



Klaipėdos rajono  
savivaldybės meras

Gauta

2015-05-21 14-919

## KLAIPĖDOS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

2015-05-21

Nr. TAD-257

Biudžetinė įstaiga, Klaipėdos g. 2, LT-96130 Gargždai,  
tel. (8 46) 45 25 45, faks. (8 46) 47 20 05, el. p. savivaldybe@klaipedos-r.lt, www.klaipedos-r.lt.  
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188773688

Klaipėdos rajono savivaldybės tarybai

2015-05-21 Nr. (1.24)-115-2574

*D. Jėmėnės*  
*Deputatė Tarybai*

### INFORMACIJA DĖL KRETINGALĖS SENIŪNIJOS GARAZO

2015-05-21

Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius gavo 2015-05-19 ūkininkės Daivos Gudžiūnienės prašymą Nr. 2015/05/19-1 „Dėl garažo patalpų nugriovimo ar iškėlimo iš privatizuoto žemės sklypo“, kuriame siūloma, iškelti, nugriauti ar perleisti pareiškėjai garažo pastatą, esantį Kretingalės mstl., Klaipėdos g. 12A.

Ši 40,75 kv. m ploto garažą, unikalus Nr. 5596-4007-7012, dar 1995-12-20 Savivaldybės nuosavybės perėmėme iš Klaipėdos apskrities viršinininko administracijos, įrašas viešame NT registre galioja nuo 2002-10-14.

Formuojant D. Gudžiūnienei priklausantį žemės sklypą, nebuvo atsižvelgta, kad jame yra Savivaldybei priklausantis garažas. Ankstesni žemės sklypo savininkai nesikreipė į Klaipėdos rajono savivaldybę dėl garažo pastato esančio jų žemės sklype. Garažas naudojamas Kretingalės seniūnijos ūkinėms reikmėms, pastato būklė patenkinama.

Siūlome tokiu būdu spręsti susidariusią problemą:

1. Įgalinti Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorių siūlyti D. Gudžiūnienei pasirašyti garažo patalpų ir reikalingo žemės sklypo dalies panaudos sutartį iki seniūnijai reikalingų patalpų įsigijimo ir preliminarį lygiaverčių garažo patalpų ir reikalingo žemės sklypo dalies pardavimo-pirkimo už 1 € sutartį.

2. Pasirašius 1 punkte minimas sutartis teikti Tarybai sprendimo projektą dėl garažo pastato, esančio Kretingalės mstl., Klaipėdos g. 12A, unikalus Nr. 5596-4007-7012, likvidavimo ir nurašymo.

PRIDEDAMA. Ūkininkės Daivos Gudžiūnienės 2015-05-19 prašymo Nr. 2015/05/19-1 „Dėl garažo patalpų nugriovimo ar iškėlimo iš privatizuoto žemės sklypo“ kopija, 3 lapai.

Direktorius

Sigita Karbauskas

Ūkininkė Daiva Gudžiūnienė

GAUTA  
2015-05-19 Nr. 213-833

Klaipėdos rajono savivaldybės  
Administracijos direktoriui Sigitui Karbauskui  
Klaipėdos g. 2, LT-96130 Gargždai  
El. paštas: [savivaldybe@klaipedos-r.lt](mailto:savivaldybe@klaipedos-r.lt)

2015-05-19 Nr. 2015/05/19-1

Kopija:  
[vaidotas.iasas@klaipedos-r.lt](mailto:vaidotas.iasas@klaipedos-r.lt)

P. A. Kampas  
P. R. Bagarišas  
Klaipėdos rajono savivaldybės  
administracijos direktoriaus  
pavaduotojas  
Česlovas Banevičius

### PRAŠYMAS

*„Dėl garažo patalpų nugriovimo ar iškėlimo iš privatizuoto žemės sklypo“*  
Kretingalė

2015-05-20

Atsižvelgiant į tai, kad:

- Apskritis viršininko administracija, atstovaujanti Lietuvos Respubliką (Valstybę), su UAB „Dalguda“ (toliau tekste – Žemės sklypo savininkas) sudarė 2008-06-19 Valstybinės žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį, kuria pardavė Valstybei priklausantį žemės sklypą unikalus Nr. 4400-1515-6826, kadastrinis adresas 5535/0004:670 Kretingalės k.v. (toliau - Žemės sklypas);
- Faktiškai Žemės sklype egzistuoja pastatas (garažas), nors 2008-06-19 Valstybinės žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartyje duomenų apie jokių kitus žemės sklype esančius statinius, išskyrus pastatą-katilinę su kaminu (unikalus Nr.: 4400-0648-5316), nebuvo nurodyta. Esamo pastato (garažo) nuosavybės teisės nebuvo aptartos 2008-06-19 Valstybinės žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartyje. Privatizavimo sandoris galioja ir nenuginčytas bei teisėtas.
- Nekilnojamojo turto registre Klaipėdos rajono savivaldybės tarybai (Garažo savininkas), a.k. 188660726 įregistruota nuosavybės teisė į pastatą – garažą, Klaipėdos r. sav. Kretingalės sen. Kretingalės mstl., Klaipėdos g. 12 (adresas neįregistruotas adresu registre), unikalus Nr. 5596-4007-7012, statybos metai pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų banko išrašą – 1964, bendras plotas 40,74 kv.m., rinkos vertė 1317 EUR (pagal 1995-12-20 priėmimo perdavimo aktą, įrašas viešajame registre galioja nuo 2002-10-14) (toliau – Garažas);
- Garažas stovi ant privataus žemės sklypo, kurį privatizavimo metu buvo įsigijusi UAB „Dalguda“. Šiuo metu Garažas yra nudėvėtas, apžeistas. Pastato techninis stovis reikalauja kapitalinio remonto, tačiau viešajame registre nurodytas Garažo savininkas tam lėšų nenumato skirti. Toks pastatas mažina privataus žemės sklypo vertę, patrauklumą, daro neigiamą poveikį žemės sklypui, trukdo verslo plėtrai, apsunkina naujų projektų įgyvendinimą, dėl ko žemės sklypo savininkas patiria nuostolių ir negauna suplanuotų pajamų.
- Nėra dokumentų, kuriuose būtų aptartas privačiame žemės sklype esančio pastato (Garažo) teisinis statusas ir Garažo savininko teisės į privatizuojamo Žemės sklypo dalį, kuriame pastatytas Garažas. Jokio susitarimo tarp Garažo savininko ir Žemės sklypo savininko dėl naudojimosi privačiu žemės sklypu patekimui prie garažo nėra (nėra nustatyta nuomos, privačiam naudojimui prie Garažo nėra nustatytas atlygintinas servitutas ar pan.). Jeigu laikyti, kad Garažas priklausė Klaipėdos rajono savivaldybei, tai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ savivaldybei priklausantiems pastatams eksploatuoti žemės privatizavimo metu turėjo būti formuojamas atskiras žemės sklypas arba išspręsta šių pastatų naudojimo tvarka, nustatant atitinkamus atsakovų kaip žemės savininkų

teisių suvaržymus. Klaipėdos rajono savivaldybės taryba niekada nesikreipė į Žemės sklypo savininką su prašymu suteikti galimybę teisėtu būdu naudotis žemės sklypu, todėl iki šiol Garažo savininkas neturi teisėto pagrindo naudotis žemės sklypo dalimi, kurioje yra pastatas ir, kuri reikalinga fiziškai patekti į Garažą. Sutinkamai su teisės aktų reikalavimais, tokiu atveju Garažo savininkas privalo atlyginti nuostolius žemės sklypo savininkui, atsiradusius dėl neteisėto žemės sklypo valdymo ir naudojimo.

