



## REGIONŲ APYGARDOS ADMINISTRACINIS TEISMAS

### NUTARTIS

2021 m. rugpjūčio 31 d.  
Kaunas

Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmų teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Audriaus Grauželio (kolegijos pirmininkas ir pranešėjas), Ramūno Šarkos ir Astos Urbonienės, dalyvaujant D. L., dalyvaujant atsakovo uždarnosios akcinės bendrovės „atstovui advokato padėjėjui J. R.,

viešame teismo posėdyje žodinio proceso tvarka išnagrinėjo pareiškėjos Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerijos pareiškimą atsakovams uždarajai akcinei bendrovei „ir akcinei bendrovei Šiaulių bankui, tretieji suinteresuoti asmenys Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Lietuvos automobilių kelių direkcija, R. R., dėl aktų teisėtumo patvirtinimo, leidimo atlikti veiksmus ir atlyginimo dydžio už žemės sklypus nustatymo.

Teismas

n u s t a t ė :

Pareiškėja Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija pareiškimu kreipėsi į Regionų apygardos administracinį teismą, prašydamą:

1. Patvirtinti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – ir NŽT) direktoriaus 2021-03-17 akto Nr. ŽVP-809-(1.18.) „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 5170/0002:446) paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektą (magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožui nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstruoti) Kalvarijos savivaldybėje“ ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2021-05-24 akto Nr. ŽVP-816-(1.18.) „Dėl NŽT direktoriaus 2021-03-17 akto Nr. ŽVP-809-(1.18.) „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 5170/0002:446) paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektą (magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožui nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstruoti) Kalvarijos savivaldybėje“ pakeitimo“ teisėtumą ir:

- 1.1. Leisti įregistruoti šiuo aktu visuomenės poreikiams paimamą UAB „nuosavybės teise valdomą 1,2553 ha žemės sklypą, kadastro Nr. 5170/0002:446, esantį Europos g. 15, Salaperaugio k., Liubavo sen., Kalvarijos sav., valstybės vardu;
- 1.2. Leisti įregistruoti UAB „nuosavybės teise valdomus nekilnojamuosius daiktus - Kitus inžinerinius statinius – aikštelę, unikalus Nr. 4400-5489-3599; Nuotekų šalinimo tinklus – drenažo tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1806; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1839; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1817; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1948; Kitus inžinerinius statinius – stendą degalų rūšims ir kainoms nurodyti, unikalus Nr. 4400-4710-1917,

esančius visuomenės poreikiams paimame žemės sklype, kadastro Nr. 5170/0002:446, esančiame Europos g. 15, Salaperaugio k., Liubavo sen., Kalvarijos sav., valstybės vardu;

- 1.3. Leisti įregistruoti R. R. nuosavybės teise valdomą nekilnojamąjį daiktą - Maitinimo paskirties pastatą – barą-kavinę, unikalus Nr. 5199-7003-0012, esantį visuomenės poreikiams paimame žemės sklype, kadastro Nr. 5170/0002:446, esančiame Europos g. 15, Salaperaugio k., Liubavo sen., Kalvarijos sav., valstybės vardu;
- 1.4. Panaikinti Nekilnojamojo turto registre juridinius faktus apie 1,2553 ha žemės sklypo, kadastro Nr. 5170/0002:446, esančio Europos g. 15, Salaperaugio k., Liubavo sen., Kalvarijos sav., hipoteką, įregistruotus 2017-12-19 Hipotekos registro pranešimo apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120170087882 ir 2019-12-23 Hipotekos registro pranešimo apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120190155795 pagrindu;
- 1.5. Panaikinti Nekilnojamojo turto registre juridinį faktą apie 1995-11-06 nuomos sutartį Nr. N51/95-0001, sudarytą su A. R. komercine firma, dėl 1,2553 ha žemės sklypo, kadastro Nr. 5170/0002:446, esančio Europos g. 15, Salaperaugio k., Liubavo sen., Kalvarijos sav., dalies nuomos;
- 1.6. Panaikinti Nekilnojamojo turto registre juridinį faktą apie statinio – Kito inžinerinio statinio – aikštelės, unikalus Nr. 4400-5489-3599, hipoteką, įregistruotą 2019-12-23 Hipotekos registro pranešimo apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120190155795 ir 2019-10-02 Hipotekos registro pranešimo apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120190135844 pagrindu;
- 1.7. Panaikinti Nekilnojamojo turto registre juridinius faktus apie statinių – Nuotekų šalinimo tinklų – drenažo tinklų, unikalus Nr. 4400-4710-1806; Nuotekų šalinimo tinklų – lietaus nuotekų tinklų, unikalus Nr. 4400-4710-1839; Nuotekų šalinimo tinklų – lietaus nuotekų tinklų, unikalus Nr. 4400-4710-1817; Nuotekų šalinimo tinklų – lietaus nuotekų tinklų, unikalus Nr. 4400-4710-1948; Kitų inžinerinių statinių – stendo degalų rūšims ir kainoms nurodyti, unikalus Nr. 4400-4710-1917, hipoteką, įregistruotus 2019-12-23 Hipotekos registro pranešimo apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120190155795 ir 2019-10-02 Hipotekos registro pranešimo apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120190135844 pagrindu;
- 1.8. Leisti pradėti 1,2553 ha žemės sklypą, kadastro Nr. 5170/0002:446, esantį Europos g. 15, Salaperaugio k., Liubavo sen., Kalvarijos sav., ir jame esančius nekilnojamuosius daiktus (Kitus inžinerinius statinius – aikštelę, unikalus Nr. 4400-5489-3599; Nuotekų šalinimo tinklus – drenažo tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1806; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1839; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1817; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1948; Kitus inžinerinius statinius – stendą degalų rūšims ir kainoms nurodyti, unikalus Nr. 4400-4710-1917, Maitinimo paskirties pastatą – barą-kavinę, unikalus Nr. 5199-7003-0012) naudoti visuomenės poreikiams – magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožui nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstruoti.

