

Data: 2022-04-04 16:04:06

UAB "Sporto turtas", įmonės kodas: 304453314  
Trinapolio g. 11-101, Vilnius,  
tel.: +370 , el. pašto adresas @gmail.com

Vilniaus savivaldybės administracijos direktoriui  
Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius

**PRAŠYMAS**  
**NUSTATYTI ŽEMĖS SKLYPO KAD. NR. 0101/0010:354 NAUDOJIMO BŪDUS**  
2022 m. balandžio 4 d.  
Vilnius

Prašome nustatyti žemės sklypo kad. Nr. 0101/0010:354 (toliau – **Žemės sklypas**) naudojimo būdus:

Žemės sklypo buvimo vieta, adresas	Vilniaus m. sav., Trinapolio g. 9A
Žemės sklypo kadastro Nr.	0101/0010:354
Žemės sklypo unikalus Nr.	0101-0010-0354
Esama pagrindinė naudojimo paskirtis (nekeičiama)	Kita
Esamas naudojimo būdas	Nenustatytas
<b>Prašomi nustatyti naudojimo būdai</b>	<b>Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos</b> <b>Komercinės paskirties objektų teritorijos</b>

1. UAB "Sporto turtas" (toliau ir – **Įmonė**) prašo nustatyti naudojimo būdus atitinkamoms Žemės sklypo dalims pagal pridedamą Žemės sklypo planą (priedas Nr. 1):
  - Plane pažymėtoje dalyje, kurioje yra pastatas unik. Nr. 4400-0896-8925 (toliau – **Pastatas**) – komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdą;
  - likusioje dalyje, kurioje yra 9 daugiabučiai gyvenamieji namai ir juos funkciškai aptarnaujantis garažo pastatas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą.
2. Paaiškiname, kad Žemės sklype, jo dalyje, kuriai prašoma nustatyti komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdą, yra 92 proc. baigtumo sporto paskirties Pastatas, kurio bendras plotas yra 3618,62 kv. m. Jame yra šios patalpos:
  - UAB "Sporto turtas" priklausanti sporto paskirties patalpa unik. Nr. 4400-0896-8925, bendras plotas 1851,05 kv. m.
  - UAB "Sporto turtas" priklausanti sporto paskirties patalpa unik. Nr. 4400-3782-7977:3203, bendras plotas 140,1 kv. m.
  - Vilniaus miesto savivaldybei priklausanti mokslo paskirties patalpa unik. Nr. 4400-1017-5405:2446, bendras plotas 1275,52 kv. m., **baigtumas 92 proc.**
  - UAB „Opera“ priklausanti maitinimo paskirties patalpa unik. Nr. 4400-1017-5416:2447.

UAB „Sporto turtas“ ketina pakeisti jai priklausančių patalpų paskirtį į administracinę ir jas naudoti šiai paskirčiai, tačiau susidūrė su kliūtimis. Toliau pateiksime paaiškinimus.

3. Pastatas formaliai nėra užbaigtas statyti (registracija Nekilnojamojo turto registre yra atlikta remiantis 2007-02-08 Statybos inspekcijos tarnybos pažyma Nr. (101)11.10-151) nors faktiškai visi statybos darbai buvo užbaigti dar 2007 metais įgyvendinant 2006-06-08 išduotą statybos leidimą Nr. GN/341/06-0414. UAB „Sporto turtas“ priklausančių patalpų statyba užbaigta ir įregistruotas 100% baigtumas remiantis Vilniaus apskrities viršininco administracijos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento 2007-02-27 pripažinimo tinkamu naudoti aktu Nr. /101/-11.4-543. UAB „Opera“ priklausančių patalpų statyba užbaigta ir įregistruotas 100% baigtumas remiantis Vilniaus apskrities viršininco administracijos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento 2007-03-13 pripažinimo tinkamu naudoti aktu Nr. /101/-11.4-417. Kaip matyti iš Nekilnojamojo turto registro išrašų Pastato nebaigtos statybos statusą lemia Vilniaus miesto savivaldybei priklausančios patalpos, kaip nebaigtos statyti statusas. Ši aplinkybė implikuoja, kad remiantis teisiniu reguliavimu (Statybos įstatymo 47 str. 2 d.), Pastatas/jame esančios patalpos negali būti teisėtai naudojamos kol nėra atliktos statybos užbaigimo procedūros. Taip pat negali būti keičiama Pastato ar jo patalpų paskirtis gaunant statybos leidimą pakeisti statinio ar jo dalies paskirtį.

Susidariusi situacija nepagrįstai riboja UAB „Sporto turtas“ patalpų nuosavybės teises. Akivaizdu ir tai, kad jos išsprendimas yra ir Vilniaus miesto savivaldybės interesuose, nes jai priklausančios patalpos naudojamos vilniečiams ypač svarbiai socialinei funkcijai – vaikų ikimokykliniam ugdymui. Tai patvirtino ir Vilniaus miesto savivaldybė 2021-11-05 raštu Nr. A51-109170/21(2.14.1.17E-AD23).

