

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. lapkričio 15 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų A. I. s. Bukaviniene, Virgilijaus Grabinsko (kolegijos pirmininkas ir pranešėjas) ir Gedimino Sagačio,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovo **Vilniaus apygardos prokuratūros prokuroro, ginančio viešąjį interesą**, kasacinį skundą dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. lapkričio 30 d. sprendimo peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal Vilniaus apygardos prokuratūros prokuroro ieškinį atsakovėms uždarajai akcinei bendrovei „Vatubela“ ir Lietuvos valstybei, atstovaujama 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 teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės pardavimą ne aukciono būdu žemės sklype esančiai automobilių aikštei eksploatuoti, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovas Vilniaus apygardos prokuratūros prokuroras (toliau – ir ieškovas, prokuroras), ginamas viešąjį interesą, prašė pripažinti negaliojančia 2015 m. rugsėjo 25 d. valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartį, sudarytą tarp atsakovių Lietuvos valstybės, atstovaujamos Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – ir NŽT), ir UAB „Vatubela“, dėl 2451 kv. m valstybinės žemės sklypo (duomenys neskelbtini), (toliau – ir Žemės sklypas) pirkimo ir pardavimo; panaikinti NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2015 m. birželio 19 d. įsakymą, kuriuo nuspręsta šį žemės sklypą parduoti atsakovei UAB „Vatubela“, ir taikyti restituciją – priteisti atsakovei UAB „Vatubela“ iš Lietuvos valstybės 912 303,06 Eur, o žemės sklypą (duomenys neskelbtini), grąžinti Lietuvos valstybei.
3. Ieškovas nurodė, kad Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius 2005 m. rugsėjo 19 d. įsakymu nustatė žemės sklypo (duomenys neskelbtini), 0,2452 ha plotą ir ribas, taip pat naudojimo būdą ir pobūdį (komercinės paskirties objektų teritorija, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai, rekonstrukcijai ir eksploatacijai), urbanistinius architektūrinius apribojimus (pastatų aukštumą (3 aukštai), užstatymo plotą (30 proc.)), specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas. Vilniaus apskrities viršininkas 2006 m. rugpjūčio 4 d. įsakymu vietoj 5245 kv. m kitos paskirties (degalinės statinių kompleksui eksploatuoti) žemės sklypo (duomenys neskelbtini), ir 640 kv. m ploto kitos paskirties (visuomeninio maitinimo įmonei šalia „Statoil“ degalinės statyti ir eksploatuoti) žemės sklypo, esančio (duomenys neskelbtini), suformavo 3433 kv. m žemės sklypą (duomenys neskelbtini) ir 2452 kv. m žemės sklypą (duomenys neskelbtini). Vilniaus apskrities viršininko 2006 m. rugpjūčio 4 d. įsakymu nuspręsta 99 metams išnuomoti Žemės sklypą UAB „Sermeta“. Vilniaus apskrities viršininko administracijos Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriaus 2010 m. gegužės 10 d. valstybinės žemės nuomos sutartimi Žemės sklypas išnuomotas 99 metams UAB „Sermeta“. NŽT ir UAB „Vatubela“ 2013 m. lapkričio 13 d. susitarimu pakeista 2010 m. gegužės 10 d. valstybinės žemės nuomos sutartis, vietoj sklypo nuomininkės UAB „Sermeta“ rašant naują nuomininkę atsakovę UAB „Vatubela“.
4. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentas 2005 m. gegužės 20 d. išdavė statytojoms UAB „Lietuva Statoil“ ir UAB „Sermeta“ leidimą žemės sklypuose (duomenys neskelbtini) ir (duomenys neskelbtini) statyti restoraną. Statybos leidimas galiojo iki 2015 m. gegužės 20 d. 2005–2006 m. Žemės sklype pradėtas statyti restoranas, jo baigtumas 35 proc. 2013 m. rugsėjo 2 d. pirkimo-pardavimo sutartimi minėtas pastatas parduotas atsakovei UAB „Vatubela“.
