

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2021 m. birželio 23 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Virgilijaus Grabinsko (pranešėjas), Antano Simiškio (kolegijos pirmininkas) ir Donato Šerno,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovų **M. A. P. ir P. J. ir atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos** kasacinius skundus dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. spalio 8 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovų **M. A. P. ir P. J.** ieškinį atsakovams Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriui dėl sprendimų panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus, trečiasis asmuo, nepareiškiantis savarankiškų reikalavimų, Vilniaus miesto savivaldybės administracija.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės plotų, įsiterpusių tarp privačių sklypų, pardavimą ne aukciono būdu, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovai prašė panaikinti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus (toliau – ir NŽT Vilniaus skyrius) 2016 m. gegužės 16 d. raštą Nr. 49SFN-844-(14.49.104) ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – ir NŽT) 2016 m. liepos 11 d. raštą Nr. ISS-2171-(8.5.) „Dėl jūsų skundo“ ir išspręsti klausimą iš esmės – įpareigoti atsakovą Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyrių parduoti ieškovams 740 kv. m valstybinės žemės sklypo dalį pagal Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 2003 m. sausio 16 d. sprendimą Nr. 56V.
3. Ieškovai nurodė, kad jiems bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso namų valdos 910 kv. m žemės sklypas, kadastro Nr. (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini), suformuotas 1997 metais. Vilniaus miesto valdyba 2001 m. balandžio 19 d. sprendimu Nr. 760V „Dėl teritorijos prie sklypo (duomenys neskelbtini) nedidelių veiklos mastų detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtino teritorijos prie sklypo (duomenys neskelbtini) nedidelių veiklos mastų detalų planą ir detaliojo plano sprendinius.
4. Vilniaus miesto valdyba 2003 m. sausio 16 d. priėmė sprendimą Nr. 59V „Dėl sklypo (duomenys neskelbtini) ribų ir ploto nustatymo bei siūlymo parduoti papildomai priskirtą valstybinės žemės sklypo dalį“, kuriuo nusprendė nustatyti, kad gyvenamojo namo (duomenys neskelbtini) bendrasis sklypas, kurio ribos pridedamoje miesto plano ištraukoje pažymėtos linijomis ir skaičiais 1–18, yra 1650 kv. m ploto, įskaitant papildomai priskirtą 740 kv. m valstybinės žemės sklypo dalį; taip pat patvirtino papildomo žemės sklypo pardavimo kainą, vertės priedą, siūlymą Vilniaus apskrities viršininko administracijai parduoti 740 kv. m ploto žemės sklypo dalį.
5. Ieškovai 2016 m. balandžio 8 d. raštu kreipėsi į NŽT Vilniaus miesto skyrių, prašydami pradėti 740 kv. m sklypo pirkimo–pardavimo procedūras, tuo tikslu priimančias sprendimus ir paruošiant sutarties projektą, taip pat nurodant sąskaitą, į kurią ieškovai turėtų pervesti 1/2 dalį nuo 53 579,70 Eur, kitą dalį sumokant Vilniaus miesto savivaldybei.
6. NŽT Vilniaus miesto skyrius 2016 m. gegužės 16 d. raštu Nr. 49 SFN-844-(14.49.6) „Dėl įsiterpusių valstybinės žemės sklypų pardavimo“ informavo ieškovus, kad pageidaujamas įsigyti 740 kv. m laisvos valstybinės žemės plotas neatitinka įsiterpusio valstybinės žemės sklypo sąvokos, todėl negali būti parduotas be aukciono besiribojančio žemės sklypo savininkams. NŽT 2016 m. liepos 11 d. raštu Nr. ISS-2171-(8.5), išnagrinėjusi ieškovų skundą dėl 2016 m. gegužės 16 d. rašto, paliko minėtą raštą galioti ir nurodė, kad pageidaujami įsigyti laisvi valstybinės žemės plotai, esantys šalia ieškovų nuosavybės teise valdomo žemės sklypo, negali būti laikomi įsiterpusiais žemės plotais, nes neatitinka Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)“ (toliau – Nutarimas Nr. 692) 2.15 punkte nurodytų kriterijų. NŽT teigimu, nepriklausomai nuo to, kas yra suprojektuota detalizajame plane ir ką priėmė Vilniaus miesto savivaldybės valdyba, galimybės įsigyti laisvos valstybinės žemės ploto ieškovai neturi.
7. Ieškovai teigia, kad Vilniaus miesto savivaldybės sprendimai atitiko įsiterpusiam žemės sklypui keliamus reikalavimus ir tuometį reglamentavimą. Nustatyta tvarka patvirtintas detalusis planas įeina į juridinių faktų sudėtį, būtiną tam tikriems santykiams atsirasti, o jo būdingas bruožas yra tas, kad kiti teisės aktai priimami po to, kai patvirtinamas detalusis planas. Tiek 2001 m. balandžio 19 d. sprendimas Nr. 760V, tiek 2003 m. sausio 16 d. sprendimas Nr. 59V buvo įtraukti į savivaldybės detaliųjų planų registrą. Detalusis planas buvo patvirtintas ir suderintas su atitinkamomis institucijomis, todėl turi būti vykdomas (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 2, 3 dalys). Ieškovai turi pagrįstą teisę tikėti, kad jų teisės pagal galiojančius teisės aktus bus realiai įgyvendinamos. Atsakovų raštai, ieškovų

nuomone, pažeidžia asmens tikrumo ir teisėtų lūkesčių principus, teisingumo ir protingumo kriterijus.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

8. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2020 m. birželio 1 d. sprendimu ieškinį tenkino iš dalies ir panaikino NŽT Vilniaus miesto skyriaus 2016 m. gegužės 16 d. rašto Nr. 49SFN-844-(14.49.104) ir NŽT 2016 m. liepos 11 d. rašto Nr. ISS-2171-(8.5.) „Dėl jūsų skundo“ dalis, kuriomis nuspręsta netenkinti ieškovo prašymo ne aukciono būdu parduoti jiems, kaip besiribojančio žemės sklypo savininkams, apie 209 kv. m ploto valstybinės žemės sklypo dalį, esančią rytinėje ieškovams priklausančio žemės sklypo pusėje. Teismas taip pat nusprendė įpareigoti atsakovę NŽT parduoti ieškovams apie 209 kv. m ploto valstybinės žemės sklypo dalį, esančią rytinėje ieškovams priklausančio žemės sklypo pusėje, pagal Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 2003 m. sausio 16 d. sprendimą Nr. 56V.
9. Teismas nustatė, kad, nagrinėjant bylą iš esmės, ieškovai nurodė 595 kv. m norimo įsigyti sklypo plotą, kuris sumažėjo dėl būtinos įrengti aikštelės priešgaisrinės pagalbos automobiliui apsisukti. Teismas taip pat nustatė, kad prašomą įsigyti sklypą sudaro dvi atskiros dalys.
10. Įvertinęs Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 2003 m. sausio 16 d. sprendimą Nr. 59V ir jo turinį, teismas padarė išvadą, kad jis savo esme yra tik siūlymas dėl sklypo dalies pardavimo, tačiau valstybinės žemės patikėtinis nebuvo ir nėra įpareigotas tokį siūlymą vykdyti. Minėtas sprendimas neįpareigojo ir šiuo metu neįpareigoja atitinkamų institucijų tik ir būtent jame nustatytomis sąlygomis parduoti laisvą valstybinės žemės plotą ieškovams. Teismo vertinimu, ieškovai savo teisę įsigyti valstybinės žemės sklypą ar jo dalį galėtų įgyvendinti tik tuo atveju, jeigu tokia jų teisė būtų suderinama su Nutarimo Nr. 692 reikalavimais.
11. Teismas, įvertinęs ginčijamo NŽT Vilniaus miesto skyriaus 2016 m. gegužės 16 d. rašto priėmimo metu galiojusio Nutarimo Nr. 692 redakcijos 2.15 punkto nuostatas, ginčijamo NŽT 2016 m. liepos 11 d. priėmimo metu galiojusio Nutarimo Nr. 692 redakcijos 2.15 punkto nuostatas, Vyriausybės 2016 m. gegužės 25 d. nutarimo Nr. 521 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“ (toliau – Nutarimas Nr. 521) 2.2 punkto nuostatas, atsižvelgdamas į tai, kad iki 2016 m. birželio 1 d. nebuvo priimtas sprendimas parduoti ieškovams įsiterpusius žemės sklypus, padarė išvadą, kad, sprendžiant dėl turto ieškovams pardavimo, turi būti vadovaujama Nutarimo Nr. 692 pakeitimais, t. y. taikomas pakeistas reglamentavimas.
12. Teismas nurodė, kad ieškovai, ieškiniu prašydami panaikinti NŽT sprendimus, prašė įpareigoti atsakovę parduoti jiems 740 kv. m valstybinės žemės sklypo dalį pagal Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 2003 m. sausio 16 d. sprendimą Nr. 56V. Teismo posėdžio metu ir rašytiniuose dokumentuose ieškovai nurodė 595 kv. m norimo įsigyti sklypo plotą. Teismas, atsižvelgdamas į tai, kad ieškinio reikalavimai nebuvo tikslinami ar dalies reikalavimo nebuvo atsisakyta (nors ir buvo nustatytas terminas ieškinio reikalavimams tikslinti), bylą nagrinėjo pagal pareikštus ieškinio reikalavimus.
13. Minėta, teismas nustatė, kad prašomą įsigyti sklypą sudaro dvi atskiros dalys, bendra jų plotų suma – 740 kv. m. Skundžiamų sprendimų priėmimo metu galiojo Nutarimo Nr. 692 2.15 punkto redakcija, kurioje nustatyta, kad įsiterpęs žemės sklypo plotas negali būti didesnis nei 0,04 ha. Įvertinęs, kad ieškovai prašo panaikinti NŽT sprendimus ir įpareigoti atsakovę parduoti 740 kv. m ploto valstybinės žemės sklypo dalį, teismas padarė išvadą, kad toks reikalavimas negali būti tenkinamas, kadangi žemės sklypas neatitinka Nutarimo Nr. 692 2.15 punkte nustatyto maksimalaus leistino be aukciono įsigijamo sklypo ploto. Dėl šios priežasties teismas nusprendė, kad NŽT pagrįstai atsisakė pradėti sklypo pardavimo procedūrą dėl to, kad sklypas nelaikytinas įsiterpusiu, nes jo plotas viršija 0,04 ha.
14. Nors ieškovai teigia, kad jų pageidaujami įsigyti sklypų plotai yra 209 kv. m ir 386 kv. m (iš viso 595 kv. m), teismas, įvertinęs, kad ieškinio reikalavimas yra dėl 740 kv. m ploto sklypo pirkimo, kad šiaurinėje dalyje esančio sklypo ploto dydis būtų 531 kv. m, t. y. viršija 0,04 ha, padarė išvadą, kad žemės sklypo dalis šiaurinėje dalyje negali būti laikoma įsiterpusiu sklypu, dėl to šis sklypas ieškovams negali būti parduodamas be aukciono.
15. Teismas, sprendžiamas dėl rytinėje dalyje esančio sklypo dalies, nustatė, kad jo plotis yra nuo 9,04 m iki 12,58 m, todėl nepripažino jo siaura juosta. Tačiau, įvertinęs ieškovo pateiktus matininkės R. J. apskaičiavimus, NŽT atliktus skaičiavimus, šalių paaiškinimus, teismas padarė išvadą, kad rytinėje dalyje sklypas yra šlaitas, viršijantis 20 laipsnių ir atitinkantis Nutarimo Nr. 692 2.15 punkte nustatytą šlaito išimtį, todėl pripažintinas įsiterpusiu žemės sklypu.
16. Teismas pažymėjo, kad NŽT neginčijo ieškovo pateiktame žemės sklypo plane nurodytų altitudžių reikšmių ir nenurodė ieškovo pateikto plano ydingumo bei klaidingumo. Nors atsakovės atstovė teismo posėdžio metu nurodė, kad šlaitas galėjo atsirasti dėl gamtinių ar ūkinių priežasčių, t. y. reljefas galėjo būti pakeistas, tačiau, teismo vertinimu, šie teiginiai nėra patvirtinti įrodymais.
17. Žemės plotas įsiterpusio sklypo statusą atitinka, kai egzistuoja ir antra sąlyga, t. y. jame turi būti negalima nustatyta tvarka suformuoti atskiro žemės sklypo. Teismas nustatė, kad šis sklypas ribojasi su siena aptvertu sklypu, kuriame stovi Šv. Baltramiejaus bažnyčia (atsakovė nepaneigė, kad teritorija naudojama religiniais tikslais), o iš kitos pusės pagal pateiktą nuotrauką matyti, kad sklypas baigiasi skardžiu (atramine sienele). Įvertinęs ieškovo nurodomą sklypo plotą (209 kv. m), aplink šį sklypą esančią teritoriją, teismas, atsakovei nenurodžius, kad šioje teritorijoje galima formuoti atskirą sklypą, nepatvirtinus, kad žemės plotas galėtų būti suteiktas piliečiams, turintiems teisę atkurti nuosavybės teises, padarė išvadą, kad šiame sklype negalima nustatyta tvarka suformuoti atskiro žemės sklypo.
18. Kadangi rytinis sklypas neviršija 0,04 ha ploto (tarp šalių ginčo dėl to nėra), jame negalima nustatyta tvarka suformuoti atskiro žemės sklypo ir sklype yra šlaitas, teismas padarė išvadą, kad skundžiamais NŽT sprendimais nepagrįstai neleista ieškovams ne aukciono būdu įsigyti minėto sklypo rytinėje dalyje.
19. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal šalių apeliacinius skundus, 2020 m. spalio 8 d. nutartimi paliko Vilniaus miesto apylinkės teismo 2020 m. birželio 1 d. sprendimą nepakeistą.
20. Kolegija nustatė, kad sprendimas dėl pasiūlymo ieškovams pirkti žemės sklypo dalį pateikimo buvo priimtas 2003 m. sausio 16 d., ieškovai dėl žemės sklypo pirkimo kreipėsi tik 2016 m. balandžio 8 d., tačiau joks sprendimas įgyvendinant 2003 m. sausio 16 d. pasiūlymą dėl žemės sklypo pirkimo nebuvo priimtas. Kolegijos vertinimu, pirmosios instancijos teismas pagrįstai nusprendė, kad turi būti taikoma 2016 m. birželio 1 d. įsigaliojusi ir procedūros vykdymo metu galiojanti Nutarimo Nr. 692 redakcija su jos 2.15 punkte nustatytomis sąlygomis ir apribojimais įsigyti valstybinės žemės sklypą ne aukciono būdu, o ne iki prašymo pateikimo galiojęs teisinis reguliavimas, nustatęs valstybinio žemės sklypo įsigijimo sąlygas ir tvarką. Kolegija pažymėjo, kad šiuo atveju nėra ginčo dėl Vilniaus miesto savivaldybės valdybos sprendimo tvirtinant detalų planą teisėtumo ir pagrįstumo, jo galiojimo, tačiau vien ta aplinkybė, jog aptariamas sprendimas nėra panaikintas, savaime nesudaro pagrindo spręsti, kad atsakovės atsisakymas parduoti valstybinę žemę yra nepagrįstas.
21. Kadangi administracinė procedūra dėl valstybinės žemės pirkimo ir pardavimo prasideda tada, kai asmuo valstybinės žemės patikėtiniui pateikia prašymą pirkti pageidaujamą žemės sklypą (Nutarimo Nr. 692 13.1 punktas), kolegija atmetė kaip nepagrįstus ieškovo argumentus dėl įgytos teisės pirkti žemės sklypus pagal 2003 metų detaliojo planavimo dokumentus.
22. Kolegijos nuomone, pirmosios instancijos teismas pagrįstai vertino norimus įsigyti žemės sklypus pagal naujos Nutarimo Nr. 692 redakcijos nuostatas; prašomą įsigyti sklypą sudaro dvi atskiros dalys: rytinėje pusėje – 209 kv. m, o šiaurinėje – 531 kv. m.

