

img1

## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2021 m. gegužės 26 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Godos Ambrasaitės-Balynienės (pranešėja), Danguolės Bublienės (kolegijos pirmininkė) ir Egidijos Tamošiūnienės, teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos kasacinį skundą dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. birželio 25 d. sprendimo peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal Vilniaus apygardos prokuratūros prokuroro ieškinį atsakovėms uždarajai akcinei bendrovei „Vatubela“, Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos ir Lietuvos valstybei, atstovaujamai Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, dėl administracinio akto panaikinimo ir valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutarties pripažinimo negaliojančia, trečiasis asmuo Vilniaus rajono I-ojo notaro biuro notarė Lilija Šilerienė.

Teisėjų kolegija

nustatė:

#### I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės pardavinimą ne aukciono būdu, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovas Vilniaus apygardos prokuratūros prokuroras, gindamas viešąjį interesą, kreipėsi teismą su ieškiniu, prašydamas: 1) pripažinti negaliojančia 2015 m. rugsėjo 25 d. valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį Nr. 49SU-322-(14.49.55), notarinio registro Nr. 1-9358, sudarytą Lietuvos valstybės, atstovaujamos Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – ir NŽT), ir UAB „Vatubela“, dėl 2451 kv. m ploto valstybinės žemės sklypo, kadastro Nr. (duomenys neskelbtini), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio Vilniuje, (duomenys neskelbtini), (toliau – ir Žemės sklypas) pirkimo ir pardavimo; 2) panaikinti NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2015 m. birželio 19 d. įsakymą Nr. 49VĮ-867-(14.49.2) „Dėl valstybinės žemės sklypo (kadastro Nr. (duomenys neskelbtini)) Vilniaus m. sav., Vilniaus m. (duomenys neskelbtini), pardavimo Vatubela, UAB“; 3) taikyti restituciją – priteisti iš Lietuvos valstybės 912 303,06 Eur atsakovės UAB „Vatubela“ naudai, o 2451 kv. m ploto žemės sklypą, kadastro Nr. (duomenys neskelbtini), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esantį Vilniuje, (duomenys neskelbtini), grąžinti Lietuvos valstybei.
3. Ieškovas nurodė, kad UAB „Vatubela“ 2014 m. rugpjūčio 19 d. ir 2015 m. birželio 1 d. prašymais kreipėsi į NŽT prašydama parduoti nuomojamą valstybinės žemės sklypą, esantį Vilniuje, (duomenys neskelbtini), kuriame yra jai nuosavybės teise priklausantis statinys. NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2015 m. birželio 19 d. įsakymu UAB „Vatubela“ prašymas buvo tenkintas ir nuspręsta minėtai bendrovei Žemės sklypą parduoti ne aukciono tvarka už 912 303,06 Eur. 2015 m. rugsėjo 25 d. pirkimo–pardavimo sutartimi minėtas sklypas parduotas UAB „Vatubela“. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punktu ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių (toliau – ir Taisyklės) 2.4 punktu, parduoti valstybinės žemės sklypą ne aukciono tvarka galima tik tuo atveju, kai sklypas naudojamas jame esančiam statiniui eksploatuoti pagal tiesioginę to statinio paskirtį. Ieškovo teigimu, Žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo metu atsakovė UAB „Vatubela“ sau nuosavybės teise priklausančio ir Žemės sklype esančio statinio (jo dalies), t. y. plokščiųmis perdengtų pastato – restorano pamatų neekspluatavo ir šiuo metu neekspluatuoja pagal Nekilnojamojo turto registre nurodytą tiesioginę paskirtį, todėl ginčijamas pirkimo–pardavimo sandoris prieštarauja imperatyvioms įstatymo normoms, yra niekinis ir negalioja. Atitinkamai turi būti panaikintas ir NŽT Vilniaus miesto skyriaus priimtas administracinis aktas, susijęs su Žemės sklypo pardavimo administracinės procedūros atlikimu dėl minėto pardavimo sandorio sudarymo.

#### II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

4. Vilniaus apygardos teismas 2019 m. liepos 26 d. sprendimu ieškovo Vilniaus apygardos prokuratūros prokuroro ieškinį patenkino visiškai.
5. Teismas nusprendė, kad prokuroras anksčiau nei 2018 m. sausio 3 d. negalėjo gauti pakankamai duomenų tam, kad pareikštų ieškinį dėl viešojo intereso gynimo, todėl, ieškinį pareiškus 2019 m. sausio 21 d., nei ieškinio senaties, nei Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymu nustatyti terminai nebuvo praleisti.
6. Teismas pažymėjo, kad teisiniams santykiams dėl valstybinės žemės būdingas teisinis apibrėžtumas ir jų reglamentavimas yra imperatyvus bei grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtais, nustatytais atvejais ir būdais. Kadangi pagal ginčui aktualų teisinį reglamentavimą valstybinės žemės sklypai ne aukciono tvarka gali būti parduodami ant šių sklypų esančių pastatų savininkams, kad pastatai galėtų būti naudojami pagal tiesioginę savo paskirtį, teismas nusprendė, kad šiuo atveju Žemės sklypas ne aukciono tvarka galėjo būti parduotas atsakovei tik šiame Žemės sklype esančiam restoranui eksploatuoti ar naudoti pagal paskirtį.
7. Teismas konstatavo, kad byloje nėra įrodymų, jog iki ir po Žemės sklypo pardavimo atsakovė UAB „Vatubela“ Žemės sklypą būtų naudojusi pagal nurodytą tikslą. Teismas pažymėjo, kad Žemės sklype esančio ir atsakovei priklausančio statinio – restorano kadastro duomenyse nurodytas 35 proc. baigtumas, nuo 2006 m. restoranas nebuvo eksploatuojamas ir nyko, byloje nėra įrodymų, kad statyba buvo tęsiama ar kad Žemės sklype esantis restorano pamatai buvo konservuojami, siekiant išvengti išorės poveikio ir užtikrinti statybos tęstinumą. Detaliojo planavimo proceso įrodymai, teismo vertinimu, nepateisina atsakovės neveikimo nesaugant ginčo sklype esančių restorano pamatų ir netęsiant jo statybos. Atsižvelgdamas į tai, teismas padarė išvadą, kad atsakovė UAB „Vatubela“ iki ir po ginčijamo Žemės sklypo pardavimo nenaudojo bei neketino naudoti restorano statinio pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą pagrindinę naudojimo paskirtį – maitinimo

paslaugoms, nors būtent tam jai ir buvo parduotas Žemės sklypas.