2. Nustatyti UAB „3 mėnesių terminą, skaičiuojamą nuo teismo nutarties patvirtinti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2021-03-17 akto Nr. ŽVP-809-(1.18.) „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 5170/0002:446) paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektą (magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožui nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstruoti) Kalvarijos savivaldybėje“ teisėtumą įsiteisėjimo momento, atlaisvinti (išsikelti iš) visuomenės poreikiams paimtą 1,2553 ha žemės sklypą, kadastro Nr. 5170/0002:446, esantį Europos g. 15, Salaperaugio k., Liubavo sen., Kalvarijos sav., ir jame esančius nekilnojamuosius daiktus (Kitus inžinerinius statinius – aikštelę, unikalus Nr. 4400-5489-3599; Nuotekų šalinimo tinklus – drenažo tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1806; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1839; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1817; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1948; Kitus inžinerinius statinius – stendą degalų rūšims ir kainoms nurodyti, unikalus Nr. 4400-4710-1917, Maitinimo paskirties pastatą – barą-kavinę, unikalus Nr. 5199-7003-0012) naudoti visuomenės poreikiams – magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožui nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstruoti.

lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1948; Kitus inžinerinius statinius – stendą degalų rūšims ir kainoms nurodyti, unikalus Nr. 4400-4710-1917).

3. Nustatyti, kad atsakovui UAB „*atlyginimo už visuomenės poreikiams Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2021-03-17 aktu Nr. ŽVP-809-(1.18.) „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 5170/0002:446) paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektą (magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožui nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstruoti) Kalvarijos savivaldybėje“ paimtą 1,2553 ha žemės sklypą, kadastro Nr. 5170/0002:446, esantį Europos g. 15, Salaperaugio k., Liubavo sen., Kalvarijos sav., ir kitus turtinius netekimus dydis yra 228 292 Eur, iš jų:*

3.1. Žemės sklypo, kadastro Nr. 5170/0002:446, vertė – 44187 Eur;

3.2. Nekilnojamojo turto (Kitų inžinerinių statinių – aikštelės, unikalus Nr. 4400-5489-3599; Nuotekų šalinimo tinklų – drenažo tinklų, unikalus Nr. 4400-4710-1806; Nuotekų šalinimo tinklų – lietaus nuotekų tinklų, unikalus Nr. 4400-4710-1839; Nuotekų šalinimo tinklų – lietaus nuotekų tinklų, unikalus Nr. 4400-4710-1817; Nuotekų šalinimo tinklų – lietaus nuotekų tinklų, unikalus Nr. 4400-4710-1948; Kitų inžinerinių statinių – stendo degalų rūšims ir kainoms nurodyti, unikalus Nr. 4400-4710-1917) vertė – 135 524 Eur;

3.3. kitų patiriamų turtinių netekimų vertė – 48581 Eur.