23. Spręsdama dėl ieškovų teisės ne aukciono būdu įsigyti ginčo žemės sklypus, kolegija vadovavosi kriterijais, detalizuojančiais įsiterpusio žemės sklypo sąvoką, įtvirtintais ginčiui aktualios Nutarimo Nr. 692 redakcijos 2.15 punkte, ir šią teisės normą aiškinančia teismų praktika (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. kovo 20 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-438-322/2014; 2015 m. kovo 31 d. nutartis administracinėje byloje [Nr. A-1480-662/2015](#); 2016 m. liepos 29 d. nutartis administracinėje byloje [Nr. A-3999-858/2016](#); 2018 m. gruodžio 5 d. nutartis administracinėje byloje [Nr. eA-1196-438/2018](#), Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-41-969/2019](#); 2019 m. birželio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-85-690/2019; kt.).
24. Kolegija padarė išvadą, kad pirmosios instancijos teismas pagrįstai nusprendė, jog rytinis sklypas yra šlaitas. Kolegijos nuomone, ieškovų pateikti geodeziniai duomenys yra pakankami šlaito buvimui ginčo teritorijoje patvirtinti. Matininkės R. J. 2020 m. kovo 10 d. sudarytame ginčo sklypo plane buvo fiksuotos ginčo teritorijos žemės paviršiaus altitudės (aukščiai), ginčo žemės sklypo ribų kraštinės, jų ilgiai ir posūkio taškai, posūkio taškų koordinatės ir kt. Atsakovės neginčio ieškovų pateiktame žemės sklypo plane nurodytų altitudžių reikšmių ir nenurodė konkrečių ieškovų pateikto skaičiavimo trūkumų. Be to, skaičiavimus bylos nagrinėjimo metu atliko kvalifikuota specialistė, tuo tarpu atsakovė NŽT savo matavimus atliko remdamasi dokumentais, t. y. tik kelių kelių metų senumo detaliojo plano topografiniais duomenimis. Kolegijos vertinimu, atsakovė NŽT nepaneigė ieškovų įrodymų, kad rytinėje dalyje sklypo nuolydis sudaro 21,55–22,23 laipsnio ir sklypo paviršius yra šlaite, todėl sklypas gali būti pripažintas įsiterpusiu, nors jis ir ribojasi su nesuformuotu valstybinės žemės sklypu.
25. Kolegija, susipažinusi su rytinėje dalyje esančio žemės sklypo gretinymėmis, padarė išvadą, kad nėra galimybės šio sklypo pripažinti kalvotu ar suformuoti rytinėje dalyje atskirą žemės sklypą, kurį sudaro 209 kv. m, nes prie sklypo nėra jokio privažiavimo, kadangi pietinėje ir rytinėje pusėse sklypas ribojasi su atramine vertikalia keturių metrų aukščio siena, šiaurinėje pusėje – su bažnyčios sklypo tvora, vakarinėje pusėje – su ieškovams priklausančiu žemės sklypu.
26. Kolegija nurodė, kad šiaurinėje dalyje norimas suformuoti žemės sklypas yra 531 kv. m ploto, todėl, vertinant vien šiuo aspektu, yra pagrindas konstatuoti, kad jo plotas viršija maksimalų 0,04 ha plotą ir sklypas nėra išsidėstęs nei šlaite, nei siaura juosta.
27. Kadangi šiaurinėje sklypo dalyje prašomas įsigyti sklypo plotas nėra siaura juosta, šlaitas ar griovys, tai, kolegijos vertinimu, pirmosios instancijos teismas neturėjo pagrindo daryti išvadą, kad prašomas įsigyti sklypo plotas laikytinas įsiterpusiu. Ieškovų argumentus, kad atlikus tikslesnius matavimus ir atsižvelgiant į išdėstytas prielaidas sklypas ribotųsi su akligatviu, kuriame privaloma įrengti aikštelę priešgaisrinės pagalbos automobiliui apsisukti, todėl sklypas sumažėtų ir jo plotas taptų lygus 386 kv. m, t. y. mažesnis nei leistinas maksimalus 0,04 ha, kolegija vertino kaip nereikšmingus, nes pareikštas ieškinio reikalavimas yra dėl 740 kv. m ploto sklypo pirkimo, kad šiaurinėje dalyje esančio ploto dydis būtų 531 kv. m, t. y. jis viršija 0,04 ha, o tai lemia, kad plotas šiaurinėje dalyje negali būti laikomas įsiterpusiu sklypu, dėl to sklypo plotas ieškovams negali būti parduodamas be aukciono.

III. Kasacinių skundų ir atsiliepimų į juos teisiniai argumentai

28. Kasaciniu skundu ieškovai prašo panaikinti pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų dalis dėl atmestų ieškinio reikalavimų ir dėl šios dalies priimti naują sprendimą – ieškovų ieškinį tenkinti visiškai arba bylą iš naujo perduoti nagrinėti apeliacinės instancijos teismui; priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 28.1. Bylą nagrinėję teismai netinkamai taikė Teritorijų planavimo įstatymą, netinkamai aiškino Nutarime Nr. 692 įtvirtintą įsiterpusio sklypo sąvoką, neįvertino asmenų teisių ir teisėtų lūkesčių apsaugos principo.
- 28.2. 2003 m. sausio 16 d. buvo priimti sprendimai, kurių pagrindu ieškovams buvo suteiktas teisėtas ir pagrįstas lūkestis išsipirkti žemės sklypo dalį ne aukciono tvarka. Šie individualaus taikymo aktai nebuvo pakeisti ar panaikinti, jie nebuvo ginčijami. Nenuginčijus individualių administracinių aktų teisėtumo, nėra paneigiamas tais aktais laisvos valstybinės žemės plotams suteiktas įsiterpusių žemės plotų teisinis statusas, kurio priskyrimas žemės sklypams, vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 4 punktu, sudaro valstybinės žemės sklypo perleidimo be aukciono teisinį pagrindą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-29-403/2020](#)). Dėl šios priežasties ieškovams susiformavo teisėtas lūkestis, kad jie galės ne aukciono tvarka įsigyti ginčo žemės sklypą. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje yra suformuotos dvi būtinosios teisėtų lūkesčių pripažinimo ir apsaugos sąlygos: 1) valstybės įsipareigojimai (asmuo, kuris remiasi teisėtų lūkesčių pažeidimu, privalo nurodyti atitinkamus valstybės institucijos prisimtus įsipareigojimus ar patikėjimus); 2) asmens elgesys (asmuo, kuris remiasi teisėtų lūkesčių pažeidimu, pats turi veikti apdairiai, sąžiningai, remdamasis gera valia) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. lapkričio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-313-421/2020). Nagrinėjamu atveju yra visiškai akivaizdu, kad egzistuoja abi teisėtų lūkesčių pripažinimo ir apsaugos sąlygos, kadangi pati valstybė buvo priimtais sprendimais įsipareigojusi parduoti žemės sklypo dalį, o ieškovai elgėsi sąžiningai, šią savo teisę įgyvendino įstatymų nustatyta tvarka – pateikdami prašymą pradėti žemės sklypo dalies pirkimo–pardavimo procedūras. Ieškovai niekada nebuvo informuoti, kad nebegalės pasinaudoti individualaus taikymo akto jiems laiduojama teise. Be to, byla taip pat buvo nagrinėjama administraciniame teisme, šis jų reikalavimus tenkino, be kita ko, remdamasis teisinio tikrumo ir teisėtų lūkesčių principais. Akivaizdu, kad tokio sprendimo priėmimas taip pat lėmė teisėtą ieškovų lūkestį, tuo tarpu klaidų taisymo rizika turėtų tekti valstybei, bet ne sąžiningiems ieškovams.
- 28.3. Detaliojo plano rengimo metu galiojo Nutarimo Nr. 692 redakcija (galiojusi nuo 2001 m. vasario 24 d. iki 2002 m. spalio 19 d.), kuri nenustatė parduodamų naujų žemės plotų dydžio apribojimų. Vadovaujantis principu *lex retro non agit* (įstatymas neturi atgalinio veikimo), manytina, kad vėlesnė, nuo 2016 m. birželio 1 d. įsigaliojusi, Nutarimo Nr. 692 redakcija negali būti taikoma, kai detalusis planas parengtas dar galiojant ankstesnei nutarimo redakcijai, nenustačiusiai įsiterpusio žemės sklypo maksimalaus ploto ribojimo. Priešingas aiškinimas paneigtų asmenų teisių ir teisėtų interesų apsaugą, esant situacijai, kai viena vertus, dar galioja individualus teisės taikymo aktas dėl galimybės įsigyti žemės sklypo dalį, kita vertus, šis teisės aktas nebegali būti įgyvendinamas dėl pasikeitusio teisinio reglamentavimo.
- 28.4. Bylą nagrinėję teismai neįvertino aplinkybės, kad Vilniaus miesto savivaldybės administracija pateikė 2020 m. vasario 10 d. rašytinius paaiškinimus, kuriuose nurodė, kad, atlikus papildomus matavimus, paaiškėjo, jog šiuo metu reikia atsižvelgti į Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymą [Nr. 1-338](#), pagal kurį būtų privaloma įrengti aikštelę priešgaisrinės pagalbos automobiliui apsisukti, todėl papildomai priskirto sklypo plotas sumažėtų nuo 740 kv. m iki 595 kv. m, arba jo šiaurinėje dalyje papildomai priskirto sklypo plotas taptų lygus 386 kv. m (595–209), t. y. mažiau nei leistinas maksimalus 0,04 ha plotas, nurodytas Nutarime Nr. 692. Be to, sklypo plotas taip pat sumažėtų nustatus 93 kv. m servituta, kad būtų sudaryta galimybė ieškovams privažiuoti prie jiems priklausančio namo. Esant tokiai situacijai teismai privalėjo vertinti, kad sklypas laikytinas įsiterpusiu ir suformuoti atskiro sklypo šioje vietoje nėra galimybė.
- 28.5. Sklypas šiaurinėje pusėje yra įsiterpęs, nes įsigijimo atveju ieškovų nuosavybės teise valdomas žemės sklypas ribotųsi su akligatviu, kuriame privaloma įrengti aikštelę priešgaisrinės pagalbos automobiliui apsisukti, kaip tai nurodyta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933STR patvirtinto statybos techninio reglamento 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ bendrųjų reikalavimų 6 skyriuje. Sklypas ribotųsi ir su sklypu, esančiu (duomenys neskelbtini), kuris yra aptvertas betonine tvora, o iš vakarinės pusės jis ribotųsi su atramine siena, kuri yra skardžio dalis. Nors faktiškai žemės sklypo dalis ir yra didesnė, tačiau, įrengus apsisukimo aikštelę, kaip to reikalauja galiojantys teisės aktai, žemės sklypo dalies plotas

atitinkamai sumažės ir taps mažesnis nei 0,04 ha. Šios aplinkybės paaiškėjo atlikus papildomus matavimus ir apie tai Vilniaus miesto savivaldybės administracija informavo 2020 m. vasario 10 d. rašytiniais paaiškinimais. Manytina, kad šios aplinkybės turėjo esminę reikšmę sprendžiant dėl šiaurinio žemės sklypo teisinio vertinimo, o šių aplinkybių neįvertinimas lėmė, kad buvo priimti neteisėti ir nepagrįsti (dėl skundžiamos dalies) sprendimai.