8. Teismas nurodė, kad UAB „Vatubela“ Žemės sklypą įsigijo ir ketino naudoti naujų komercinės paskirties (prekybos, paslaugų ir pramogų) objektų statybai ir eksploatacijai, nors tai būtų neteisėta, kadangi Žemės sklypas atsakovei be aukciono parduotas ne tokiam tikslui.
9. Teismas taip pat konstatavo, kad Žemės sklype nebuvo tokių statinių, kuriuos būtų buvę galima eksploatuoti, o turgavietės veiklai naudojami sklype esanti aikštelė Nekilnojamojo turto kadastre nėra įregistruota. Kadangi tiek tvoros, tiek kiemo aikštelės laikomos statiniais, neturinčiais aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, tokio statinio buvimas žemės sklype nesuteikia teisės į šio žemės sklypo nuomą ar pardavimą.
10. Teismas sutiko su ieškovo pozicija, kad ginčijama valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis prieštarauja imperatyvioms Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkto, 10 straipsnio 7 dalies bei Taisyklių 2.4 punkto nuostatomis, nes Žemės sklypas iki ir po pardavimo nebuvo naudojamas ant jo esantiems UAB „Vatubela“ priklausantiems restorano pamatams eksploatuoti ir naudoti pagal paskirtį. Atsižvelgdamas į tai, teismas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – ir CK) 1.80 straipsnio 1 dalies pagrindu pripažino negaliojančia 2015 m. rugsėjo 25 d. valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį, panaikino NZT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2015 m. birželio 19 d. įsakymą Nr. 49VĮ-867-(14.49.2.), kuriuo Žemės sklypą nuspręsta parduoti UAB „Vatubela“, ir taikė restituciją – nusprendė, kad UAB „Vatubela“ turi grąžinti Lietuvos valstybei Žemės sklypą, o Lietuvos valstybė turi grąžinti UAB „Vatubela“ 912 303,06 Eur.
11. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovės UAB „Vatubela“ apeliacinį skundą, 2020 m. birželio 25 d. sprendimu panaikino Vilniaus apygardos teismo 2019 m. liepos 26 d. sprendimą ir priėmė naują sprendimą – ieškovo ieškinį atmetė bei priteisė iš Lietuvos Respublikos generalinės prokuratūros atsakovei UAB „Vatubela“ bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
12. Teisėjų kolegija, vadovaudamasi kasacinio teismo 2020 m. gegužės 4 d. nutartyje civilinėje byloje [Nr. e3K-3-135-421/2020](#) pateiktu išaiškinimu, konstatavo, kad ta aplinkybė, jog valstybinės žemės sklype yra nebaigtas statyti statinys (pastato pamatai), savaime nesudaro pagrindo teigti, kad toks nebaigtas statinys negali būti eksploatuojamas pagal Nekilnojamojo turto registre nurodytą jo paskirtį.
13. Apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad Žemės sklype esantis nebaigtas statyti UAB „Vatubela“ priklausantis statinys nei ginčijamos pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo momentu, nei šiuo metu nėra išnykęs, nors jį sudaro tik pamatai. UAB „Vatubela“ tiek ginčijamos pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo dieną, tiek ir dabartiniu metu turi galiojantį Žemės sklype statybą leidžiantį dokumentą, be to, 2010 m. gegužės 10 d. valstybinės žemės nuomos sutartyje nebuvo susitarta, koks konkretus objektas bus pastatytas Žemės sklype, tik nurodyti apribojimai statomam objektui.
14. Vadovaudamasis Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gruodžio 16 d. nutartyje civilinėje byloje [Nr. 3K-3-520-421/2016](#) pateiktais išaiškinimais, apeliacinės instancijos teismas taip pat pažymėjo, kad aplinkybės dėl nebaigto statinio statymo ar nestatymo po valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo nedaro įtakos tokios sutarties galiojimui. Byloje esantys įrodymai patvirtina, jog UAB „Vatubela“ siekė ginčo Žemės sklype ir gretimuose sklypuose statyti komercinės paskirties objektus, o vien tai, jog pirkimo–pardavimo sutartimi įsigijusi valstybinės žemės sklypą sutarties šalis vėliau nusprendžia pakeisti valstybinės žemės sklype buvusį nekilnojamojo turto objektą ir statyti to žemės sklypo naudojimo paskirtį ir būdą bei įstatyme nustatytus apribojimus atitinkantį kitokį statinį, nesudaro pagrindo pripažinti valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį negaliojančiu sandoriu.
15. Atsižvelgdama į nurodytas aplinkybes, teisėjų kolegija padarė išvadą, kad šiuo atveju nėra pagrindo teigti, jog atsakovė UAB „Vatubela“ ginčijamos 2015 m. rugsėjo 25 d. pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo metu nebūtų eksploatavusi ligi tol nuomoto Žemės sklypo, todėl nėra pakankamo teisinio pagrindo pripažinti, jog ginčijama sutartis prieštarauja imperatyvioms įstatymo normoms.
16. Pripažinusi 2015 m. rugsėjo 25 d. valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį teisėta, kolegija nusprendė nepasisakyti dėl Žemės sklype esančios aikštelės teisinio statuso, ieškinio senaties termino bei restitucijos taikymo ir kitų šalių procesiniuose dokumentuose išdėstytų argumentų, kaip nebeterminių teisinės reikšmės nagrinėjamos bylos rezultatui.