Pareiškėja nurodė, kad Lietuvos Respublikos Seimas 2013-06-18 nutarimu Nr. XII-380 „Dėl „Via Baltica“ transporto koridoriaus Lietuvos dalies projekto pripažinimo ypatingos valstybinės svarbos projektu“ pripažino „Via Baltica“ transporto koridoriaus projektą, ypatingos valstybinės svarbos projektu ir patvirtino šį projektą įgyvendinančia institucija Lietuvos Respublikos susisiekimo ministeriją. Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2019-11-20 priėmė nutarimą Nr. 1177 „Dėl Magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožo nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstravimo specialiojo plano patvirtinimo ir žemės paėmimo visuomenės poreikiams magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožui nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstruoti procedūros pradžios“, kuriuo patvirtino Magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožo nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstravimo specialųjį planą ir pagal šį planą pradėjo žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą.

Pareiškėja 2019-12-11 raštu Nr. 2-8423 informavo žemės sklypo savininką UAB „*apie pradėtą žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą jo nuosavybės teise valdomo 4,6450 ha dydžio žemės sklypo (unikalus Nr. 4400-5069-4929), esančio Kalvarijos sav. teritorijoje, dalies (su joje esančiais statiniais ir įrenginiais) atžvilgiu, taip pat rengiamą žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektą. Parengus Žemės paėmimo visuomenės poreikiams (magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožui nuo 53,83 km iki 97,06 km rekonstruoti) Kalvarijos savivaldybės teritorijoje projektą, Lietuvos automobilių kelių direkcija (toliau – ir Direkcija) 2020-07-31 raštais Nr. (6.9)2-4197 ir (6.9)2-4196 informavo UAB „*ir AB Šiaulių banką apie visuomenės supažindinimą su šiuo projektu ir nurodė, kad pasiūlymus dėl projekto sprendinių galima pateikti per 15 darbo dienų. Pranešimais atsakovai buvo informuoti apie nepriklausomo turto vertintojo atliktą visuomenės poreikiams paimamo turto vertinimą.**

Pažymėjo, kad pagal projekto sprendinius, iš savininkui priklausančio 4,6450 ha dydžio žemės sklypo (unikalus Nr. 4400-5069-4929), numatytoje paimti visuomenės poreikiams 1,2553 ha dydžio dalyje yra statiniai: 1,3333,93 kv. m ploto kiti inžineriniai statiniai – aikštelė, unikalus Nr. 4400-5489-3599 (iki daikto padalijimo unikalus Nr. 4400-5200-0167); Nuotekų šalinimo tinklai – drenažo tinklai, unikalus Nr. 4400-4710-1806; Nuotekų šalinimo tinklai – lietaus nuotekų tinklai, unikalus Nr. 4400-4710-1839; Nuotekų šalinimo tinklai – lietaus nuotekų tinklai, unikalus Nr. 4400-4710-1817; Nuotekų šalinimo tinklai – lietaus nuotekų tinklai, unikalus Nr. 4400-4710-1948; Kiti inžineriniai statiniai – stendas degalų rūšims ir kainoms nurodyti, unikalus Nr. 4400-4710-1917; Maitinimo paskirties pastatas – baras-kavinė, unikalus Nr. 5199-7003-0012. Su maitinimo paskirties pastato savininke R. R. ginčo dėl jai nustatyto atlyginimo už nuosavybės teise valdomą nekilnojamąjį turtą dydžio nėra, pareiškėja yra pervedusi pastato savininkei žemės paėmimo visuomenės poreikiams akte nustatytą atlyginimą. Be to, pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis, Nekilnojamojo turto

registre 1995-11-06 nuomos sutarties, sudarytos su A. R. komercine firma (juridinio asmens kodas 165717565), pagrindu yra įregistruotas juridinis faktas apie sudarytą nuomos sutartį, tačiau ši firma iš juridinių asmenų registro išregistruota dar 2010-09-21.

Pagal Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitą Nr. 20-07-1004-2, turto savininkui priklausančio 4,6450 ha bendro ploto kitos paskirties (komercinės paskirties objektų teritorijos) žemės sklypo, kadastrinis Nr. 5170/0002:421, esančio Kalvarijos sav., Liubavo sen., Salaperaugio k., Europos g. 17, 1,2553 ha dydžio dalies, projektinis Nr. 310-2, ir joje esančių kitų inžinerinių statinių rinkos vertė ir kiti patiriami turtiniai netekimai/nuostoliai 2020-06-02 yra 228292 Eur.