UAB „Sporto turtas“ atstovai ne kartą komunikavo su Vilniaus miesto savivaldybės administracijos atsakingais darbuotojais prašydami atlikti reikiamus veiksmus Pastato statybos užbaigimo procedūroms atlikti. Įmonė ėmėsi iniciatyvos padėti administracijai surinkti/parengti reikiamus dokumentus Pastato statybos užbaigimo procedūroms atlikti, tuo aktyviai bendradarbiaudama.

4. Žemės sklypui nėra nustatytas joks naudojimo būdas. Pastebėtina, kad Žemės sklypas priklauso valstybei, o teisę atitinkamas jo dalis nuomoti ar įsigyti ne aukciono tvarka turi sklype esančių savarankiškai funkcionuojančių statinių (juose esančių patalpų) savininkai, šiems statiniams (jų dalims) eksploatuoti (*Žemės įstatymo 9 str. 6 d. 1 p.; 10 str. 5 d. 1 p.*).

Kasacinis teismas, sprendami bylas dėl ginčų, susijusių su valstybinės žemės nuoma, ne kartą yra konstatavę, kad teisiniu reguliavimu siekiama perduoti valstybinės žemės sklypų naudojimosi teises, skirtas savininko turimų nuolatinių statinių ar įrenginių eksploatavimui įgyvendinti (*Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007-03-15 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-120/2007; 2015-12-04 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-640/2015*). Statinių savininko naudojimas arba realus ketinimas naudoti statinį/jo dalį yra viena iš sąlygų ne aukciono tvarka perleisti valstybinės žemės teises į sklypą (*Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013-10-02 nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-461/2013; 2018-11-07 nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-407-916/2018*).

Remiantis šiais kasacinio teismo išaiškinimais, darytina išvada, kad statinių savininkui jų eksploatavimui suteiktinos valstybinės žemės sklypo naudojimo būdas nustatytinas atsižvelgiant į statinių esamą paskirtį arba būsimą paskirtį, jeigu statinių savininkas planuoja juos naudoti kitai paskirčiai, nei esama.

Kaip ir minėta, UAB „Sporto turtas“ planuoja jai priklausančias patalpas naudoti administracinei paskirčiai. Kadangi šių patalpų bendrasis suminis plotas (1991,15 kv. m.) sudaro daugiau, nei pusę Pastato bendrojo ploto (3618,62 kv. m.), patalpų paskirties pakeitimas į administracinę paskirtį

sąlygotų ir viso Pastato paskirties pakeitimą į administracinę paskirtį (statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 5 punktą). Todėl Pastato užimamai ir artimiausiai besiribojančiai Žemės sklypo daliai nustatytinas komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdas (pagal pridedamą Žemės sklypo planą).

Jos plotas apskaičiuotas pagal Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos (toliau – **Metodika**) reikalavimus. Tai yra mažiausias valstybinės Žemės sklypo dalies dydis, reikalingas Pastato eksploatavimui (žiūr. Metodikos 6 punktą), jo konfiguracija yra objektyviai pagrįsta.

Į jį nėra įtrauktos papildomų Pastato eksploatavimui pagal normatyvinius reikalavimus reikalingos teritorijos – automobilių stovėjimo aikštelių bei įvažiavimų teritorijos, priklausomųjų želdynų ir kitos teritorijos (remiantis Metodikos 11.2 punktu jos taip pat priskirtinos ne aukciono tvarka nuomotinai/parduotinai žemei), dėl kurių naudojimo tvarkos Žemės sklypo naudotojai galės susitarti atskirai, pvz. jas priskiriant prie bendrai naudojamų teritorijų ir pan., jeigu tam bus poreikis. Nėra objektyvaus poreikio priskirti šias teritorijas tik Žemės sklypo daliai, kuriai prašome nustatyti komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdą, nes jose esančių pagrindiniams pastatams tarnaujančių inžinerinių statinių paskirtys atitiktų ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą.

Prašomi nustatyti Žemės sklypo naudojimo būdai atitinka galiojančią Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą. Žemės sklypas patenka į funkcinę zoną TRN-1-16, kurioje leidžiami abu prašomi nustatyti naudojimo būdai.

5. Vilniaus miesto savivaldybės administracija, 2022-03-23 raštu Nr. A51-36617/22(3.3.2.26E-MPA) atsisakydama patvirtinti UAB „Sporto turtas“ užsakymu parengtą projektinių pasiūlymų rengimo užduotį Pastato paskirties keitimo į administracinę paskirtį paprastojo remonto projektui rengti, nurodė, kad Įmonė turėtų atlikti Sklypo Žvalgų g. 9 detaliojo plano (TPDR reg. Nr. T00058077; toliau – **Detalusis planas**) koregavimo procedūrą, nes Detaliajame plane numatytas Žemės sklypo naudojimo būdas – daugiaaukščių gyvenamųjų statinių teritorija G3.