5. 2014 m. balandžio 23 d. atsakovė UAB „Vatubela“ pateikė NŽT Vilniaus miesto skyriui prašymą parduoti Žemės sklypą. NŽT specialistai 2014 m. gegužės 21 d. patikrino, kaip naudojamas Žemės sklypas, ir patikrinimo akte nurodė, jog žemės sklype (duomenys neskelbtini) yra plokštėmis padengti pamatai. NŽT 2014 m. birželio 12 d. įsakymu atsisakė parduoti Žemės sklypą. 2015 m. birželio 1 d. UAB „Vatubela“ vėl pateikė prašymą parduoti nuomojamą Žemės sklypą. NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2015 m. birželio 19 d. įsakymu UAB „Vatubela“ prašymas patenkintas ir nuspręsta Žemės sklypą parduoti ne aukciono tvarka už 912 303,06 Eur kainą. Lietuvos valstybė, atstovaujama NŽT, ir UAB „Vatubela“ 2015 m. rugsėjo 25 d. sudarė 0,2452 ha valstybinės žemės sklypo (duomenys neskelbtini) pirkimo-pardavimo sutartį.
6. Ieškovo teigimu, valstybinės žemės sklypą ne aukciono tvarka galima parduoti tik tuo atveju, kai šis naudojamas jame esančiam statiniui eksploatuoti pagal tiesioginę to statinio paskirtį. Ginčijamo žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo metu atsakovė UAB „Vatubela“ neeksploatavo ir neeksploatuoja jai nuosavybės teise priklausančio statinio pagal Nekilnojamojo turto registre nurodytą tiesioginę paskirtį. Taigi pirkimo-pardavimo sandoris kaip prieštaraujantis imperatyvioms įstatymo normoms yra niekinis ir negalioja.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

7. Vilniaus apygardos teismas 2019 m. liepos 26 d. sprendimu tenkino ieškovo Vilniaus apygardos prokuratūros prokuroro ieškinį.
8. 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 pareikškus 2019 m. sausio 21 d., nei ieškinio senaties, nei Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyti terminai nebuvo praleisti.
9. Teismas pažymėjo, kad teisiniamis 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 turto, 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.
10. Teismas konstatavo, kad byloje nėra įrodymų, jog iki ir po Žemės sklypo pardavimo atsakovė UAB „Vatubela“ būtų naudojusi Žemės sklypą pagal nurodytą tikslą. 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 (nesaugoti sklype esančių restoranų pamatų, netęsti jo statybos). Atsižvelgdamas į tai, teismas padarė išvadą, kad atsakovė UAB „Vatubela“ iki ir po ginčijamo Žemės sklypo pardavimo nenaudojo ir neketino naudoti restorano statinio pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą pagrindinę naudojimo paskirtį – maitinimo paslaugoms, nors būtent tam jai ir buvo parduotas Žemės sklypas.
11. Teismas nurodė, kad UAB „Vatubela“ įsigijo Žemės sklypą ir ketino jį naudoti naujų komercinės paskirties (prekybos, paslaugų ir pramogų) objektų statybai ir eksploatacijai, nors tai būtų neteisėta, nes Žemės sklypas atsakovei be aukciono parduotas kitokiam tikslui.
12. Teismas konstatavo, kad Žemės sklype nebuvo tokių statinių, kuriuos būtų buvę galima eksploatuoti, o turgavietės veiklai naudojama sklype esanti aikštelė Nekilnojamojo turto kadastre neįregistruota. 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.
13. Teismas sutiko su ieškovo pozicija, kad ginčijama valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis prieštarauja imperatyvioms Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkto, 10 straipsnio 7 dalies bei Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 2.4 punkto nuostatomis, nes Žemės sklypas iki ir po pardavimo nebuvo naudojamas ant jo esantiems UAB „Vatubela“ priklausantiems restoranų pamatams eksploatuoti ir naudoti pagal paskirtį. Atsižvelgdamas į tai, teismas Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 1.80 straipsnio 1 dalies pagrindu pripažino negaliojančia 2015 m. rugsėjo 25 d. valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį, panaikino NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2015 m. birželio 19 d. įsakymą, 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.