NŽT direktorius 2020-11-20 įsakymu Nr. 1P-337-(1.17 E.) „Dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams (magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožui nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstruoti) Kalvarijos savivaldybėje projekto patvirtinimo“ patvirtino projektą. NŽT Marijampolės, Kazlų Rūdos ir Kalvarijos skyriaus vedėjas 2020-12-15 sprendimu Nr. 20SK-2582-(14.20.110 E.) pertvarkė žemės sklypą, kurio kadastro Nr. 5170/0002:421 ir unikalus Nr. 4400-5069-4929, padalijimo būdu į 2 (du) žemės sklypus, kurių projektinis Nr. 310-1, unikalus Nr. 4400-5551-8535, ir projektinis Nr. 310-2, unikalus Nr. 4400-5551-8468. Taip pat šiuo sprendimu buvo nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registre įregistruotos žymos apie pradėtą žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą perkeliamos į žemės sklypą, kurio projektinis Nr. 310-2.

NŽT direktorius 2021-03-17 aktu Nr. ŽVP-809-(1.18.): 1) Paėmė visuomenės poreikiams UAB „...“ nuosavybės teise valdomą 1,2553 ha žemės sklypą, kadastro Nr. 5170/0002:446, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, esanti Europos g. 15, Salaperaugio k., Liubavo sen., Kalvarijos sav. 2) Nutraukė 1995-11-06 privačios žemės nuomos sutartį, sudarytą tarp žemės sklypo savininkės ir A. R. komercinės firmos; 3) Nustatė, kad nuostolių dėl žemės sklypo ir jame esančio nekilnojamojo turto paėmimo visuomenės poreikiams pagal Vertinimo ataskaitą dydis – 290 148,00 Eur, iš jų: a) UAB „...“ už žemės sklypą, nekilnojamąjį turtą (Kitus inžinerinius statinius – aikštelę, unikalus Nr. 4400-5489-3599; Nuotekų šalinimo tinklus – drenažo tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1806; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1839; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1817; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1948; Kitus inžinerinius statinius – stendą degalų rūšims ir kainoms nurodyti, unikalus Nr. 4400-4710-1917) ir kitus turtinius netekimus atlyginama – 228 292,00 Eur, iš jų: žemės sklypo vertė – 44187 Eur; nekilnojamojo turto vertė – 135 524 Eur; kitų patiriamų turtinių netekimų vertė – 48581 Eur; b) R. R. už nuosavybės teise valdomą nekilnojamąjį turtą (Maitinimo paskirties pastatą – barą-kavinę, unikalus Nr. 5199-7003-0012) ir kitus patiriamus netekimus atlyginama 61 856 Eur, iš jų: nekilnojamojo turto (Maitinimo paskirties pastato – baro-kavinės) vertė 50 271 Eur; c) kitų turtinių netekimų vertė – 11 585 Eur; 4) Išsikėlimo iš visuomenės poreikiams paimamo žemės sklypo terminas 3 mėnesiai, skaičiuojant nuo atlyginimo sumos pervedimo į žemės sklypo ir pastato savininkės nurodytas sąskaitas dienas.

Direkcija 2021-03-18 raštais Nr. 2-4495 ir Nr. 2-4494 informavo UAB „...“ ir AB Šiaulių banką, kad NŽT priėmė žemės paėmimo visuomenės poreikiams aktą Nr. 809 ir pakvietė atsakovus per 30 dienų pasirašyti šį aktą. Atsakovai NŽT 2021-03-17 žemės paėmimo visuomenės poreikiams akto Nr. 809 nepasirašė. Direkcija 2021-04-09 į notaro depozitinę sąskaitą pervedė žemės paėmimo visuomenės poreikiams akte Nr. 809 nurodytas sumas – viso 228292,00 Eur.

Atsakovas UAB „...“ atsiliepime nesutiko su pareiškėjos siūloma nustatyti atlyginimo už turto paėmimą ir patirtus nuostolius suma. Pažymėjo, kad Turto vertinimo ataskaitoje nustatyta paimamo žemės sklypo vertė yra nepagrįstai maža. UAB „...“ degalinės komplekso, kartu su jos priklausiniais statybą finansavo AB Šiaulių bankas. AB Šiaulių bankas ir UAB „...“ 2017-12-18 sudarė kredito sutartį Nr. KS-2017-497-11, kuria buvo suteiktas 1 700 000,00 Eur kreditas, kurio grąžinimo terminas – 2024-04-17.