- 28.6. Teismai nusprendė, kad vertinamą žemės sklypą, kuris suformuotas kaip vientisas daiktas, reikia išskirti į dvi atskiras dalis – rytinę ir šiaurinę. Šias nepagrįstai išskirtas žemės sklypo dalis teismai vertino atskirai. Tokiu būdu teismai padarė išvadą, kad rytinis žemės sklypas atitinka įsiterpusio žemės sklypo reikalavimus, o šiaurinis sklypas – neatitinka. Teismai nepagrįstai išskyrė žemės sklypą į dvi atskiras dalis, kadangi akivaizdu, jog jei toks išskyrimas nebūtų atliktas, žemės sklypas atitiktų įsiterpusio žemės sklypo apibrėžimą, nes žemės sklypą sudaro šlaitas. Žemės sklypo dalių išskyrimas ir jų vertinimas atsietai, nors to nenustato Nutarimas Nr. 692, lėmė neteisėto ir nepagrįsto teismo sprendimo priėmimą.
- 28.7. Teismai neįvertino aplinkybės, kad 2019 m. lapkričio 4 d. nutartimi bylą nagrinėjęs pirmosios instancijos teismas atnaujino bylos nagrinėjimą ir įpareigojo atsakovę iki 2019 m. lapkričio 21 d. pateikti aktualius REGIA duomenis, detalius paaiškinimus, duomenis, tarp jų ir schematiskus, dėl galimybės suformuoti atskirus sklypus ir siekiamų įsigyti sklypų atitiktis siauros juostos ar šlaito reikalavimams, tačiau atsakovė nepateikė jokių objektyvių įrodymų, kurie patvirtintų galimybę suformuoti atskirus sklypus, o tai savaime patvirtina, jog galimybę suformuoti atskirą žemės sklypą nėra objektyviai įmanoma.
29. Atsakovė NŽT atsiliepimu į ieškovo kasacinį skundą prašo skundą atmesti. Atsiliepime nurodoma, kad vien aplinkybė, jog nagrinėjamu atveju yra galiojantis detalusis planas ir Vilniaus miesto valdybos sprendimas, nesudaro pagrindo teigti, kad yra teisinis ir faktinis pagrindas įsigyti valstybinės žemės sklypą. Nepriklausomai nuo to, ar ieškovo pageidaujamas įsigyti laisvos valstybinės žemės plotas suprojektuotas teritorijų planavimo dokumente, tai nesudaro teisės įsigyti papildomo valstybinės žemės ploto prie ieškovo žemės sklypo, jeigu jis neatitinka teisės aktuose reglamentuojamų įsiterpusiam žemės sklypui keliamų reikalavimų ir sąlygų (Žemės įstatymo 10 straipsnio 4 dalis, 5 dalies 4 punktas, Nutarimo Nr. 692 2.15, 3 punktai, Nutarimo Nr. 521 2.2 punktas). Vilniaus miesto valdybos sprendimu yra tik nurodyta ginčo žemės sklypo prijungimo galimybė (siūlymas) (t. y. nebūtinai pardavimo pareiga), todėl teisę nupirkti įsiterpusį žemės sklypą suteikia ne detalusis planas, o administraciniai aktai, kurie šiuo atveju nebuvo priimti. Be to, detaliojo planu nustatyta žemės sklypų prijungimo galimybė nereikia, kad NŽT nekyla pareiga prieš parduodant laisvus valstybinius plotus, kaip įsiterpusius, įvertinti ar ginčo žemės sklypo prijungimas prie besiribojančio žemės sklypo atitinka Nutarimo 692 2.15 punkte įtvirtintus reikalavimus. Tam, kad asmuo galėtų lengvatinėmis sąlygomis įsigyti valstybinės žemės, turi egzistuoti šios teisės atsiradimo teisiniai ir faktiniai pagrindai ir šių pagrindų buvimas negali būti vertinamas ir aiškinamas plačiai. Iš byloje esančios kadastro žemėlapių ištraukos matyti, kad žemės sklypas (tik šiaurinėje, tiek rytinėje dalyje) ribojasi su nesuformuota valstybine žeme, šios aplinkybės kitais byloje esančiais rašytiniais įrodymais nepaneigė ir ieškovai. Be to, ieškovai neįrodinėjo, kad šiaurinėje žemės sklypo dalyje esanti valstybinės žemės plotą sudarytų siaura juosta, šlaitas ar griova, todėl apeliacinės instancijos teismas pagrįstai pažymėjo, kad šiaurinėje dalyje norimas suformuoti žemės sklypas viršija įstatyme nustatytą maksimalų 0,04 ha plotą, o sklypas nėra išsidėstęs nei šlaite, nei siaura juosta.
30. Trečiasis asmuo Vilniaus miesto savivaldybės administracija atsiliepimu į ieškovo kasacinį skundą prašo skundo pagrįstumo klausimą spręsti teisės aktų nustatyta tvarka, atsižvelgiant į atsiliepime nurodytas aplinkybes. Atsiliepime nurodoma, kad Vilniaus miesto savivaldybės priimti sprendimai viso įsiterpusio žemės sklypo įsigijimo procese nelaikytini galutiniais dokumentais ir būtent NŽT turi įvertinti ir priimti galutinį sprendimą dėl žemės sklypo pardavimo arba nepardavimo, toks NŽT sprendimas privalo būti motyvuotas pagal aktualaus Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nustatytus reikalavimus, t. y. turi būti pagrįstas objektyviais duomenimis (faktais) ir teisės aktų normomis, o taikomos poveikio priemonės turi būti motyvuotos. Sprendžiant klausimą dėl ieškovo galimybės įsigyti ne aukciono tvarka ginčo valstybinės žemės sklypą, be kita ko, turi būti įvertinta ieškovo pozicija dėl galbūt pažeidžiamo jų teisėto lūkesčio. Ieškovai netiksliai perteikė Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2020 m. vasario 10 d. rašytiniuose paaiškinimuose nurodytus duomenis dėl žemės sklypo ploto.
31. Kasaciniu skundu atsakovė NŽT prašo pakeisti pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų dalis, kuriomis dalis ieškovo reikalavimų buvo patenkinta, ir ieškinį atmesti visiškai. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 31.1. Teismai netinkamai aiškino ir taikė Žemės įstatymo 5 straipsnio 2 dalį, 10 straipsnio 5 dalies 4 punktą, Nutarimo Nr. 692 2.15 punkto nuostatas, reglamentuojančias įsiterpusio valstybinės žemės sklypo sąvoką ir pardavimą. Nurodytose teisės normose įtvirtinta asmens subjektinė teisė įgyti nuosavybės be aukciono (lengvatine tvarka) valstybinės žemės sklypą gali būti įgyvendinta tik egzistuojant tam tikroms sąlygoms, įskaitant tam tikrų viešojo administravimo institucijų sprendimų dėl valstybinės žemės sklypo suformavimo ir perdavimo priėmimą. Visos trys Nutarimo 692 2.15 punkte nurodytos valstybinės žemės ploto pardavimo be aukciono sąlygos yra savarankiškos, tarpusavyje nekonkuruojančios ir kumuliatyvos. Laisvos valstybinės žemės ploto neatitiktis nors vienai iš nurodytų sąlygų reiškia, kad toks žemės plotas negali būti pripažintas turinčiu įsiterpusio laisvos valstybinės žemės ploto teisinį statusą, negali būti suformuotas ir parduotas be aukciono (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio 20 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-513-969/2018](#); 2019 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-41-969/2019](#); 2019 m. birželio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-85-960/2019; 2020 m. sausio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-131-378/2020; 2020 m. vasario 20 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-31-219/2020](#); Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2018 m. balandžio 18 d. nutartis administracinėje byloje [Nr. A-268-261/2018](#); 2018 m. spalio 4 d. nutartis administracinėje byloje [Nr. eA-675-822/2018](#)). Todėl yra nepagrįsti teismų teiginiai, kad esminė reikšmė nagrinėjamoje byloje yra teiktina tam, ar laisvos valstybinės žemės plotas galėjo būti suformuotas kaip atskiras sklypas bei racionaliai panaudotas, o ne teisės aktuose įtvirtintiems kitiems esminiams žemės sklypus kaip įsiterpusius apibūdinantiems požymiams.
- 31.2. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas yra išaiškinęs, kad lemiamą sąlygą, kada valstybinės žemės sklypai parduodami be aukciono, yra, jeigu jie yra įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ir neviršija Vyriausybės nustatyto dydžio. Nutarimo Nr. 692 2.15 punktas tik detalizuoja įstatymo sąlygas įtvirtindamas aplinkybę, kad šiuose plotuose negalima suformuoti atskirų žemės sklypų. Tačiau ši aplinkybė nepaneigia aukštesnės galios teisės aktu, t. y. Žemės įstatymu, nustatytos įsiterpusio žemės sklypo sąvokos, todėl pirmiausia turi būti paaiskinta įstatymo sąlyga, kad sklypas turi būti įsiterpęs tarp privačių sklypų ir turi būti atitinkamo Vyriausybės nustatyto dydžio (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2017 m. birželio 26 d. nutartis administracinėje byloje [Nr. A-648-552/2017](#); 2018 m. sausio 31 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-251-552/2019; 2018 m. spalio 4 d. nutartis administracinėje byloje [Nr. eA-675-822/2018](#); 2020 m. lapkričio 4 d. nutartis administracinėje byloje [Nr. eA-1400-629/2020](#); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-41-969/2019](#); 2019 m. birželio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-85-960/2019; 2020 m. sausio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-131-378/2020; 2020 m. vasario 20 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-31-219/2020](#)). Nagrinėjamu atveju ieškovo siekiamas įsigyti žemės sklypas yra 740 kv. m, t. y. viršija leistiną įsigyti be aukciono žemės sklypo plotą. Ieškovai, nurodydami kitokią (mažesnę) žemės sklypo plotą, savo ieškinio reikalavimų netikslino, reikalavimo dalies neatsisakė.
- 31.3. Teismai nagrinėjamu atveju padarė išvadą, kad rytinėje žemės sklypo dalyje esantis plotas atitinka šlaito išimtį. Tačiau norint nustatyti, ar ginčo žemės sklypas atitinka šlaito kriterijų (normos išimtį), neužtenka vien teismo ar šalių iš nuotraukų padaryto vertinimo apie sklype esančius žymius ar nežymius reljefo netolygumus, yra būtinas šlaito (nuolydžio) laipsnio apskaičiavimas, kuris atliekamas įvertinus ginčo teritorijos žemės paviršiaus altitudes (aukščius), horizontales (vienodo aukščio linijas), ginčo žemės sklypo ribų kraštines, jų ilgius ir posūkio taškus, posūkio taškų koordinates ir kt. (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-41-969/2019](#)). Ieškovai savo šlaito apskaičiavimus pateikė remdamiesi matininkės planu, tačiau pažymėtina, kad nagrinėjamu atveju žemės sklypo rytinėje dalyje esančiam valstybinės žemės plotui nėra atlikti kadastriniai matavimai, todėl taip pat yra galimos paklaidos apskaičiuojant nuolydį, jo kampą. Be to, šlaito kriterijus gali būti taikomas tik esant faktinei situacijai, kai visas sklypas yra išsidėstęs šlaite.