14. 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, priteisė iš Lietuvos Respublikos generalinės prokuratūros atsakovei UAB „Vatubela“ bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2021 m. gegužės 26 d. nutartimi panaikino Lietuvos apeliacinio teismo 2020 m. birželio 25 d. sprendimą ir perdavė bylą iš naujo nagrinėti Lietuvos apeliaciniam teismui.
16. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, 2021 m. gegužės 26 d. nutartimi grąžindamas Lietuvos apeliaciniam teismui bylą nagrinėti iš naujo, nurodė, kad apeliacinės instancijos teismas nepasisakė dėl atsakovės UAB „Vatubela“ 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, t. y. šie argumentai liko neišnagrinėti apeliacine tvarka. Kasacinis teismas nurodė ir tai, kad, nagrinėdamas bylą iš naujo, teismas turėtų atsižvelgti į kasacinio teismo nutartyje pateiktus išaiškinimus, jog žemės sklype esantis restorano pamatai nesuteikė teisės atsakovei UAB „Vatubela“ įsigyti valstybinės žemės sklypą be aukciono, ir bylą iš naujo nagrinėti ta apimtini, kiek liko neišnagrinėti atsakovės UAB „Vatubela“ apeliacinio skundo argumentai dėl žemės sklype esančios aikštelės reikšmės valstybinės žemės pardavimui be aukciono, pirmosios instancijos teismo pritaikyto restitucijos būdo, ieškinio senaties termino bei administracinių aktų apskundimo termino taikymo.
17. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovės UAB „Vatubela“ apeliacinį skundą, 2021 m. lapkričio 30 d. sprendimu panaikino Vilniaus apygardos teismo 2019 m. liepos 26 d. sprendimą ir ieškovo ieškinį atmetė, priteisė iš ieškovo atsakovei UAB „Vatubela“ 21 249,83 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimo, panaikino Vilniaus apygardos teismo 2019 m. sausio 24 d. nutartimi taikytas laikinas apsaugos priemones – įrašą viešame registre.
18. Kolegija nustatė, kad NŽT Vilniaus miesto skyriaus prašymas dėl viešojo intereso gynimo Vilniaus apygardos prokuratūroje gautas 2018 m. gruodžio 19 d.; viešąjį interesą ginantis prokuroras 2018 m. gruodžio 21 d. pateikė VĮ Registrų centru paklausimą dėl dokumentų kopijų, o 2019 m. sausio 3 d. gautas VĮ Registrų centro atsakymas, su kuriuo pateiktos žemės sklypo bei pastatų, esančių Žemės sklype, kadastro ir registro dokumentų bylų kopijos; ieškinys teismui pateiktas 2019 m. sausio 22 d.
19. Kolegija, atsižvelgdama į tai, kad iš VĮ Registrų centro duomenis, sudarančius pagrindą nustatyti viešojo intereso galimą pažeidimą, prokuroras gavo tik 2019 m. sausio 3 d., pripažino, jog ABTĮ 33 straipsnio 1 dalyje nustatytas terminas NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2015 m. birželio 19 d. įsakymui ginčyti skaičiuotinas būtent nuo dienos, kai prokuroras gavo dokumentus iš VĮ Registrų centro. Byloje nėra duomenų, kad pati NŽT ėmėsi priemonių galbūt pažeistiems interesams ginti, tačiau patvirtinta, jog dėl viešojo intereso gynimo ji kreipėsi į prokurorą, o šis tik 2019 m. sausio 3 d. gavo duomenis, kurių pagrindu nustatytas galimas viešojo intereso pažeidimas, todėl kolegija pripažino, jog ieškovas pateikė ieškinį nepraleidęs termino NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2015 m. birželio 19 d. įsakymui ginčyti.