Pažymėjo, kad Turto vertinimo ataskaitoje nepagrįstai vadovaujamasi ne tuo turto vertintojui pateiktos objektinės sąmatos išlaidų stulpeliu. Turto vertintojas vadovavosi sąmatos paskutiniame stulpelyje nurodytomis sumomis, nors turėjo būti vadovaujamas stulpelyje „Statybos montavimo darbai“ nurodytomis didesnėmis sumomis. Taip pat nėra aišku, kodėl tam tikro turto vertę pasirinkta

nustatyti pagal objektinės sąmatos duomenis, o kito turto (aikštelės, pėsčiųjų takų ir vejų) – pagal UAB „Sistela“ įkainius. Pėsčiųjų takų, aikštelės, vejų vertė nustatyta pagal UAB „Sistela“ įkainius, nors teritorijos įrengimo kaina numatyta ir objektinėje sąmatoje. Turto vertinimo ataskaitoje nepagrįstai nustatytos ne stendo ir vėliavų stiebų pastatymo (įrengimo), bet jų perkėlimo išlaidos, nors UAB „Sistela“ neketina perkėlinėti šių statinių. Iš vertinimo ataskaitos nėra aišku, kaip buvo nustatyti pėsčiųjų takų, aikštelės ir vejų plotai, kurių pagrindu vertinimo ataskaitoje nustatyta šio turto vertė. Prie turto vertinimo ataskaitos pridėti tik nuotekų tinklų kadastro duomenys, tuo tarpu aikštelės, pėsčiųjų takų ir vejų plotus patvirtinantys duomenys prie ataskaitos nepateikti.

Pagal statybos eksperto atliktą vertinimą paimame žemės sklype atliktų statybos darbų rinkos vertė yra 531 209,93 Eur. Lyginant su Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitoje nurodyta verte (183 409 Eur) ši suma yra beveik 3 kartus didesnė. Turto vertinimo ataskaitoje nebuvo įvertinta specifinė geologinė situacija, dėl kurios statybvietėje reikėjo išvežti buvusį mažo tankio gruntą (durpes ir kt.) ir formuoti naują pagrindą. Atsižvelgiant į išdėstytas aplinkybes, turto vertinimo akte nurodytas atlyginimo dydis negali būti teismo patvirtintas. Paimame žemės sklype esančių statinių vertę, nustatant ją išlaidų (kaštų) metodu, yra lygi 531 209,93 Eur, todėl būtent tokio dydžio atlygis teismo turėtų būti nustatytas UAB „Sistela“ už paimamą žemės sklype esančių statinių praradimą.

Atsakovas AB Šiaulių bankas atsiliepimu sutiko su pareiškėjos Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerijos reikalavimais iš dalies. Pažymėjo, kad AB Šiaulių bankas ir UAB „Sistela“ 2017-12-18 sudarė kredito sutartį Nr. KS-2017-497-11, kuria buvo suteiktas 1 700 000,00 Eur kreditas, kurio dalis buvo skirta degalinės, esančios adresu Kalvarijos sen. Liubavo sen., Salaperaugio k., Europos g. 17, statybos finansavimui. Šios kredito sutarties įvykdymo užtikrinimui hipotekos sutartimi įkeistas žemės sklypas, unikalus Nr. 4400-5551-8468, esantis adresu Kalvarijos sen. Liubavo sen., Salaperaugio k., Europos g. 15, ir žemės sklypas, unikalus Nr. 4400-5648-8396, esantis adresu Kalvarijos sen. Liubavo sen., Salaperaugio k., Europos g. 17 bei visi jame esantys degalinės kompleksą sudarantys statiniai. Be to, tas pats turtas antra eile yra įkeistas ir už kitą UAB „Sistela“ kreditą. Visuomenės poreikiams paimant dalį UAB „Sistela“ priklausančio žemės sklypo ir jame esančius statinius, atitinkamai sumažėja bankui liekančių užtikrinimo priemonių vertė. Kadangi visuomenės poreikiams paimamas bankui įkeistas turtas, bankas turi teisę reikalauti, kad aktu nustatytas atlyginimas būtų pervestas į banko nurodytą sąskaitą ir nukreipti gautą sumą UAB „Sistela“ suteiktų kreditų, užtikrintų šio turto įkeitimu, grąžinimui prieš terminą. Taigi nuo nustatytos kompensacijos už visuomenės poreikiams paimamo turto dydžio priklauso ir banko kredito rizikos lygis. Netekdamas dalies užstato bankas yra suinteresuotas, kad už paimamą turtą būtų sumokėta teisingo dydžio kompensacija ir banko kredito rizika nedidėtų.

Pažymėjo, kad įvertinus UAB „Sistela“ atliktų investicijų dydį, matyti, jog nustatytas atlyginimas už turto, esančio paimamame žemės sklype, paėmimą ir kitus patirtus nuostolius neatitinka UAB „Sistela“ praradimų. Pagal statybos eksperto atliktą vertinimą, paimame žemės sklype atliktų statybos darbų rinkos vertė yra 531 209,93 Eur, t. y. akivaizdžiai didesnė, nei įvertinta UAB „Sistela“ Turto vertinimo ataskaitoje. Bankas, kaip hipotekos kreditorius, yra suinteresuotas, jog už visuomenės poreikiams paimamą turtą būtų nustatytas teisingas ir to turto vertę atitinkantis atlyginimas.