Pagal šiuo metu galiojančią Nutarimo Nr. 692 2.15 punkto redakciją, šlaito kriterijus nustatomas apskaičiuojant sklypo nuolydį (nuo viršutinės šlaito briaunos iki jo papėdės), t. y. iš esmės vertinamas visas sklypo plotas. Nutarimo Nr. 692 nuostatos negali būti aiškinamos plačiai, o ypač nustatytos išimtys. NŽT pagal savo kompetencijos ribas savo matavimus pateikė remdamasi tokiais dokumentais, kokius ji turėjo, t. y. remdamasi detaliojo plano topografiniais duomenimis ir juose esančiomis altitudėmis bei horizontalėmis. Be to, tam tikras reljefo nuolydžio buvimas yra įprastas, o formuojant kaip įsiterpusius žemės sklypus į jį atsižvelgiama tik tuomet, kai toks nuolydis sklype yra akivaizdus. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas 2014 m. spalio 29 d. nutartyje administracinėje byloje Nr. A525-1723/2014 išaiškino, kad nelygus, kalvotas žemės reljefas savaime netrukdo tokioje žemėje suformuoti atskirą žemės sklypą ir nereikšmia, kad turi būti taikoma Nutarimo Nr. 692 2.15 punkte nustatyta išimtis.

- 31.4. Apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad teisėjų kolegija, susipažinusi su žemės sklypo gretinybėmis rytinėje dalyje, taip pat nusprendė, kad nėra galimybės sklypo pripažinti kalvotu ar suformuoti rytinėje dalyje atskirą žemės sklypą, kurį sudaro 209 kv. m, nes prie sklypo nėra jokio privažiavimo: pietinėje ir rytinėje pusėse sklypas ribojasi su atramine vertikalia keturių metrų aukščio siena, šiaurinėje pusėje – su bažnyčios tvora, vakarinėje pusėje – su ieškovams priklausančiu žemės sklypu. Tačiau nei Žemės įstatymas, nei Nutarimas Nr. 692 nenustato tokių išlygų kaip atraminė siena ar tvora, sudarančių pagrindą traktuoti, jog teritorija ribojasi su suformuotais žemės sklypais. Įvertinus pageidaujamo įsigyti valstybinės žemės sklypo išsidėstymą ir konfigūraciją rytinėje dalyje, darytina išvada, kad šis žemės sklypas negali būti laikomas įsiterpusiu žemės sklypu, nes neatitinka Nutarimo Nr. 692 2.15 punkte nurodytų kriterijų, be to, laisvos valstybinės žemės plotas, esantis rytinėje žemės sklypo pusėje, ribojasi su kaip atskiru žemės sklypu nesuformuotu laisvos valstybinės žemės plotu. Dėl to šis sklypas jau neatitinka vienos iš įsiterpusiam žemės sklypui keliamų sąlygų t. y. ribojimosi su privačiu žemės sklypo ar (ir) išnuomotais valstybinės žemės sklypais, taip pat su privačiais arba išnuomotais valstybinės žemės sklypais ir keliais (gatvėmis) ar miesto gyvenamajame vietoje esančiais miškų sklypais (plotais).
- 31.5. Bylą nagrinėję teismai, netinkamai įvertinę byloje esančius rašytinius įrodymus, detalų planą, kadastro žemėlapių ištrauką, suvestinio skaitmeninio žemėlapių duomenis, nepagrįstai vertino, kad apie 209 kv. m plotas rytinėje žemės sklypo dalyje gali būti parduodamas kaip įsiterpęs.
- 31.6. Teismai įpareigojo NŽT parduoti apie 209 kv. m ploto valstybinės žemės sklypo dalį, esančią rytinėje ieškovams priklausančio žemės sklypo pusėje. Žemės įstatymo 10 straipsnio 1 dalies 4 punkte nustatyta, kad sprendimą parduoti valstybinės žemės sklypą priima valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartį sudaro NŽT vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas. Taigi nagrinėjamu atveju susiklostė tokia situacija, kai NŽT teritorinis padalinys yra įpareigotas parduoti valstybinę žemę, kuri apskritai nėra suformuota, kuriai nėra atlikti jokie kadastriniai matavimai, todėl kyla klausimas dėl tokio teismo procesinio sprendimo tinkamo įgyvendinimo, ar nepasikeis žemės sklypo pusėje įpareigoto parduoti žemės sklypo plotas atlikus tikslus kadastrinius matavimus. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 1 punkte nurodytas vienas iš nekilnojamojo daikto formavimo būdų yra suformuoti naują nekilnojamąjį daiktą. To paties straipsnio 4 dalyje nurodyta, kad nekilnojamasis daiktas laikomas baigtu formuoti, kai yra nustatyti jo kadastro duomenys ir teisės aktų nustatyta tvarka priimtas viešojo administravimo subjekto sprendimas nekilnojamąjį daiktą suformuoti, įregistruoti Nekilnojamojo turto kadastru ir registre ir t. t. Įpareigoto parduoti objekto, kaip 209 kv. m ploto žemės sklypo, nėra. Be to, detalajame plane papildomas plotas laikytas vientisu ir neišskaidyta, kiek ir kokio ploto sudaro šiaurinėje ir rytinėje pusėje pageidaujamas įsigyti valstybinės žemės plotas, todėl svarstytinas ir tokio detaliojo plano įgyvendinamumas bei jo tinkamas vertinimas nagrinėjamos bylos aspektu.
- 31.7. Teismai, vertindami byloje esančius įrodymus, netinkamai taikė įrodinėjimą ir įrodymų vertinimą reglamentuojančias proceso teisės normas (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 178–185 straipsniai), nesivadovavo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuota šių proceso teisės normų aiškinimo ir taikymo praktika. Teismai, vertindami detalų planą, Vilniaus miesto valdybos sprendimą, kadastro žemėlapių M 1:500 ištraukas, suvestinio skaitmeninio žemėlapių duomenis, 2020 m. kovo 20 d. ieškovų pateiktus matavimus atlikus šlaito apskaičiavimus ir kitus byloje esančius rašytinius įrodymus, reikšmingus sprendžiant, ar ginčo žemės sklypas atitinka teisės aktuose įtvirtintus įsiterpusio žemės sklypo reikalavimus, įskaitant išimties dėl šlaito taikymo galimybę, skyrė nepakankamai dėmesio šių įrodymų ir iš jų atsiskleidžiančių ginčo teritorijos konkrečių ypatybių (dydžio, konfigūracijos, gretinybių ir panašiai) bei kitų reikšmingų aplinkybių analizei ir vertinimui, jų santykio su kitomis byloje įrodinėtomis aplinkybėmis nustatymui.
32. Trečiasis asmuo Vilniaus miesto savivaldybės administracija atsiliepimu į atsakovės NŽT kasacinį skundą prašo skundo pagrįstumo klausimą spręsti teisės aktų nustatyta tvarka, atsižvelgiant į atsiliepime nurodytas aplinkybes. Atsiliepime iš esmės nurodomos analogiškos aplinkybės, kaip ir trečiojo asmens atsiliepime į ieškovų kasacinį skundą. Papildomai nurodoma, kad kasaciniame skunde keliamas klausimas yra išimtinai susijęs su įrodymų vertinimu, t. y. ginču, kilusiu išimtinai tarp ieškovų ir NŽT dėl NŽT kompetencijai priskirtų veiksmų atlikimo, dėl kurio trečiasis asmuo negali plačiau pasisakyti.
33. Ieškovai atsiliepimo į atsakovės NŽT kasacinį skundą [CPK](#) 351 straipsnyje nustatytu terminu ir tvarka nepateikė.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl valstybinės žemės plotų, įsiterpusių tarp privačių žemės sklypų, pardavimo ne aukciono būdu sąlygų