### III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

17. Kasaciniu skundu atsakovė NŽT prašo panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo 2020 m. birželio 25 d. sprendimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
  - 17.1. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai taikė teismų praktiką, ginčo teisinius santykius reglamentuojančias teisės normas dėl valstybinės žemės pardavimo, netinkamai įvertino įrodymus bei nepagrįstai nustatė, jog ginčo Žemės sklypas ir jame esantis nebaigtas statyti statinys 2015 m. rugsėjo 26 d. pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo metu buvo eksploatuojamas pagal Nekilnojamojo turto registre (kadastrė) nurodytą paskirtį.
  - 17.2. Vadovaujantis Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkto bei Taisyklių 2.4 punktu, valstybinės žemės sklypo pardavimas ar nuoma be aukciono siejami su konkrečios paskirties statinio naudojimui vykdam tam tikrą veiklą ir eksploatuojant jį pagal esamą (tiesioginę) paskirtį, todėl svarbus yra ne tik statinio buvimas žemės sklype faktas, bet ir jo naudojimas konkrečiai veiklai, t. y. ar žemės sklype yra vykdoma veikla, susijusi su esančio statinio naudojimui. Lietuvos teismų praktikoje yra išaiškinta, kad žemės sklypas gali būti laikomas užstatytu, jeigu jame yra statinio sąvoką atitinkantis nekilnojamas daiktas, kuriam eksploatuoti žemės sklypas ir yra naudojamas. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnio 37 dalyje įtvirtinta, kad pastatas yra apdengtas stogu statinys, kurio didžiausią dalį sudaro patalpos, o 2 straipsnio 54 dalyje nurodyta, kad statinio naudojimas – esminių statinių reikalavimų pagrindu sukurto statinio panaudojimas statinio naudotojo poreikiams tenkinti. Pagal Statybos įstatymo 2 straipsnio 56 dalį statinio naudotojas yra statinio savininkas arba kitas fizinis ar juridinis asmuo, kuris naudoja statinį (jo dalį) Lietuvos Respublikos įstatymų, administracinių aktų, sutarčių ar teismo sprendimų pagrindu. Taigi, nustatius, kad statinys yra apleistas, apgriuves ir neprižiūrimas, kad iš buvusio statinio yra likę tik pamatai ar pan., yra akivaizdu, kad toks statinys nėra naudojamas.
  - 17.3. Apeliacinės instancijos teismas nesivadovavo kasacinio teismo išaiškinimais, kad teisės nuomoti, taigi ir parduoti, valstybinę žemę pagrindas – teisėtas (nuomos ar nuosavybės teise) šioje žemėje esančių ir statinio ar įrenginio statusą atitinkančių objektų valdymas. Valstybinės žemės nuomos, taigi ir pardavimo, lengvatinėmis sąlygomis instituto paskirtis – sudaryti sąlygas pastatų savininkams užtikrinti tinkamą jų statinių eksploatavimą. Ne kiekvienas ant valstybinės žemės sklypo esančio pastato savininkas turi teisę be aukciono išsinuomoti, taigi ir nusipirkti, valstybinės žemės sklypą, o tik tas, kurio statinys turi apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, o jo eksploatacijai reikia turėti žemės sklypo valdymo teisę. Taigi, savininkas pirmiausia turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį ir tam yra būtina išsinuomoti ar nusipirkti žemės sklypą. Esant teisminiam ginčui dėl to, ar asmeniui turi būti išnuomojamas, taigi ir parduodamas žemės sklypas, reikia įvertinti, ar šiam asmeniui priklausantys statiniai ir įrenginiai atitinka įstatyme nurodytus kriterijus. Lemiamą reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, todėl kiekvienu atveju svarbu įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su esančio statinio naudojimui, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitokią veiklą. Iki šios dienos teisės aktuose nenustatyta galimybė be aukciono išsinuomoti, taigi ir nusipirkti valstybinę žemę būsimam pastatui eksploatuoti ar ateityje planuojamai veiklai vykdyti. Jeigu nuomininkas statinį ir valstybinę žemę naudoja ne pagal nustatytą paskirtį arba nepateisinamai ilgai valstybinės žemės sklypo faktiškai nenaudoja, nebaigto statinio valdytojas nepateisinamai ilgai negauna statybos leidimo ir nepradeda statybos darbų ar statinys (nebaigtas statinys) sunyksta ir negali būti naudojamas pagal paskirtį arba per statybos

leidimo galiojimo terminą be pateisinamų priežasčių nepradedą statybos darbų, jų neužbaigia, valstybės įgaliota institucija privalo svarstyti dėl valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu (lengvatinėmis sąlygomis) sutarties nutraukimo.