Trečiasis suinteresuotas asmuo Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos atsiliepime su pareiškimu sutiko. Pažymėjo, kad pareiškėja yra įvykdžiusi visas žemės paėmimo visuomenės poreikiams įstatymo sąlygas, pareiškimas pagrįstas, todėl tenkintinas.

#### *Pareiškimas tenkintinas.*

Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo 6 straipsnio 2 dalyje numatyta, jog teismas ne vėliau kaip per 14 dienų nuo žemės savininko ir (ar) kito naudotojo atsiliepimo pateikimo dienos arba termino, nustatyto atsiliepimui pateikti, pabaigos priimdamas nutartį išsprendžia klausimą, ar patvirtinti žemės paėmimo visuomenės poreikiams akto teisėtumą.

Priimdamas nutartį dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams akto teisėtumo patvirtinimo, teismas įvertina, ar: 1) galioja Seimo nutarimas arba įstatymas dėl projekto pripažinimo ypatingos valstybinės svarbos projektu; 2) galioja Vyriausybės nutarimas patvirtinti specialųjį planą ir pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą; 3) žemės savininkas ir (ar) kitas naudotojas buvo

tinkamai pagal šio įstatymo reikalavimus informuoti apie žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą; 4) yra parengti žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektas ir paimamo visuomenės poreikiams turto vertinimo ataskaita; 5) yra priimtas žemės paėmimo visuomenės poreikiams aktas; 6) projektą įgyvendinanti institucija yra pervedusi žemės paėmimo visuomenės poreikiams akte nurodytą atlyginimo už visuomenės poreikiams paimamą žemę sumą į notaro, banko ar kitos kredito įstaigos depozitinę sąskaitą.

Nagrinėjamu atveju nustatyta, kad yra galiojantis Lietuvos Respublikos Seimo 2013-06-18 nutarimas Nr. XII-380 „Dėl „Via Baltica“ transporto koridoriaus Lietuvos dalies projekto pripažinimo ypatingos valstybinės svarbos projektu“, kuriuo „Via Baltica“ transporto koridoriaus Lietuvos dalies projektas, kurio sudedamoji dalis magistralinis kelias Nr. A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai, pripažintas ypatingos valstybinės svarbos projektu. Žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra pradėta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019-11-20 nutarimu Nr. 1177 „Dėl Magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožo nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstravimo specialiojo plano patvirtinimo ir žemės paėmimo visuomenės poreikiams magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožui nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstruoti procedūros pradžios“. Minėtas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1177 yra galiojantis.

Iš teismui pateiktų rašytinių dokumentų matyti, jog žemės savininkas buvo tinkamai informuotas apie žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą. Pareiškėja 2019-12-11 raštu Nr. 2-8423 informavo žemės sklypo savininką UAB „...“ apie pradėtą žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą jos nuosavybės teise valdomo žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-5069-4929, esančio Kalvarijos sav. teritorijoje, dalies (su joje esančiais statiniais ir įrenginiais) atžvilgiu. Direkcija 2020-07-31 raštais Nr. (6.9)2-4197 ir Nr. (6.9)2-4196 informavo žemės savininką ir hipotekos kreditorių AB Šiaulių banką apie visuomenės supažindinimą su šiuo projektu bei parengtą vertinimo ataskaitą, ir kad pagal projekto sprendinius iš savininkui priklausančio 4,6450 ha dydžio žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-5069-4929, esančio Kalvarijos sav., Liubavo sen., Salaperaugio k., Europos g. 17, visuomenės poreikiams bus paimama 1,2553 ha dydžio dalis. Direkcija 2021-03-18 raštais Nr. 2-4495 ir Nr. 2-4494 „Dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams akto pasirašymo“ informavo UAB „...“ ir hipotekos kreditorių, kad NŽT priėmė 2021-03-17 žemės paėmimo visuomenės poreikiams aktą Nr. ŽVP-809-(1.18.), pateikė šio akto kopiją ir pakvietė per 30 dienų nuo šio pranešimo įteikimo dienos pasirašyti šį aktą ir nurodyti banko sąskaitą, į kurią bus pervedamas atlyginimas už visuomenės poreikiams paimamą turtą.