34. Valstybės žemės perleidimo santykių reglamentavimas yra grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponaviną valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, 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 2020 m. vasario 20 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-31-219/2020](#) 30 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką).
35. Žemės įstatymo 10 straipsnio 4 dalyje įtvirtinta, kad valstybinės žemės sklypai, išskyrus šio straipsnio 5 dalyje nustatytus atvejus, parduodami aukciono būdu asmeniui, kuris už parduodamą žemės sklypą pasiūlo didžiausią kainą. Pagal šio įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 4 punktą valstybinės žemės sklypai parduodami be aukciono, jeigu jie įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ir nevirsia Vyriausybės nustatyto dydžio, šių sklypų savininkams. Vadovaujantis Žemės įstatymo 10 straipsnio 7 dalimi, valstybinės žemės sklypų pardavimo aukcione ir be aukciono tvarkas nustato Vyriausybė.
36. Taigi pagal bendrąją taisyklę nauji žemės sklypai parduodami aukciono būdu, o ne aukciono būdu – tik išimtiniais atvejais, kurie nustatyti

įstatyme. Tam, kad asmuo lengvatinėmis sąlygomis galėtų įsigyti valstybinės žemės, turi egzistuoti šios teisės atsiradimo teisiniai ir faktiniai pagrindai ir šių pagrindų buvimas negali būti vertinamas ir aiškinamas plačiai (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 7 d. nutarties civilinėje byloje e3K-3-29-403/2020 83, 84 punktus ir juose nurodytą Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktiką).

37. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 punkte (čia ir toliau redakcija, galiojusi nuo 2016 m. birželio 1 d. iki 2018 m. gegužės 1 d.), be kita ko, nustatyta, kad laisvos valstybinės žemės plotai, įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ar (ir) išnuomotų valstybinės žemės sklypų, taip pat privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miškų sklypų (plotų), jeigu šiuose plotuose negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų, Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu gali būti parduodami ne aukciono būdu besiribojančių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų savininkams arba išnuojami besiribojančių valstybinės žemės sklypų nuomininkams. Įsiterpusių nelaikomas žemės sklypas, kuris ribojasi su laisvos valstybinės žemės plotu, nesuformuotu kaip atskiras žemės sklypas, išskyrus atvejus, kai tarp privačių žemės sklypų ar (ir) išnuomotų valstybinės žemės sklypų, taip pat privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miškų sklypų (plotų) įsiterpusį žemės sklypą sudaro siaura juosta, šlaitai ar grioviai. Teritorijose, kuriose pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus numatoma formuoti vienbūčių ir dvibūčių gyvenamųjų pastatų bei daugiabūčių gyvenamųjų pastatų ir bendrabūčių teritorijų naudojimo būdo žemės sklypus, įsiterpę žemės sklypai negali būti didesni kaip 0,04 ha, išskyrus atvejus, kai žemės sklypą sudaro siaura juosta, šlaitai ar grioviai. Tokiais atvejais Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu parduodamas ar išnuojamas įsiterpusio žemės sklypo plotas gali būti didinamas. Jeigu žemės sklypo, įsiterpusio tarp privačių žemės sklypų ar (ir) išnuomotų valstybinės žemės sklypų, taip pat privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miškų sklypų (plotų), plotis neviršija 10 metrų, laikoma, kad įsiterpusį žemės sklypą sudaro siaura juosta. Jeigu žemės sklypo nuo viršutinės šlaito briaunos iki jo papėdės nuolydis yra ne mažesnis kaip 20 laipsnių, laikoma, kad įsiterpusį žemės sklypą sudaro šlaitas. Jeigu žemės sklypo nuo vienos iki kitos griovio viršutinės briaunos plotis neviršija 15 metrų, laikoma, kad įsiterpusį žemės sklypą sudaro griovys. Kitose teritorijose įsiterpę žemės sklypai negali būti didesni kaip 0,5 ha. Įsiterpusio žemės sklypo plotas negali būti didesnis už besiribojančio žemės sklypo, su kuriuo bus jungiamas įsiterpęs žemės sklypas, plotą.
38. Nustatant, ar žemės plotas gali būti parduotas be aukciono pagal Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 4 punktą, kiekviena atveju turi būti įvertinta, ar, pradėdant to žemės sklypo pardavimo procedūras, jis atitinka sąlygas, nustatytas Nutarimo Nr. 692 2.15 punkte.
39. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas laikosi nuoseklios praktikos, kad žemės plotas įsiterpusio sklypo statusą atitinka, kai yra visuma šių sąlygų: 1) žemės plotas turi būti ne didesnis kaip 0,04 ha arba 0,5 ha dydžio, priklausomai nuo teritorijos, kurioje jis yra; 2) jame turi būti negalima nustatyta tvarka suformuoti atskiro žemės sklypo; 3) žemės plotas turi nesisiriboti su kitu, kaip atskiru žemės sklypu nesuformuotu laisvos valstybinės žemės plotu. Tačiau ši sąlyga dėl nesisiribojimo su kitu žemės sklypu netaikoma tokiame įsiterpusiam žemės sklypo plotui, kurį sudaro siaura juosta, šlaitai ar griovys. Be to, žemės įsigijimo nuosavybės atveju (ne nuomos atveju) šis žemės plotas turi būti įsiterpęs: 1) arba tarp privačių žemės sklypų; 2) arba tarp privačių ir išnuomotų valstybinės žemės sklypų; 3) arba tarp privačių žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miesto gyvenamojoje vietovėje esančių miškų sklypų (plotų) (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2018 m. spalio 4 d. nutartį administracinėje byloje [Nr. eA-1196-438/2018](#)).
40. Tais atvejais, kai nėra bent vienos iš nutarties 39 punkte nurodytų sąlygų, asmuo nuosavybės teise be aukciono įgyti valstybinį žemės sklypą Žemės įstatymo ir Nutarimo Nr. 692 2.15 punkte nustatyta tvarka neturi teisės.
41. Asmens subjektinė teisė įgyti nuosavybės be aukciono įsiterpusį valstybinį žemės sklypą gali būti įgyvendinta, kai asmuo išreiškia valią įsigyti tokį žemės sklypą, šis žemės sklypas nustatyta tvarka yra suformuojamas pagal detaliojo teritorijų planavimo dokumentus ir įregistruojamas Nekilnojamojo turto registre, sudaroma pirkimo–pardavimo sutartis ir kt. Reikalavimai, keliami šio teisinio santykio objektui ir subjektui, yra tos būtinų prielaidų, be kurių egzistavimas yra negalimas ir pačios asmens subjektinės teisės atsiradimas. Ir tik egzistuojant šioms prielaidoms bei įvykdžius minėtas sąlygas, gali būti įgyvendinta asmens subjektinė teisė – įgyti nuosavybės be aukciono valstybinį žemės sklypą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-29-403/2020](#), 84 punktas ir jame nurodyta Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika).
42. Nagrinėjamu atveju ieškovai siekia lengvatinę tvarką įsigyti 740 kv. m valstybinės žemės sklypą, jų manymu, atitinkantį įsiterpusio žemės sklypo sąlygas ir kriterijus, įtvirtintus teisės aktuose. Bylą nagrinėję teismai, vadovaudamiesi Nutarimo Nr. 692 2.15 punkto nuostatomis, padarė išvadą, kad ginčo valstybinės žemės sklypas (visas 740 kv. m plotas) neatitinka įsiterpusio sklypo sąlygų (dėl 0,4 ha dydžio maksimalaus ploto), todėl negali būti parduotas ieškovams be aukciono. Tačiau kartu teismai padarė išvadą, kad ginčo valstybinės žemės sklypą sudaro dvi dalys (šiaurinė ir rytinė), iš jų tik viena (rytinė) atitinka Nutarimo Nr. 692 2.15 punkto išimtį dėl šlaito, todėl gali būti parduota ieškovams ne aukciono tvarka.
43. Tiek ieškovai, tiek NŽT su minėtais teismų procesiniais sprendimais nesutinka. Ieškovai teigia, kad ir kita žemės sklypo dalis (šiaurinė) atitinka Nutarimo Nr. 692 2.15 punkte nustatytas sąlygas, nes, be kita ko, jos plotas (531 kv. m) sumažės iki 386 kv. m, t. y. neviršys maksimalios 0,4 ha ploto ribos, dėl būtinos įrengti aikštelės priešgaisrinės pagalbos automobiliui apsisukti. Be to, ieškovų teigimu, Vilniaus miesto valdybos 2001 m. balandžio 19 d. sprendimu Nr. 760V ir 2003 m. sausio 16 d. sprendimu Nr. 59V esant galiojantiems, ieškovams susiformavo teisėtas lūkestis įgyti ginčo valstybinės žemės sklypą be aukciono pagal tą teisinį reguliavimą, kuris galiojo priimanč minėtus sprendimus.
44. Tuo tarpu NŽT kasaciniame skunde teigia, kad ginčo valstybinės žemės sklypas neatitinka Nutarimo Nr. 692 2.15 punkto reikalavimų, todėl negali būti parduotas ieškovams be aukciono. Be to, rytinėje dalyje esanti žemės sklypo dalis nėra šlaitas, todėl jai negali būti taikoma minėtoje teisės normoje įtvirtinta išimtis.
45. Bylą nagrinėję teismai nustatė, kad Vilniaus miesto valdybos 2001 m. balandžio 19 d. sprendimu Nr. 760V „Dėl teritorijos prie sklypo (duomenys neskelbtini) nedidelių veiklos mastų detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas teritorijos prie sklypo (duomenys neskelbtini) nedidelių veiklų masto detalusis planas, kuriame suplanuotas gyvenamosios mažaukščių statinių teritorijos 1650 kv. m ploto žemės sklypas (duomenys neskelbtini), detalizame plane pažymėtas skaičiumi 2. Šiuo detaliojo planu nustatyta, kad 910 kv. m ploto sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), kurį nuosavybės teise valdo ieškovai, dydis taptų 1650 kv. m, t. y. prie esamo 910 kv. m sklypo būtų prijungta valstybinės žemės (740 kv. m) dalis. Vilniaus miesto savivaldybės valdyba 2003 m. sausio 16 d. sprendimu Nr. 59V „Dėl sklypo (duomenys neskelbtini) ribų ir ploto nustatymo bei siūlymo parduoti papildomai priskirtą valstybinės žemės sklypo dalį“ 1 punkte nustatė, kad gyvenamojo namo (duomenys neskelbtini) bendrasis sklypas, kurio ribos pridedamoje miesto plano ištraukoje pažymėtos linijomis ir skaičiais 1-18, yra 1650 kv. m ploto, įskaitant papildomai priskirtą 740 kv. m valstybinės žemės sklypo dalį, pažymėtą linijomis ir skaičiais 9-15, prie 910 kv. m privačios žemės sklypo dalies (kadastr. Nr. (duomenys neskelbtini)), pažymėtos linijomis ir skaičiais 1-9, 16-18. Minėtu sprendimu (4 punktas) išreikštas siūlymas Vilniaus apskrities viršininko administracijai parduoti 740 kv. m sklypo dalį šiuo sprendimu nustatytomis sąlygomis. Iki 2016 metų jokie sprendimai įgyvendinant 2003 m. sausio 16 d. siūlymą dėl šio valstybinės žemės sklypo pardavimo priimti nebuvo, ieškovai nebuvo išreiškę valios dėl žemės sklypo įsigijimo. Ieškovai 2016 m. balandžio 8 d. pateikė prašymą NŽT Vilniaus miesto skyriui pradėti 740 kv. m sklypo pirkimo–pardavimo procedūras. NŽT Vilniaus skyrius 2016 m. gegužės 16 d. raštu Nr. 49 SFN-844-(14.49.6) „Dėl įsiterpusių valstybinės žemės sklypų pardavimo“, išnagrinėjęs prašymą, informavo, kad pageidaujamas įsigyti 740 kv. m laisvos valstybinės žemės plotas neatitinka įsiterpusio valstybinės žemės sklypo sąvokos, todėl žemės sklypas negali būti parduotas be aukciono besiribojančio žemės sklypo savininkui. NŽT 2016 m. liepos 11 d. raštu Nr. ISS-2171-(8.5), išnagrinėjusi ieškovų skundą, paliko galioti NŽT Vilniaus miesto skyriaus 2016 m. gegužės 16 d. raštą.
46. Teisėjų kolegija, atsakydama į ieškovų kasacinio skundo argumentus dėl teisėtų lūkesčio principo ir ginčui taikytino teisinio reguliavimo,