- 17.4. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje taip pat nurodoma, kad nustačius, jog fiziškai pastatai (statiniai), kuriems eksploatuoti formuojami žemės sklypai pardavimui, pažeisti, sunykę ar išlikę tik pamatai, pripažįstama, kad tokie statiniai nebuvo ir negalėjo būti naudojami naudotojo poreikiams tenkinti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį.
- 17.5. Atsakovė UAB „Vatubela“ neįrodė, kad Žemės sklypas yra naudojamas ir yra reikalingas jos statiniui eksploatuoti. Žemės sklype yra UAB „Vatubela“ priklausanti statinio dalis – perdengti plokštėmis restorano pamatai. Remiantis Nekilnojamojo turto registro duomenimis, atsakovei UAB „Vatubela“ priklausantis pastatas – restoranas pradėtas statyti 2005 m., baigtas statyti 2006 m., baigtumas – 36 proc. Duomenys apie statinį yra nepakitę iki šiol, tai įrodo, kad atsakovė UAB „Vatubela“ statinio neeksploatavo ir įsigydama Žemės sklypą neketino jo naudoti pagal paskirtį esamam statiniui eksploatuoti pagal šio tiesioginę paskirtį. Žemės sklype nebuvo tokių statinių, kuriuos būtų buvę galima eksploatuoti (atsakovės UAB „Vatubela“ akcentuojama aikštelė net nėra įregistruota Nekilnojamojo turto registre), todėl 2015 m. rugsėjo 25 d. valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis turi būti panaikinta.
18. Ieškovas prisidėjimu prie kasacinio skundo prašo NŽT kasacinį skundą tenkinti, panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo 2020 m. birželio 25 d. sprendimą ir palikti galioti Vilniaus apygardos teismo 2019 m. liepos 26 d. sprendimą, kuriuo ieškovo ieškinys tenkintas.
19. Atsakovė UAB „Vatubela“ atsiliepimu į kasacinį skundą prašo atmesti NŽT kasacinį skundą, palikti galioti Lietuvos apeliacinio teismo 2020 m. birželio 25 d. sprendimą ir priteisti iš NŽT UAB „Vatubela“ nauda bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 19.1. NŽT kasacinis skundas neatitinka Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 346 straipsnio reikalavimų, nes jame nėra suformuluoti ir pagrįsti kasacijos pagrindai dėl tariamai padarytų teisės normų pažeidimų ir nukrypimo nuo kasacinio teismo praktikos. NŽT įrodinėjamų kasacijos pagrindų nebuvimą jau patvirtino pats kasacinis teismas, du kartus atsisakydamas priimti ieškovo kasacinius skundus, kurių pagrindai panašūs ar net analogiški.
- 19.2. NŽT kasaciniame skunde kvestionuoja vienintelę apeliacinio teismo išvadą, kad vien aplinkybė, jog Žemės sklype buvo nebaigtas statyti statinys, nesudaro pagrindo teigti, kad toks nebaigtas statinys negali būti eksploatuojamas pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį, o ieškovo prisidėjime prie kasacinio skundo nurodyti visiškai kiti, kasaciniame skunde apskritai nepaminėti, skundžiamo sprendimo tariamo neteisėtumo pagrindai (dėl nuomos sutarties abstraktumo, apeliacinės instancijos teismo padarytų [CPK](#) normų pažeidimų, netinkamo precedento taikymo). Be to, ieškovas nurodo ir visiškai naujas ir tikrovės neatitinkančias aplinkybes dėl esą negalimų įgyvendinti detaliojo plano sprendinių. Taigi ieškovo prisidėjime prie kasacinio skundo nurodytais kasacijos pagrindais ir argumentais išplėstas kasacijos dalykas, nors pagal [CPK](#) tai yra imperatyviai draudžiama, todėl ieškovo argumentai apskritai neturėtų būti vertinami.
- 19.3. Apeliacinės instancijos teismo išvada dėl galimybės ne aukciono būdu parduoti valstybinės žemės sklypą po nebaigtu statyti statiniu visiškai atitinka teisinį reguliavimą ir aktualią Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką. Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkto normoje yra nustatytos dvi būtinosios valstybinės žemės sklypo pardavimo ne aukciono būdu sąlygos, t. y. žemės sklypas turi būti užstatytas bei reikalingas (būtinus) statiniui eksploatuoti, tačiau šios dvi sąlygos nėra siejamos išimtinai su faktiniu statinių naudojimu ir jau užbaigta statinio statyba. Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punkto norma aiškiai nurodo, kad statytojo teisėms įgyvendinti yra būtina turėti teises į žemę, taigi Statybos įstatymas ir jį įgyvendinantis teisės aktai patvirtina, jog valstybinės žemės sklypas po nebaigtu statyti statiniu yra reikalingas (būtinus) tokio statinio statybai užbaigti, o kartu ir eksploatuoti, atitinkamai Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkto bei Taisyklių 2.4 punkto pagrindu toks valstybinės žemės sklypas gali būti išnuomojamas arba parduodamas nebaigto statyti statinio savininkui ne aukciono būdu. Priešingas aiškinimas reikštų ydingą išvadą, jog nebaigto statyti statinio savininko nuosavybės teisė, teisė užbaigti statinio statybą ir atitinkami teisėti lūkesčiai nėra reikšmingi ir ginti bei gali būti visiškai paneigiami.
- 19.4. Žemės sklypo po nebaigtu statyti restoranu pardavimo bei apeliacinės instancijos teismo sprendimo teisėtumą patvirtina apeliacinės instancijos teismo nurodyta kasacinio teismo praktika, kurios reikšmė kasaciniame skunde net neneigiama ir be pagrindo kvestionuojama tik prisidėjime prie kasacinio skundo. Tiek Lietuvos apeliacinio teismo sprendime nurodoma kasacinio teismo praktika, tiek kitose Lietuvos Aukščiausiojo Teismo bylose pateikti išaiškinimai patvirtina, kad valstybinės žemės sklypas po nebaigtu statyti statiniu laikytinas užstatytu ir reikalingu statiniams statiniams eksploatuoti net ir tuo atveju, kai kol kas yra baigti statyti tik pamatai. Be to, pagrindą ne aukciono būdu išnuomoti (parduoti) valstybinės žemės sklypą po nebaigtu statyti statiniu patvirtina ir tokio statinio statybą leidžiančio dokumento galiojimas. Teisė į valstybinės žemės sklypo pardavinimą (nuomą) ne aukciono būdu siejama su būtinumu užtikrinti statinio savininko (nuomininko) galimybę įgyvendinti jo turimas teises į statinį, kurias neabejotinai turi ir nebaigto statyti statinio savininkas, *inter alia* (be kita ko), teisė užbaigti statinio statybą pagal turimą statybą leidžiantį dokumentą, pakeisti statinio projektą ir statybą užbaigti pagal pakeisto statinio projekto pagrindu išduotą statybą leidžiantį dokumentą, t. t.
- 19.5. Ieškovas nepagrįstai teigia, kad kasacinio teismo 2016 m. gruodžio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-520/2016 neturi precedento galios byloje. Minėtoje byloje kaip ir šiuo atveju ieškinys dėl pirkimo–pardavimo sandorio ir susijusio administracinio akto pripažinimo negaliojančiais buvo pareikštas iš esmės tuo pačiu pagrindu, kad nebaigtas statyti statinys, atsakovui įsigyjant ginčo žemės sklypą, nebuvo (ir dabar nėra) statomas, todėl negalėjo būti naudojamas pagal paskirtį. Kasaciniame teismui minėtoje byloje pripažinus pagrindą valstybinės žemės sklypą po nebaigtu statyti statiniu parduoti net ir nesant galiojančio statybos leidimo, akivaizdu, jog pagrindas parduoti žemę neabejotinai egzistuoja ir ginčo atveju, kai statybos leidimas galioja.
- 19.6. NŽT kasaciniame skunde nepagrįstai remiamasi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika bylose, kurių faktinės aplinkybės iš esmės skiriasi nuo nagrinėjamos. Dauguma kasaciniame skunde nurodytų Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimų suformuluoti bylose, kuriose nustatyti aktyvūs valstybinės žemės nuomininko ar įgijėjo veiksmai, akivaizdžiai nesuderinami su esamo statinio eksploatacija bei pagrindžiantys ketinimą vykdyti visiškai kitą, esamos sklypo naudojimo paskirties ir (ar) būdo neatitinkančią veiklą, o tai ginčo atveju nėra nustatyta.
- 19.7. Nors šiuo atveju nėra jokių pagrindų tenkinti kasacinį skundą, tačiau jei teismas dėl kokių nors priežasčių su tokia UAB „Vatubela“ pozicija nesutiktų, net ir panaikinus apeliacinės instancijos teismo sprendimą, pirmosios instancijos teismo sprendimas negalėtų būti paliktas galioti dėl kitų UAB „Vatubela“ apeliaciniam skunde išdėstytų pagrindų, dėl kurių apeliacinės instancijos teismas nepasisakė. Pirmą, Žemės sklype buvo ir antrasis pagal Žemės sklypo paskirtį ir naudojimo būdą faktiškai eksploatuojamas statinys – turgavietės veiklai naudojama aikštelė, kurio pirmosios instancijos teismas nepagrįstai nepripažino reikšmingu Žemės sklypo pardavimo teisėtumui pagrįsti. Antra, pirmosios instancijos teismas, tenkindamas ieškinį, taikė restituciją natūra, taip pažeisdamas teisėtų lūkesčių apsaugos ir teisingos pusiausvyros principus, viešąjį interesą. Trečia, pirmosios instancijos teismas netinkamai aiškino ir taikė ieškinio senatį bei administracinių aktų apskundimo terminus reguliuojančias teisės normas, konstatuodamas, kad šie terminai esą nebuvo praleisti.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:



#### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

##### *Dėl teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės pardavimą ne aukciono būdu, aiškinimo ir taikymo*

20. Valstybės žemės perleidimo santykių reglamentavimas yra grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtais, nustatytais atvejais ir būdais – ir yra imperatyvus. Valstybės (savivaldybių) žemės perleidimo sandoriai, sudaryti pažeidus viešosios teisės principą – kai valstybės (savivaldybių) turtas įgytas kitaip negu nustatyta imperatyviu reguliavimu, pažeidžiant įtvirtintą tvarką ir šio reguliavimo tikslus (saugomas vertybes), yra niekiniai (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. gegužės 17 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-237/2011](#); 2019 m. gegužės 3 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-41-969/2019](#) 40 punktą, 2020 m. vasario 20 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-31-219/2020](#) 30 punktą).
21. Valstybinės žemės perleidimo teisinius santykius reglamentuoja Žemės įstatymas, kurio 10 straipsnio 4 dalyje įtvirtinta bendra taisyklė, kad valstybinės žemės sklypai parduodami aukciono būdu asmeniui, kuris už parduodamą žemės sklypą pasiūlo didžiausią kainą. Šios taisyklės išimties nustatytos Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalyje. Viena iš jų – jeigu valstybinės žemės sklypai užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais, išskyrus 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 (Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punktas).
22. Vadovaujantis Žemės įstatymo 10 straipsnio 7 dalimi, valstybinės žemės sklypų pardavimo aukcione ir be aukciono tvarkas nustato Vyriausybė. Lietuvos Respublikos Vyriausybė 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ patvirtino Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisykles. Šio nutarimo 2.2 punkte nustatyta, kad pagal Taisykles parduodami ir išnuojami valstybinės žemės sklypai, užstatyti statiniais ar įrenginiais ir naudojami šiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti, taip pat statiniais ar įrenginiais neužstatyti (nauji) valstybinės kitos paskirties žemės sklypai, kai tokių valstybinės žemės sklypų pardavimas ar nuoma be aukciono nustatyti Lietuvos Respublikos įstatimuose.
23. Vadovaujantis Taisyklių 2.4 punktu, asmenys pagal Taisykles gali įsigyti nuosavybės žemės sklypus, kurių reikia kitiems, Taisyklių 2.1 ir 2.2 punktuose nenurodytiems, nuosavybės teise priklausančiams statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį (išskyrus nuosavybės teise priklausančių statinių ar įrenginių užimtus žemės sklypus kaimo gyvenamosiose vietovėse, kai jie pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą grąžinami natūra, ir žemės sklypus, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui).
24. Kasacinis teismas yra konstatavęs, kad valstybinės žemės pardavimą reglamentuojančios Žemės įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ nuostatos laikytinos imperatyviosiomis. Šiomis normomis, be kita ko, užtikrinamas viešasis interesas, kad parduodant valstybinę žemę visuomenė gautų maksimalią naudą. Preziumuojama, kad maksimalios naudos gavimo galimybę užtikrina valstybinės žemės pardavimas aukciono būdu. Todėl nagrinėjamos kategorijos bylose, kai valstybinės žemės pardavimo sandoris ginčijamas dėl to, kad jis buvo sudarytas be aukciono parduodant valstybinės žemės sklypą, ieškovas neturi atskirai įrodinėti, kad, pavyzdžiui, valstybinės žemės sklypo pardavimas aukciono būdu būtų buvęs naudingesnis visuomenei ar kad pardavus valstybinę žemę be aukciono valstybė nukentėjo ekonomiškai. Vien tai, kad parduodant valstybinės žemės sklypą lengvatine (ne aukciono) tvarka sandoris buvo atlygintinis, nereikia, kad ši nauda buvo maksimali ir kad valstybė dėl jo nenukentėjo ekonomiškai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-41-969/2019](#), 42 punktas).
25. Iš nurodyto teisinio reguliavimo galima daryti išvadą, kad būtinos sąlygos atsirasti Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte įtvirtintai asmens teisei be aukciono įsigyti nuosavybės 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.
26. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojamoje praktikoje laikomasi nuoseklios pozicijos, kad, esant teisminiam ginčui dėl to, ar asmeniui ne aukciono tvarka turi būti išnuojamas arba parduodamas valstybinės žemės sklypas, užstatytas jam priklausančiais statiniais ir įrenginiais, reikia įvertinti, ar šie statiniai ir įrenginiai atitinka įstatyme nurodytus kriterijus. Ne kiekvienas ant valstybinės žemės sklypo esančio pastato savininkas turi teisę be aukciono išsinuomoti ar įsigyti valstybinės žemės sklypą, o tik tas, kurio statinys turi apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, o jo eksploatacijai reikia turėti žemės sklypo nuomos ar nuosavybės teisę; taigi savininkas pirmiausia turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį ir tam yra būtina išsinuomoti ar įsigyti žemės sklypą (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 9 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-133-219/2018](#) 21 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką). Lemiamą reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, todėl kiekvieno atveju svarbu įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su esančio statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitokią veiklą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-76-684/2018](#), 32 punktas). Asmens teisė nuomoti ar pirkti valstybinės žemės sklypą grindžiama jo realiu faktiniu naudojimu atitinkamam tikslui – turimiems nuolatiniais statiniais ar įrenginiais eksploatuoti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-483-701/2018](#), 42 punktas).
27. Statinio savininkas, pretenduojantis į valstybinės žemės nuomą (atitinkamai – ir į tokios žemės įsigijimą) ne aukciono būdu, turi įrodyti, kad jam nuosavybės teise priklausančias 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. ketinaintis 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).
28. Taigi, pagal aptartą kasacinio teismo formuojamą praktiką išvada, ar konkrečiu atveju ant valstybinės žemės sklypo esančio pastato savininkas turėjo teisę be aukciono išsinuomoti ar įsigyti valstybinės žemės sklypą, turi būti daroma įvertinus konkrečioje byloje nustatytas faktines aplinkybes. Pagal [CPK 353 straipsnio](#) 1 dalį kasacinis teismas yra saistomas pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų nustatytų aplinkybių bei patikrina apskųstus kasacine tvarka nurodytų instancijų teismų sprendimus ir (ar) nutartis tik teisės taikymo aspektu. Tai reiškia, kad kasacinis teismas iš naujo nenustato faktinių bylos aplinkybių, tačiau patikrina, ar ginčo santykiams pagal nustatytas teisiškai reikšmingas faktines aplinkybes buvo teisingai taikyta teisė.