Bylos duomenimis nustatyta, jog yra parengtas Žemės paėmimo visuomenės poreikiams (magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožui nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstruoti) Kalvarijos savivaldybėje projektas, kuris patvirtintas NŽT direktoriaus 2020-11-20 įsakymu Nr. 1P-337-(1.17 E.) „Dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams (magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožui nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstruoti) Kalvarijos savivaldybėje projekto patvirtinimo“. Taip pat parengta UAB „...“ nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita Nr. 20-07-1004-2, priimtas NŽT direktoriaus 2021-03-17 aktas Nr. ŽVP-809-(1.18.) „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 5170/0002:446) paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektą (magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožui nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstruoti) Kalvarijos savivaldybėje“, kuriame nurodyti atlyginimo už visuomenės poreikiams paimamus žemės sklypus dydžiai (iš viso 228292,00 Eur), ši suma pervesta į notaro depozitinę sąskaitą. Pažymėtina, kad taip pat buvo priimtas NŽT direktoriaus 2021-05-24 aktas Nr. ŽVP-816-(1.18.) „Dėl NŽT direktoriaus 2021-03-17 akto Nr. ŽVP-809-(1.18.) „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 5170/0002:446) paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektą (magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožui nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstruoti) Kalvarijos savivaldybėje“ pakeitimo“, kuriuo buvo ištaisytos 2021-03-17 akte Nr. ŽVP-809-(1.18.) padarytos rašymo apsirikimo klaidos.

Teismas, įvertinęs Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo 6 straipsnio 2 dalyje numatytus reikalavimus, sprendžia, jog pareiškėjos pareiškimas dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams akto teisėtumo patvirtinimo yra pagrįstas, todėl tenkintinas, nes atitinka visus įstatymo reikalavimus. Teismas leidžia įregistruoti

paimtus visuomenės poreikiams žemės sklypus valstybės vardu ir pradėti šiuos žemės sklypus naudoti visuomenės poreikiams. Patvirtinus žemės paėmimo visuomenės poreikiams akto teisėtumą, leidžiama įregistruoti paimtą visuomenės poreikiams žemės sklypą valstybės vardu ir pradėti jį naudoti visuomenės poreikiams, taip pat Nekilnojamojo turto registre išregistruoti juridinius faktus apie visuomenės poreikiams paimamo žemės sklypo ir kito nekilnojamojo turto hipoteką ir nuomą.

Bylos nagrinėjimo dalis, dėl atlyginimo dydžio nustatymo už visuomenės poreikiams paimtus žemės sklypus, dėl kurių kilo ginčas, atidėtina (Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo 6 straipsnio 4 dalis). Teismo posėdis dėl atlyginimo dydžio nustatymo už visuomenės poreikiams paimtus žemės sklypus skirtinas po to, kai įsiteisės ši nutartis.

Teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo 6 straipsnio 2, 3, 4, 5 dalimis, Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 107–108 straipsniais,

#### n u t a r i a :

1. Patvirtinti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2021-03-17 akto Nr. ŽVP-809-(1.18.) „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 5170/0002:446) paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektą (magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožui nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstruoti) Kalvarijos savivaldybėje“ ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2021-05-24 akto Nr. ŽVP-816-(1.18.) „Dėl NŽT direktoriaus 2021-03-17 akto Nr. ŽVP-809-(1.18.) „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 5170/0002:446) paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektą (magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožui nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstruoti) Kalvarijos savivaldybėje“ pakeitimo“ teisėtumą ir:

1.1. Leisti įregistruoti šiuo aktu visuomenės poreikiams paimamą UAB „...“ nuosavybės teise valdomą 1,2553 ha žemės sklypą, kadastro Nr. 5170/0002:446, esantį Europos g. 15, Salaperaugio k., Liubavo sen., Kalvarijos sav., valstybės vardu;

1.2. Leisti įregistruoti UAB „...“ nuosavybės teise valdomus nekilnojamuosius daiktus - Kitus inžinerinius statinius – aikštelę, unikalus Nr. 4400-5489-3599; Nuotekų šalinimo tinklus – drenažo tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1806; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1839; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1817; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1948; Kitus inžinerinius statinius – stendą degalų rūšims ir kainoms nurodyti, unikalus Nr. 4400-4710-1917, esančius visuomenės poreikiams paimame žemės sklype, kadastro Nr. 5170/0002:446, esančiame Europos g. 15, Salaperaugio k., Liubavo sen., Kalvarijos sav., valstybės vardu;

1.3. Leisti įregistruoti R. R. nuosavybės teise valdomą nekilnojamąjį daiktą - Maitinimo paskirties pastatą – barą-kavinę, unikalus Nr. 5199-7003-0012, esantį visuomenės poreikiams paimame žemės sklype, kadastro Nr. 5170/0002:446, esančiame Europos g. 15, Salaperaugio k., Liubavo sen., Kalvarijos sav., valstybės vardu;