pažymi, kad teisę lengvatine, t. y. ne aukciono, tvarka įsigyti valstybinės žemės sklypą suteikia ne detalūs planas, patvirtintas Vilniaus miesto valdybos 2001 m. balandžio 19 d. sprendimu Nr. 760V, o NZT priimančiosios aktais (individualūs administraciniai aktai) ir sandoris (pirkimo–pardavimo sutartis). Vien detaliojo plano parengimas bei jo patvirtinimas nesukuria ieškovams jokių subjektyvių teisių į ginčo valstybinės žemės sklypą, o tik sudaro procesines prielaidas įsigyti žemės sklypą. Tokios subjektyvios teisės atsirastų, jei ieškovo būtų sudarę valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį ir tokios sutarties pagrindu įgytas daiktinės teisės įregistruotų viešame registre. Taip pat pažymėtina, kad viešojo administravimo subjektas, prieš priimdamas teisės aktą, turi įsitikinti, kad jis atitinka teisinį reguliavimą. Nagrinėjamu atveju jokie administraciniai aktai ir sprendimai dėl valstybinės žemės sklypo pardavimo ieškovams lengvatine tvarka nuo pat 2003 metų priimti nebuvo, taip pat nebuvo sudaryta pirkimo–pardavimo sutartis. Dėl šios priežasties ieškovo kasaciniam skunde nepagrįstai teigia, kad teisę įsigyti ginčo valstybinės žemės sklypą be aukciono jiems suteikė Vilniaus miesto valdybos 2001 m. balandžio 19 d. sprendimas Nr. 760V ir 2003 m. sausio 16 d. sprendimas Nr. 59V, kurie yra galiojantys ir nepanaikinti. Minėti Vilniaus miesto valdybos sprendimai negali būti aiškinami kaip atleidžiantys NZT nuo pareigos, prieš priimant sprendimą dėl valstybinės žemės sklypo perleidimo lengvatine tvarka, savo ruožtu įvertinti, ar ginčo sklypo prijungimas prie ieškovams priklausančio sklypo atitinka visas Nutarimo Nr. 692 2.15 punkto sąlygas. Toks aiškinimas atitinka ir kasacinio teismo formuojamą praktiką (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. sausio 16 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-131-378/2020](#), 45 punktas ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika).