29. Nagrinėjami atveju teismų nustatyta, kad tiek 2015 m. rugsėjo 25 d. pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo metu, tiek ieškinių pateikimo metu ginčo Žemės sklype stovėjo nebaigtas statyti statinys – plokščenis perdengti restorano pamatai, nuo 2013 m. rugsėjo 2 d. nuosavybės teise priklausantys atsakovei UAB „Vatubela“. Remiantis Nekilnojamojo turto registro duomenimis, šis statinys pradėtas statyti 2005 m., baigtas statyti 2006 m., statinio baigtumas – 36 proc. Atsakovė turi galiojantį statybą leidžiantį dokumentą, suteikiantį jai teisę vykdyti minėto statinio statybas Žemės sklype, tačiau tokios statybos atsakovės iki ieškinių pareiškimo realiai vykdomos nebuvo.
30. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai skirtingai vertino šias faktines aplinkybes Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkto ir Taisyklių 2.4 punkto kontekste. Pirmosios instancijos teismas konstatavo, kad tokia faktinė situacija nesuteikia atsakovei teisės įsigyti valstybinę žemę lengvatine tvarka, o apeliacinės instancijos teismas priėjo prie priešingos išvados ir konstatavo, kad nurodytų aplinkybių pakanka spręsti, jog nebaigtas statyti statinys Žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo metu buvo (galėjo būti) eksploatuojamas pagal paskirtį. Tokią išvadą apeliacinės instancijos teismas grindė, be kita ko, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. gegužės 4 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. 3K-3-135-421/2020. Teisėjų kolegija šias apeliacinės instancijos teismo išvadas pripažįsta teisiskai nepagrįstomis.
31. Minėta, kad teisės normos, reglamentuojančios valstybinės žemės pardavinimą ne aukciono būdu, tokią galimybę sieja tik su žemės sklype esančių asmenų, siekiančių įsigyti žemės sklypą lengvatine tvarka, nuolatinių statinių ar įrenginių eksploatavimu pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Teisės aktuose nenustatyta galimybė be aukciono perleisti valstybinę žemę būsimam pastatui eksploatuoti ar ateityje planuojamai veiklai vykdyti. Nors apeliacinės instancijos teismas teisingai nurodė, kad ta aplinkybė, jog valstybinės žemės sklype yra nebaigtas statyti statinys (jo pamatai), savaime nesudaro pagrindo teigti, kad toks nebaigtas statinys negali būti eksploatuojamas pagal Nekilnojamojo turto registre nurodytą jo paskirtį, tačiau vien teorinė galimybė eksploatuoti tokį statinį nėra pakankama, kad valstybinės žemės sklypas, ant kurio yra toks statinys, būtų parduodamas lengvatine tvarka. Galiojančio teisinio reglamentavimo tikslų akivaizdžiai neatitiktų situacija, kai valstybinės žemės sklypas lengvatine tvarka įgyjamas ketinant ne pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį eksploatuoti pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo metu esančius statinius, o šių statinių vietoje statyti naujus statinius ar vykdyti tik kitą, su esamų statinių eksploatavimu nesusijusią, žemės sklype leidžiamą veiklą.
32. Teisėjų kolegija pripažįsta teisiskai nepagrįstais atsakovės argumentus, kad spręsti dėl teisės lengvatine tvarka įsigyti valstybinės žemės sklypą nebuvimo galima tik nustačius aktyvius įgijėjo veiksmus, akivaizdžiai nesuderinamus su esamo statinio eksploatacija bei pagrindžiančius ketinimą vykdyti visiškai kitą, esamos sklypo naudojimo paskirties ir (ar) būdo neatitinkančią veiklą. Tokią išvadą gali lemti ir sklypo įgijėjo neveikimas, liudijantis, kad jis neketino ir ateityje neketina įgyvendinti savo teisių, susijusių statinių, kuriems eksploatuoti buvo įgytas žemės sklypas, naudojimui pagal paskirtį. Spręsdamas, ar konkrečiu atveju ant valstybinės žemės sklypo esančio pastato savininkas turėjo teisę be aukciono įsigyti valstybinės žemės sklypą, teismas įvertina konkrečioje byloje surinktus įrodymus [CPK 185 straipsnio](#) nustatyta tvarka, atsižvelgdamas į ginčo šalims tenkančią įrodinėjimo našą.
33. Atsakovė atsiliepime į kasacinį skundą pabrėžia, kad turi galiojantį statybą leidžiantį dokumentą, ir akcentuoja kasacinio teismo išaiškinimus, kad tuo atveju, jeigu teisėtai vykdyta statinio statyba nėra baigta, statinio savininkas, pretenduojantis į valstybinės žemės įsigijimą ne aukciono būdu, turi įrodyti, kad jis turi teisę vykdyti (tęsti) statybos darbus ir taip, baigus statybą, įgyti galimybę visa apimtimi įgyvendinti nuosavybės teisę į statinį. Tačiau atsakovės nurodomoje Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje taip pat akcentuojama, kad statinio savininkas privalo pagrįsti, jog jis ketina įgyvendinti savo nuosavybės teisę į statinį, t. y. ketina imtis atitinkamos veiklos, susijusios su statinio naudojimui (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). Taigi, nors galiojančio statybos leidimo turėjimas yra svarbi aplinkybė sprendžiant dėl valstybinės žemės sklypo įsigijimo be aukciono galimybes, tačiau asmuo, siekiantis įsigyti ar įgyjęs valstybinę žemę lengvatine tvarka, turi įrodyti ir ketinimą imtis atitinkamos veiklos, t. y. užbaigti pastato statybas ir naudoti šį pastatą pagal jo paskirtį restorano veiklai vykdyti. Šiuo atveju pritartina pirmosios instancijos teismo išvada, kad UAB „Vatubela“ tokių savo ketinimų pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo metu neįrodė. Nors atsakovė turi galiojantį statybos leidimą, tačiau byloje nustatyta, kad jokių aktyvių veiksmų siekdama baigti statyti Žemės sklype esantį pastatą – restoraną nuo pat pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo atsakovė nesiėmė. Atkreiptinas dėmesys, kad atsakovė net ir atsiliepime į kasacinį skundą nenurodo, kaip konkrečiai naudojo ar ketino naudoti statinį pagal paskirtį.