1.4. Panaikinti Nekilnojamojo turto registre juridinius faktus apie 1,2553 ha žemės sklypo, kadastro Nr. 5170/0002:446, esančio Europos g. 15, Salaperaugio k., Liubavo sen., Kalvarijos sav., hipoteką, įregistruotus 2017-12-19 Hipotekos registro pranešimo apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120170087882 ir 2019-12-23 Hipotekos registro pranešimo apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120190155795 pagrindu;

1.5. Panaikinti Nekilnojamojo turto registre juridinį faktą apie 1995-11-06 nuomos sutartį Nr. N51/95-0001, sudarytą su A. R. komercine firma, dėl 1,2553 ha žemės sklypo, kadastro Nr. 5170/0002:446, esančio Europos g. 15, Salaperaugio k., Liubavo sen., Kalvarijos sav., dalies nuomos;

1.6. Panaikinti Nekilnojamojo turto registre juridinį faktą apie statinio – Kito inžinerinio statinio – aikštelės, unikalus Nr. 4400-5489-3599, hipoteką, įregistruotą 2019-12-23 Hipotekos registro pranešimo apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120190155795 ir 2019-10-02 Hipotekos registro pranešimo apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120190135844 pagrindu;

1.7. Panaikinti Nekilnojamojo turto registre juridinius faktus apie statinių – Nuotekų šalinimo tinklų – drenažo tinklų, unikalus Nr. 4400-4710-1806; Nuotekų šalinimo tinklų – lietaus nuotekų tinklų, unikalus Nr. 4400-4710-1839; Nuotekų šalinimo tinklų – lietaus nuotekų tinklų, unikalus Nr. 4400-4710-1817; Nuotekų šalinimo tinklų – lietaus nuotekų tinklų, unikalus Nr. 4400-4710-1948; Kitų inžinerinių statinių – stendo degalų rūšims ir kainoms nurodyti, unikalus Nr. 4400-4710-1917, hipoteką, įregistruotus 2019-12-23 Hipotekos registro pranešimo apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120190155795 ir 2019-10-02 Hipotekos registro pranešimo apie hipotekos įregistravimą Nr. 20120190135844 pagrindu;

1.8. Leisti pradėti 1,2553 ha žemės sklypą, kadastro Nr. 5170/0002:446, esantį Europos g. 15, Salaperaugio k., Liubavo sen., Kalvarijos sav., ir jame esančius nekilnojamuosius daiktus (Kitus inžinerinius statinius – aikštelę, unikalus Nr. 4400-5489-3599; Nuotekų šalinimo tinklus – drenažo tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1806; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1839; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1817; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1948; Kitus inžinerinius statinius – stendą degalų rūšims ir kainoms nurodyti, unikalus Nr. 4400-4710-1917, Maitinimo paskirties pastatą – barą-kavinę, unikalus Nr. 5199-7003-0012) naudoti visuomenės poreikiams – magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožui nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstruoti.

2. Nustatyti atsakovui uždarajai akeinei bendrovei „3 mėnesių terminą, skaičiuojamą nuo teismo nutarties patvirtinti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2021-03-17 akto Nr. ŽVP-809-(1.18.) „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 5170/0002:446) paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektą (magistralinio kelio A5 Kaunas-Marijampolė-Suvalkai ruožui nuo 56,83 iki 97,06 km rekonstruoti) Kalvarijos savivaldybėje“ teisėtumą įsiteisėjimo momento, atlaisvinti (išsikelti iš) visuomenės poreikiams paimtą 1,2553 ha žemės sklypą, kadastro Nr. 5170/0002:446, esantį Europos g. 15, Salaperaugio k., Liubavo sen., Kalvarijos sav., ir jame esančius nekilnojamuosius daiktus (Kitus inžinerinius statinius – aikštelę, unikalus Nr. 4400-5489-3599; Nuotekų šalinimo tinklus – drenažo tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1806; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1839; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1817; Nuotekų šalinimo tinklus – lietaus nuotekų tinklus, unikalus Nr. 4400-4710-1948; Kitus inžinerinius statinius – stendą degalų rūšims ir kainoms nurodyti, unikalus Nr. 4400-4710-1917).

Nutartis per septynias dienas nuo jos paskelbimo dienos atskiruoju skundu gali būti skundžiama Lietuvos vyriausiajam administraciniam teismui per Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmus.

Teisėjai

Audrius Grauželis

Ramūnas Šarka

Asta Urbonienė