47. Vien aplinkybė, kad Vilniaus miesto valdybos 2001 m. balandžio 19 d. sprendimas Nr. 760V ir 2003 m. sausio 16 d. sprendimas Nr. 59V yra galiojantys, kai valstybinės žemės sklypo pardavimo lengvatine tvarka procedūros nebuvo pradėtos, nes ieškovo iki pat 2016 m. balandžio 8 d. nebuvo išreiškę valios dėl ginčo žemės sklypo įsigijimo be aukciono, nereiškia, kad ieškovams galėjo susiformuoti teisėtas lūkestis įsigyti valstybinės žemės sklypą ne aukciono tvarka pagal tokį teisinį reguliavimą, kuris galiojo priimant minėtus sprendimus, t. y. kai nebuvo nustatytos ribos dėl maksimalaus įgyjamo žemės sklypo ploto. Pažymėtina, kad kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, jog NZT negali būti laikoma įpareigota parduoti asmeniui su jam priklausančiu žemės sklypu besiribojantį laisvą valstybinės žemės plotą vien dėl to, kad šis plotas anksčiau priimtuose administraciniuose aktuose buvo įvardytas kaip įsiterpęs (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 20 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-31-219/2020](#) 43 punktą ir jame nurodytą Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktiką).
48. Nutarimo Nr. 521, kuriuo buvo pakeista Nutarimo Nr. 692 2.15 punkto redakcija, 2.2 punkte nustatyta, kad šio nutarimo 1.4 papunkčių keičiamo Nutarimo Nr. 692 2.15 papunkčio antrosios, ketvirtosios ir septyniosios pastraipų nuostatos netaikomos tiems įsiterpusiems laisvos valstybinės žemės sklypams, dėl kurių iki šio nutarimo įsigaliojimo dienos jau yra priimtas sprendimas juos parduoti arba išnuomoti.
49. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad pradėtos žemės sklypo pirkimo procedūros turi būti pabaigiamos pagal tuo metu galiojusį teisinį reglamentavimą, tačiau žemės sklypo pirkimo procedūrų pradžia negali būti laikytina Vilniaus miesto valdybos sprendimo Nr. 59V priėmimo data (2003 m. sausio 16 d.), kaip to siekia ieškovo, kadangi minėtame sprendime, kaip teisingai nusprendė byla nagrinėję teismai, išdėstytas tik ginčo valstybinės žemės sklypo pardavimo ieškovams siūlymas, o ne priimtas sprendimas dėl ginčo žemės sklypo pardavimo jiems be aukciono.
50. Teisėjų kolegija, vadovaudamasi Nutarimo Nr. 521 2.2 punktu, atsižvelgdama į tai, kad iki Nutarimo Nr. 521 pakeistos Nutarimo Nr. 692 2.15 punkto redakcijos įsigaliojimo dėl ginčo laisvos valstybinės žemės sklypo nebuvo priimtas sprendimas jį parduoti arba išnuomoti, taip pat į šios nutarties 46, 47, 49 punktuose pateiktus išaiškinimus, nusprendžia, kad byla nagrinėję teismai pagrįstai kilusiam ginčui dėl valstybinės žemės pardavimo lengvatine (ne aukciono) tvarka spęsti taikė Nutarimo Nr. 521 pakeistą teisinį reguliavimą, t. y. Nutarimo Nr. 692 2.15 punkto redakciją, įsigaliojusią nuo 2016 m. birželio 1 d. Priešingi ieškovų kasacinio skundo argumentai yra teisiskai nepagrįsti.
51. Minėta, teismai, sprenddami dėl valstybinės žemės sklypo (viso jo ploto – 740 kv. m) atitikties Nutarimo Nr. 692 2.15 punkto reikalavimams, padarė išvadą, kad jis viršija minėtoje teisės normoje įtvirtintą reikalavimą dėl maksimalaus 0,4 ha ploto, todėl negali būti parduotas ieškovams be aukciono. Tokią pat išvadą teismai padarė ir ieškovams nurodžius mažesni visų sklypo plotą – 595 kv. m (dėl būtinybės įrengti priešgaisrinio automobilio apsisukimo aikštelę), kartu pažymėję, kad ieškovai ieškinio reikalavimų netikslino, dalies reikalavimų (dėl dalies žemės sklypo ploto) neatsisakė. Tačiau kartu teismai nustatė, kad ginčo valstybinės žemės sklypą sudaro dvi dalys: šiaurinė – 531 kv. m ir rytinė – 209 kv. m. Dėl šių dviejų ginčo sklypo dalių atitikties Nutarimo Nr. 692 2.15 punkto reikalavimams teismai sprendė atskirai ir kiekvieną šių sklypo dalių vertino pagal Nutarimo Nr. 692 2.15 punkte įtvirtintas sąlygas. Teismai padarė išvadą, kad sklypo dalis šiaurinėje dalyje viršija 0,4 ha ploto maksimalią ribą ir jai negali būti taikoma sauros juostos išimtis, nes šios sklypo dalies plotis viršija 10 metrų. Tačiau, teismų vertinimu, sklypo dalis rytinėje dalyje atitinka šlaito išimtį (sklypo nuolydis viršija 20 laipsnių), todėl gali būti parduota ieškovams be aukciono.
52. Šiuo aspektu teisėjų kolegija pažymi, kad šios nutarties 51 punkte nurodytos teismų padarytos išvados prieštarauja viena kitai. Viena vertus, teismai, atsižvelgdami į tai, kad ieškovo ieškinio reikalavimo dėl ginčo valstybinės žemės sklypo (viso jo 740 kv. m ploto) pardavimo lengvatine tvarka netikslino ir (ar) reikalavimų apimtį (siekiama įsigyti žemės sklypo ploto) nesumažino, sprendė dėl būtent 740 kv. m sklypo ploto atitikties teisės aktuose įtvirtintai įsiterpusio sklypo sąvokai, net ir ieškovams nurodant kitokį (mažesni) ginčo sklypo plotą. Kita vertus, teismai taip pat sprendė dėl dviejų atskirų sklypo dalių atitikties teisės aktų reikalavimams, nors, minėta, ieškovo ieškinio reikalavimų netikslino, reikalavimų dėl atskirų ginčo valstybinės žemės sklypo dalių įsigijimo be aukciono nereiškė.
53. Teisėjų kolegija, įvertinusi skundžiamus teismų procesinius sprendimus, atkreipia dėmesį į tai, kad byloje visiškai nėra aišku, kokius duomenis, planus, schemas ar pan. įvertinę teismai nustatė faktinę aplinkybę, kad ginčo valstybinės žemės sklypą sudaro dvi atskiros dalys. Pirmosios instancijos teismo sprendimo 7 lapo antroje pastraipoje nurodoma: „Byloje nustatyta, kad prašomą įsigyti sklypą sudaro dvi atskiros dalys“. Tačiau nenurodyta, kokių duomenų pagrindu nustatyta ši faktinė aplinkybė. Ši teismo nustatyta aplinkybė taip pat pakartojama sprendimo 8 lapo šeštojoje pastraipoje, taip pat nenurodant jos nustatymo šaltinių. Sprendimo 9 lapo antroje pastraipoje teismas jau nurodo, jog taip (kad ginčo valstybinės žemės sklypą sudaro dvi atskiros dalys) teigia ieškovo („jų pageidaujami sklypų plotai yra 209 kv. m ir 386 kv. m“). Jokių kitų duomenų ir įrodymų, iš kurių būtų galima spręsti dėl dviejų atskirų (savarankiškų) ginčo sklypo dalių, teismo sprendime nenurodyta. Tuo tarpu apeliacinės instancijos teismas su šia pirmosios instancijos teismo nustatyta aplinkybe sutiko jos nekvestionuodamas. Taigi byla nagrinėjusių teismų procesiniuose sprendimuose nėra atskleistas faktinių aplinkybių (kad ginčo valstybinės žemės sklypą sudaro dvi atskiros dalys) nustatymo pagrindimas.
54. Be to, teisėjų kolegija pažymi, kad Vilniaus miesto valdybos 2001 m. balandžio 19 d. sprendimu Nr. 760V patvirtintu detaliojo planu buvo suformuotas vienas 740 kv. m ploto žemės sklypas. Būtent šis sklypas pareikštu ieškiniu ir siekė lengvatine tvarka įsigyti ieškovo, būtent šis sklypas ir buvo siūlytas parduoti Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 2003 m. sausio 16 d. sprendimu Nr. 59V, kuriuo ieškovo grindžia savo reikalavimus. Joks atskiras valstybinės žemės sklypas ginčo sklypo rytinėje ir (ar) šiaurinėje dalyje nėra suformuotas (žr. šios nutarties 45 punktą).
55. Kadangi kasacinis teismas yra saistomas pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų nustatytų aplinkybių ([CPK 353 straipsnio](#) 1 dalis), o skundžiamuose procesiniuose sprendimuose nenurodžius faktinės aplinkybės nustatymo pagrindo, teisėjų kolegija neturi galimybės teisės taikymo aspektu patikrinti skundžiamų procesinių sprendimų teisėtumą, t. y. ar esant būtent tokiai faktinei situacijai, kaip nustatė teismai, teismai tinkamai taikė ginčo teisinius santykius reglamentuojančias teisės normas. Dėl šios priežasties skundžiamieji procesiniai sprendimai naikinti ir byla perduotina iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui, kad būtų pašalinti šios nutarties 53, 54 punktuose nurodyti prieštaravimai ir neaiškumai, taip pat pašalintas šios nutarties 51 ir 52 punkte nurodytų teismų padarytų išvadų prieštaravimas ([CPK 346 straipsnio](#) 2 dalis, 360 straipsnis).
56. Kiti kasacinių skundų ir atsiliepimų į juos argumentai vertintini kaip neturintys reikšmės apskustų teismų procesinių sprendimų teisėtumui ir vienodos teismų praktikos formavimui, todėl teisėjų kolegija dėl jų nepasisako.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

57. Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. birželio 14 d. pažymą kasacinis teismas turėjo 4,34 Eur išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu ([CPK 88 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktas). Kasaciniam teismui nusprendus, kad byla grąžintina pirmosios instancijos teismui nagrinėti iš naujo, šalių bylinėjimosi išlaidų atlyginimo klausimas paliktinas spręsti pirmosios instancijos teismui ([CPK](#) 93, 96 straipsniai).

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 359 straipsnio 1 dalies 5 punktu, 360, 362 straipsniais,

nutaria:

Panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. spalio 8 d. nutartį ir Vilniaus miesto apylinkės teismo 2020 m. birželio 1 d. sprendimą ir perduoti bylą nagrinėti iš naujo Vilniaus miesto apylinkės teismui.

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

Teisėjai Virgilijus Grabinskas

Antanas Simniškis

Donatas Šernas