šiltnamį-paviljoną, unikalus Nr. 1993-0075-6074, paskirtis – prekybos, pastatą – šiltnamį-paviljoną, unikalus Nr. 1993-0075-6016, paskirtis – prekybos, kitus inžinerinius statinius – kiemo statinius (tvorą, kiemo aikštelę, lauko tualetus 2 vnt., prausyklą, pavėsinę), unikalus Nr. 1993-0075-6063, taip pat pagalbinį pastatą – ūkinį pastatą (nėra teisiškai įregistruotas) ir pagalbinį pastatą – ūkinį pastatą (nėra teisiškai įregistruotas)) visuomenės poreikiams.

Įpareigoti atsakoves Kauno miesto savivaldybę (juridinio asmens kodas 111106319), Kauno miesto savivaldybės administraciją (juridinio asmens kodas 188764867), Nacionalinę žemės tarnybą prie Aplinkos ministerijos (juridinio asmens kodas 188704927) nutraukti teritorijų planavimo procedūras, vykdomas pagal 2021 m. vasario 2 d. Kauno miesto savivaldybės tarybos sprendimą Nr. T-27 ir 2021 m. kovo 12 d. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymą A-840.

Pripažinti ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Trasanta“ (juridinio asmens kodas 134149023) teisę įsigyti arba nuomotis žemės sklypą Vydūno al. 4, Kaune (unik. Nr. 1901-0156-0011) ne aukciono būdu.

Priteisti ieškovei uždarajai akcinei bendrovei „Trasanta“ (juridinio asmens kodas 134149023) iš atsakovių - Kauno miesto savivaldybės (juridinio asmens kodas 111106319) Kauno miesto savivaldybės administracijos (juridinio asmens kodas 188764867), Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos (juridinio asmens kodas 188704927), 12536,35 Eur.(dvylika tūkstančių penkis šimtus trisdešimt šešis Eur. 35 ct.), iš kiekvieno atsakovo po 4 178,79 Eur (keturis tūkstančius šimtą septyniasdešimt aštuonis eurus 78 ct) ieškovo turėtas bylinėjimosi išlaidas.

Sprendimas per trisdešimt dienų nuo jo paskelbimo dienos apeliaciniu skundu gali būti skundžiamas Kauno apygardos teismui per Kauno apylinkės teismo Kauno rūmus.

Teisėja

Giedrė Jakštienė