- 1995-12-20 priėmimo perdavimo aktas yra nepakankamas nuosavybės teisei į konkretų žemės sklype esantį statinį pagrįsti, o kitų neginčijamų duomenų bei teisinių ir faktinių pagrindų, kurie leistų pripažinti, kad valstybinės žemės privatizavimo metu savivaldybei priklausė nekilnojamojo turto objektas t.y. Garažas, nėra. Nenustatyta, kuris Garažas valstybinės žemės privatizavimo metu priklausė savivaldybei ir apskritai ar yra išlikęs. Privatizuoto žemės sklypo savininko teisės gali būti ribojamos tik įstatymų nustatytais atvejais ir tik neginčijamai pripažinus Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos kaip Garažo savininko teises.
- Apskritis viršininko administracija, atstovaujanti Lietuvos Respubliką (Valstybę), 2008-06-19 Valstybinės žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties 3.1. dalyje pareiškė ir garantavo, kad jokie tretieji asmenys neturi jokių teisių ar pretenzijų, parduodamas daiktas niekam neperduotas ir nėra atimta bei nėra apribota Pardavėjo teisė disponuoti Daiktu, o 3.4. dalyje nurodė, kad **asmenų, kurie išsaugo teisę naudotis parduotu Daiktu nėra**; Apskritis viršininko administracija, atstovaujanti Lietuvos Respubliką (Valstybę), Sutarties 4 dalyje garantavo ir įsipareigojo atlyginti visus nuostolius, tiesiogiai kylančius dėl šioje sutartyje numatytų Pardavėjo pateiktų pareiškimų ir/ar garantijų neatitikimo faktinėms aplinkybėms. Žemės sklypo savininkas nežinojo ir negalėjo žinoti, kad ant jos žemės sklypo yra kitam subjektui priklausantis turtas. Priešingai, Žemės sklypo savininkas sąžiningai tikėjo, kad valstybės pareigūnai, priimanys sprendimus, susijusius su valstybės turto valdymu, naudojimu bei disponavimu, privalo žinoti ir žino savo kompetenciją bei įstatymus.
- Kadangi žemės privatizavimo metu nebuvo duomenų, jog statiniai priklauso kitiems savininkams, žemės pirkimo-pardavimo sutartyje neišspręsta klausimo dėl žemės sklypo priklausinių ir valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartyje nenurodyta trečiųjų asmenų teisių į sklype esančius statinius ar servituto tai, nuosavybės teisė į sklype esančius statinius perėjo Žemės sklypo savininkui turėjo pereiti pagal įstatymą (CK 6.395 straipsnio 1 dalis). 2008-06-19 Valstybinės žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties 12 dalis nurodo, kad šalių neaptartos sąlygos, susijusios su šios sutarties sudarymu, vykdymu, pakeitimais, pasibaigimu nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos CK normomis. Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartyje privalo būti nurodyta parduodamo nekilnojamojo daikto kaina. Kai parduodamas žemės sklypas, į jo kainą įeina ir jame esančių pastatų, statinių ir kitokių objektų kaina (CK 6.397 straipsnio 1, 2 dalys). Parduodant žemės sklypą, kuriame yra pastatų, statinių ar kitokių objektų, sutartyje turi būti aptartas nuosavybės teisės į juos perėjimo klausimas. Jeigu šis klausimas sutartyje neaptartas, laikoma, kad nuosavybės teisė į parduotame žemės sklype esančius pastatus, statinius, ar kitokius objektus perėjo žemės sklypo pirkėjui (6.395 straipsnio 1 dalis).

Pagal bendruosius teisės aktų reikalavimus jau pastatytas Garažas gali būti nukeliamas į kitą vietą, nugriaunamas arba perleidžiamas žemės sklypo savininko nuosavybėn. Statiniai nukeliami arba nugriaunami jų Garažo savininko lėšomis, statybinės medžiagos, likusios tuos statinius nugriovus, yra statinių savininko nuosavybė, tačiau žemės sklypo savininkas siekia ūkiškai bei konstruktyviai spręsti klausimą ir yra linkęs geranoriškai atsižvelgti į Klaipėdos rajono savivaldybės interesus, todėl pateikia kelis alternatyvius problemos sprendimo būdus.