Atkreipiame Jūsų dėmesį, kad ir esama Pastato paskirtis – sporto, gali būti vertinama kaip neatitinkanti Detaliojo plano sprendinių. Tačiau šis juridinis faktas bei jį nustatę administraciniai sprendimai nebuvo ir nėra ginčo objektas. Kaip ir nėra ginčo, kad Pastato statybos užbaigimo procedūros turėtų būti atliktos bei atlikta užbaigto Pastato teisinė registracija viešajame registre. Tuo tarpu Žemės įstatymo 21 str. 1 p. žemės naudotojai privalo naudoti žemę pagal pagrindinę naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą, kuri, kaip jau minėta, nustatyta pagal esamą arba numatomą Pastato paskirtį.

UAB „Sporto turtas“ teisės ir teisėti interesai neturėtų būti ribojami dėl galimai viešojo administravimo subjektų praeityje padarytų klaidų, rengiant ir tvirtinant Detalųjį planą, išduodant statybą leidžiančius dokumentus, Pastato statybos teisėtumą patvirtinančius dokumentus ir kt. Įmonė yra sąžiningas patalpų įgijėjas nedalyvavęs visuose šiuose procesuose (nuosavybė įgyta 2017 metais). Įmonei negali būti užkraunama neproporcinga našta šias klaidas ir netikslumus taisyti (žiūr. pvz. Europos Žmogaus Teisių Teismo 2018 m. sausio 9 d. sprendimą byloje Tumeliai prieš Lietuvą). Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-03-23 rašte teikiamas „siūlymas“ koreguoti Detalųjį planą Įmonei yra beveik neįgyvendinamas, kadangi Žemės sklype yra 9 daugiabučiai gyvenamieji pastatai su virš trijų šimtų savarankiškais nekilnojamaisiais daiktais suformuotų patalpų, kurių savininkų interesus UAB „Sporto turtas“ turėtų suderinti, jeigu pati Įmonė inicijuotų ir vykdytų šią procedūrą. Kol ši procedūra nebūtų baigta, t. y. neapibrėžtą laikotarpį, Įmonės nuosavybės teisės būtų iš esmės apribotos. Todėl susiklosčiusios ydingos situacijos išsprendimui, tuo užtikrinant tiek viešąjį Vilniaus miesto savivaldybės interesą, tiek

privatų įmonės interesą bei nepažeidžiant jokių kitų asmenų subjektinių teisių, taikytinos valstybinės žemės naudojimą reglamentuojančioms teisės normoms, kurias išaiškino ir taikė Lietuvos Aukščiausiasis Teismas savo praktikoje – Žemės sklypo naudojimo būdai nustatyti pagal Pastato ir kitų sklype esančių pastatų esamą/numatomą paskirtį.

6. Papildomai atkreiptinas dėmesys ir į Detaliojo plano sprendinių neaiškumą, paliekantį galimybes jį interpretuoti. Detaliajame plane yra nurodyta, kad Žemės sklypui yra numatomas prioritetinis naudojimo būdas – gyvenamoji teritorija (pobūdis – daugiaaukščių statinių teritorija G3). Taigi, galima vertinti, kad Detalusis planas numato ir kitų, neprioritetinių Žemės sklypo naudojimo būdų (pobūdžių) nustatymą, o jis yra nurodomas Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje – komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektų teritorijos (pagal šiuo metu galiojančią reguliavimą tai atitinka komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdą<sup>1</sup>).

Teritorijų planavimo dokumento patikrinimo akte Nr. 466 patikrinimo apibendrinime nurodyta: „Detaliojo plano sprendiniais keičiamas Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniai nustatytos teritorijos naudojimo būdas – pramonei, į daugiaaukščių gyvenamųjų pastatų su komercinėmis ir visuomeninėmis patalpomis“.

Kaip jau minėta, sporto Paskirties pastato su mokslo (darželio) patalpomis statyba nebuvo ir nėra laikoma neatitikimu Detaliojo plano sprendiniams, todėl remiantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 330 punktu, Pastato paskirties pakeitimas į administracinę bei jam eksploatuoti reikalingos Žemės sklypo dalies naudojimo būdo – komercinės paskirties objektų teritorijos, nustatymas ir šiuo metu neturėtų būti laikomas neatitinkančiu Detaliojo plano sprendinių.

Apibendrinant išdėstytas aplinkybes prašome patenkinti šį UAB „Sporto turtas“ prašymą.

**PRIDEDAMA:**

1. Žemės sklypo planas.
2. Nekilnojamojo turto registro išrašai.

---

<sup>1</sup> Žiūr. Žemės naudojimo būdų turinio aprašo 20 punktą.