34. Teisėjų kolegija pripažįsta teisiskai nepagrįstais atsiliepimo į kasacinį skundą argumentus, kad sprendžiant dėl ginčijamo sandorio negaliojimo [CK 1.80 straipsnio](#) pagrindu aplinkybės, susijusios su atsakovės veiksmais (neveikimu) įgyvendinant teisę vykdyti statybą po Žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo, teismo apskritai negali būti vertinamos. Nors sandorio negaliojimo pagrindu paprastai gali būti tik tos aplinkybės, kurios egzistavo ginčijamo sandorio sudarymo metu, jeigu dėl jų sandoris negalėjo būti sudarytas (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gruodžio 16 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-520-421/2016](#) 46 punktą), sutarties šalių elgesys po sutarties sudarymo pagal kasacinio teismo nuosekliai formuojamą praktiką pripažįstamas vienu iš reikšmingų kriterijų sprendžiant dėl tikrųjų šalių ketinimų sudarant sutartį (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gegužės 12 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-124-403/2021](#) 36 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką). Teisėjų kolegijos vertinimu, situacija, kai Žemės sklype esantys statinio pamatai iki šiol, t. y. praėjus daugiau nei 5 metams po valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo, yra nenaudojami, restorano statyba nėra tęsiama ir atsakovė nenurodo jokių pasikeitusių aplinkybių, dėl kurių ji negali įgyvendinti savo deklaruojamų ketinimų baigti statinio statybą ir naudoti statinį pagal registruotą jo paskirtį, patvirtina kasacinio skundo teiginį, kad UAB „Vatubela“, įsigydama Žemės sklypą, neketino jo naudoti esančiam statinui – restoranui pamatams – eksploatuoti.
35. Kasacinio teismo praktikoje ne kartą pažymėta, kad teismams sprendžiant bylas precedento galia turi tik tokie ankstesni teismų sprendimai, kurie buvo priimti analogiškose bylose, t. y. precedentas taikomas tik tose bylose, kurių faktinės aplinkybės yra tapačios arba labai panašios į tos bylos, kurioje buvo sukurtas precedentas, faktinės aplinkybės ir kurioms turi būti taikoma ta pati teisė kaip toje byloje, kurioje buvo sukurtas precedentas. Nagrinėdamas bylas teismas teisės normas aiškina ir taiko ne *a priori* (iš anksto), o konkrečioje byloje, atsižvelgdamas į konkrečios bylos faktines aplinkybes ir šias siedamas su taikytina teisės norma (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. kovo 19 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-74-684/2020](#) 20 punktą, 21 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką).
36. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. gegužės 4 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-135-421/2020, kuria, minėta, rėmėsi apeliacinės instancijos teismas, priimdamas skundžiamą sprendimą, buvo sprendžiama dėl NZT atsisakymo formuoti žemės sklypą prie sudegusio pastato (po gaisro išlikę tik dalis pamatų), motyvuojant tuo, kad toks pastatas yra išnykęs ir todėl žemės sklypas prie jo reformatinas, teisėtumo. Ieškove, ginčydama aptariamus NZT sprendimus, teigė, kad, kaip statinio savininkei, įstatymai neatima galimybės atstatyti buvusį pastatą, kurio neliko ne dėl jos valios (kilus gaisrui). Taigi, aptariamoje byloje buvo sprendžiamas ne valstybinės žemės pardavimas be aukciono, o žemės sklypo formavimo klausimas, be to, byloje nebuvo ginčo dėl to, kad pastato savininkas aktyviai siekė atstatyti gaisro metu sudegusį pastatą, t. y. įgyvendinti savo, kaip šio pastato savininko, teises.
37. Teisėjų kolegija pažymi, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimas ir valstybinės žemės pardavimas be aukciono – dvi atskiros procedūros, kurias vykdančioms skirtingoms aplinkybėms ir tikrinama, ar egzistuoja konkrečios, kiekvienai iš šių procedūrų būdingos sąlygos. Tam, kad būtų rengiamas sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas naujam žemės sklypui, kuriame yra statiniai, suformuoti, valstybinėje žemėje turi būti tokie statiniai, kuriems eksploatuoti būtų reikalingas žemės sklypas. Sprendžiant dėl valstybinės žemės sklypo pardavimo ar nuomos, itin svarbus ir turi būti vertinamas ne tik statinio buvimas žemės sklype faktas, bet ir realus faktinis statinio naudojimas atitinkamam tikslui, kuriam būtinai žemės sklypas. Patvirtinus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą užbaigiama viena iš šių procedūrų – suformuojamas valstybinės žemės sklypas, tačiau tai savaime nesukuria teisės be aukciono įgyti šį