Šiuo metu žemės sklypo – unikalus Nr. 4400-1515-6826, kadastrinis adresas 5535/0004:670 Kretingalės k.v., savininkas yra Ūkininkė Daiva Gudžiūnienė.

## Žemės sklypo savininkas siūlo, kad:

1. Garažo savininkas per 20 (dvidešimt) dienų nuo tarybos sprendimo pats organizuotų ir savo jėgomis ir lėšomis iškeltų esamą pastatą į savo teisėtai valdomą žemės sklypą.
2. Garažo savininkas per 20 (dvidešimt) dienų nuo tarybos sprendimo savo jėgomis ir lėšomis organizuotų esamo Garažo nugriovimą pasiimtų bei pašalintų visas statybines medžiagas, likusias nugriovus Garažą;
3. Garažo savininkas perleistų Garažą Žemės sklypo savininko nuosavybėn, o Žemės sklypo savininkas atlygintų Garažo rinkos vertę pagal nepriklausomų turto vertintojų nustatytą arba 3 dalyje nurodytą Nekilnojamojo turto registre numatyta Garažo rinkos vertę. Žemės sklypo savininkas suteiktų panašios kvadratūros Garažo naujos statybos patalpas, kurias ketinama pastatyti Žemės sklype, adresas: Klaipėdos r. sav. Kretingalės mstl., unikalus Nr. 4400-1232-1814, Kadastrinis Nr. 5535/0004:573 Kretingalės k.v., plotas 0,18 ha, priklausančiame bendrąja nuosavybės teise 1/3 Justei Gudžiūnaitei 1/3 Mildai Gudžiūnaitei 1/3 Daivai Gudžiūnienei. Šiuo atveju, esamas Garažas bus nugriautas Garažo savininko jėgomis ir lėšomis, o statybinės medžiagos nugriovus pastatą liks Garažo savininko nuosavybė. Garažo savininkas neturės teisės bet kokių kitu būdu perleisti naujai pastatyto pastato garažo patalpų kitiems tretiesiems asmenims ir galės naudotis tik savo poreikiams bei reikmėms. Garažo savininkui praradus poreikį naudotis suteiktomis patalpomis, Žemės sklypo savininkas neprivalės atlyginti nugriauto Garažo vertės. Tuo atveju, jeigu Garažo savininkas nebegalės naudotis naujai suteiktomis patalpomis dėl ne nuo jo priklausančių aplinkybių, tai Žemės sklypo savininkas įsipareigos Garažo savininkui sumokėti arba nepriklausomų turto vertintojų nustatytą arba 3 dalyje nurodytą Nekilnojamojo turto registre numatyta Garažo rinkos vertę.

Žemės sklypo savininkas yra linkęs geranoriškai spręsti susidariusią situaciją, todėl prašo Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktoriaus teikti siūlymą Klaipėdos rajono savivaldybės tarybai 2015-05-28 posėdyje svarstyti klausimą dėl siūlomų privačiame žemės sklype esančio Garažo problemos sprendimo variantų. Klaipėdos rajono savivaldybės tarybai pritarus siūlymams, ne vėliau kaip per 10 (dešimt) dienų turi būti sudaroma rašytinė sutartis. Pateikti siūlymai galioja iki 2015-06-01. Klaipėdos savivaldybės tarybai nepriėmus sprendimo iki 2015-06-01, Žemės sklypo savininko pateikti pasiūlymai juridškai nesaistys, neįpareigos ir netrukdydys Žemės sklypo savininkui savo teisių ginti įstatymuose numatytais būdais. Dėkojame už Jūsų geranorišką bendradarbiavimą, ieškant abiem pusėms priimtinių sprendimų.



Ūkininkė D. Gudžiūnienė