valstybinės žemės sklypą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio

12 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-483-701/2018](#)). Pažymėtina, kad nagrinėjamoje byloje ginčo dėl to, kad atsakovės ne aukciono tvarka įsigytame žemės sklype yra jai priklausantis statinys – restorano pamatai, nekilo – ieškovas nagrinėjamoje byloje įrodinėjo, kad atsakovė, įgydama žemės sklypą, nenaudojo ir neketino jo naudoti šiam statiniui eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą tiesioginę paskirtį, todėl Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. gegužės 4 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. 3K-3-135-421/2020 vadovautis šioje byloje nebuvo teisinio pagrindo.

38. UAB „Vatubela“, atsiliepime teigdama, kad turėjo teisę pirkti valstybinės žemės sklypą be aukciono, taip pat remiasi kasacinio teismo nutartimis civilinėse bylose [Nr. 3K-3-520-421/2016](#) ir [Nr. 3K-3-240-916/2018](#). Tačiau tiek civilinėje byloje [Nr. 3K-3-520-421/2016](#), tiek civilinėje byloje [Nr. 3K-3-240-916/2018](#), tiek civilinėje byloje [Nr. 3K-3-520-421/2016](#) buvo nustatyta, kad asmenys, siekę valstybinės žemės sklypus nusipirkti ar išsinuomoti be aukciono, buvo ėmęsi aktyvių veiksmų, leidžiančių spręsti apie realų jų siekį eksploatuoti sklype esančius statinius, t. y. jie kreipėsi į kompetentingas valstybės institucijas su paraiškėmis dėl projektavimo sąlygų išdavimo, įrenginių prijungimo; atliko arba organizavo darbus, būtinus statybos leidimui gauti ir statybos darbams vykdyti, pastatė dalį pastatų. Tuo tarpu nagrinėjamoje byloje jokių aktyvių atsakovės veiksmų, nukreiptų į sklype esančio statinio eksploatavimą pagal paskirtį, teismai nenustatė.
39. Apibendrinama išdėstytus argumentus teisėjų kolegija nusprendžia, kad apeliacinės instancijos teismas, skundžiamu sprendimu konstatuodamas, jog statinio – restorano pamatų buvimo Žemės sklype faktas ir galiojančio statybos leidimo turėjimas yra savaime pakankami spręsti, jog atsakovė turėjo teisę įgyti Žemės sklypą be aukciono, ir tuo pagrindu atmesdamas ieškovės ieškinį, netinkamai aiškino ir taikė valstybinės žemės pardavimą ne aukciono būdu reglamentuojančias teisės normas, nukrypo nuo kasacinio teismo šiuo klausimu formuojamos praktikos, todėl skundžiamas apeliacinės instancijos teismo sprendimas negali būti pripažintas teisėtu ir yra naikintinas.

#### *Dėl bylos procesinės baigties*

40. Iš bylos duomenų matyti, kad atsakovė UAB „Vatubela“ savo teisę įsigyti valstybinės žemės sklypą be aukciono nagrinėjamoje byloje, be kita ko, grindė Žemės sklype esančios asfaltuotos aikštelės eksploatavimu. Pirmosios instancijos teismas konstatavo, kad atsakovės nurodyta aikštelė laikoma statiniu, neturinčiu aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, nėra įregistruota Nekilnojamojo turto registre, todėl šio statinio buvimas Žemės sklype nesuteikia teisės į šio žemės sklypo nuomą ar pardavimą lengvatinė tvarka. Atsakovė apeliaciniu skundu ginčijo šias pirmosios instancijos teismo išvadas, tačiau apeliacinės instancijos teismas, padaręs nepagrįstą išvadą dėl žemės sklypo pardavimo restorano pamatams eksploatuoti teisėtumo, dėl apeliacinio skundo argumentų, susijusių su Žemės sklype esančios asfaltuotos aikštelės eksploatavimu, taip pat dėl argumentų, susijusių su pirmosios instancijos teismo pritaikytu restitucijos būdu, ieškinio senaties termino bei administracinių aktų apskundimo termino taikymu, nepasisakė, t. y. šie atsakovės argumentai liko neišnagrinėti apeliacine tvarka.
41. Pagal [CPK 340 straipsnio](#) 1 dalį kasacine tvarka gali būti peržiūrėti tik apeliacinės instancijos teismo procesiniai sprendimai. Apeliacinės instancijos teismui apskritai nepasisakius dėl dalies apeliacinio skundo argumentų, šie klausimai negali būti kasacijos objektu. Dėl šios priežasties, panaikinus skundžiamą apeliacinės instancijos teismo sprendimą, byla perduodama apeliacinės instancijos teismui nagrinėti iš naujo ta apimtimi, kiek UAB „Vatubela“ apeliacinio skundo argumentai liko neišnagrinėti ([CPK 359 straipsnio](#) 1 dalies 5 punktas). Nagrinėdamas bylą iš naujo, teismas turėtų atsižvelgti į kasacinio teismo šioje nutartyje pateiktus išaiškinimus, kad Žemės sklype esantys restorano pamatai nesuteikė teisės atsakovei įsigyti valstybinės žemės sklypą be aukciono, bei bylą iš naujo nagrinėti ta apimtimi, kiek liko neišnagrinėti UAB „Vatubela“ apeliacinio skundo argumentai dėl Žemės sklype esančios aikštelės reikšmės valstybinės žemės pardavimui be aukciono, pirmosios instancijos teismo pritaikyto restitucijos būdo bei ieškinio senaties termino bei administracinių aktų apskundimo termino taikymo.

#### *Dėl bylinėjimosi išlaidų*

42. Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gegužės 17 d. pažymą apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu, kasacinis teismas patyrė 2,12 Eur tokių išlaidų.
43. Šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, iš antrosios šalies priteisiamos bylinėjimosi išlaidos ([CPK 93 straipsnio](#) 1, 2 dalys, 98 straipsnio 1 dalis). Kasaciniam teismui nutarus perduoti bylą nagrinėti iš naujo apeliacinės instancijos teismui, šalių kasaciniame teisme turėtų bylinėjimosi išlaidų paskirstymo klausimas paliktinas spręsti apeliacinės instancijos teismui kartu su kitų bylinėjimosi išlaidų paskirstymu ([CPK](#) 93, 98 straipsniai).

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 359 straipsnio 1 dalies 5 punktu, 362 straipsnio 1 dalimi,

n u t a r i a :

Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. birželio 25 d. sprendimą panaikinti ir perduoti bylą iš naujo nagrinėti Lietuvos apeliaciniam teismui.

Informaciją apie priimtą teismo nutartį perduoti Nekilnojamojo turto registru.

Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjos

Goda Ambrašaitė-Balynienė

Danguolė Bublienė

Egidija Tamošiūnienė