20. Nors ankstesni valstybės institucijų veiksmai tam tikriems subjektams galėjo sukurti lūkesčių, jog ateityje Žemės sklypas be aukciono gali būti ne tik nuomojamas, bet ir parduodamas, tačiau aiškios prielaidos teisiniam santykiams, kuriais ieškovas grindžia viešojo intereso pažeidimą (valstybinės žemės sklypo be aukciono pardavimas atsakovei UAB „Vatubela“), atsirasti sukurtos tik NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2015 m. birželio 19 d. įsakymu. Ieškovui ginčijant būtent NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2015 m. birželio 19 d. įsakymą, kuriuo nuspręsta ne aukciono tvarka parduoti valstybinės žemės sklypą atsakovei UAB „Vatubela“, kuris ir sukūrė tik prielaidas sudaryti ginčijamą valstybinės žemės sklypo pardavimo sutartį, nėra pagrindo vertinti, kad nuo teisinių santykių atsiradimo momento praėjo nepateisinamai ilgas laikotarpis ir teismas turėtų atsisakyti ginti viešąjį interesą.
21. Nors byloje ginčijamas ir įsakymas parduoti valstybinės žemės sklypą, ir pati sutartis, tačiau realios teisinės pasekmės atsirado ir civilinių

santykių pasikeitimas įvyko būtent sudarius valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį. Todėl, atsižvelgdama į [CK 1.125 straipsnio](#) 1 dalyje nustatytą bendrą 10 metų ieškinio senaties terminą, kolegija pripažino, jog byloje nepraleistas ieškinio senaties terminas.

22. Kolegija nustatė ir tai, kad ginčo aikštelė Žemės sklype egzistavo dar 1996 m.: byloje pateiktas 1996 m. sausio 25 d. Vilniaus apskrities valdytojo administracijos suderintas planas, kuriame tuo metu buvusiam 6610 kv. m sklype (duomenys neskelbtini) pažymėta aikštelė, apimanti ir dabartinio, vėliau padalyto, žemės sklypo teritoriją ir įvardyta kaip automobilių saugojimo aikštelė; Vilniaus apskrities valdytojo administracijos 1996 m. vasario 19 d. įsakymas išnuomoti UAB „Vilbeta“ 99 m. terminui 6610 kv. m žemės sklypą (duomenys neskelbtini) automobilių saugojimo aikštei eksploatuoti; 1996 m. vasario 19 d. valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutartimi 6610 kv. m sklypas (duomenys neskelbtini), išnuomotas UAB „Vilbeta“ 99 m. terminui automobilių saugojimo aikštei eksploatuoti; Vilniaus apskrities valdytojo administracijos Valstybinės statinių statybos inspekcijos 1997 m. sausio 14 d. priėmimo naudoti akte komisija, be kita ko, pripažino, kad priimaname naudoti objekte (bendras 6610 kv. m sklypo plotas) įrengta 4980 kv. m aikštelė; [www.geoportal.lt](#) duomenų išraše matyti, kad 1995–2001 m. nuotraukoje matyti ginčo aikštelės kontūrai. Vėliau šis 6610 kv. m sklypas padalintas suformuojant 3 šiuo metu egzistuojančius žemės sklypus: 1365 kv. m sklypą (adresas nesuteiktas), 3433 kv. m sklypą (duomenys neskelbtini) ir 2452 kv. m Žemės sklypą. 2006 m. rugpjūčio 4 d. įsakymo dėl nuomos priėmimo metu, taip pat 2010 m. gegužės 10 d. nuomos sutarties sudarymo metu didžiąją žemės sklypo dalį užėmė aikštelė. Aikštelė pažymėta ir 2014 m. rugsėjo 5 d. žemės sklypų ribų nužymėjimo–atstatymo akte (aikštelės ribose pažymėta „turgavietė“).
23. Atsakovės UAB „Vatubela“ pateikti duomenys patvirtina, kad ji, kaip žemės sklypo nuomininkė, dar 2014 m. pradėjo naudoti sklype esančią aikštelę turgavietės veiklai. Ši veikla atitiko žemės sklypo naudojimo paskirtį ir būdą, nurodytą Nekilnojamojo turto registre ir 2010 m. gegužės 10 d. nuomos sutartyje. Atsakovė UAB „Vatubela“ 2021 m. birželio 15 d. kartu su rašytiniais paaiškinimais pateikė 2020 m. sausio 27 d. ir 2021 m. sausio 15 d. susitarimus su trečiaisiais asmenimis dėl aikštelės nuomos sutarčių pakeitimo, kuriais pagrindžia, jog turgavietės (prekybos) veiklai aikštelė yra nuomojama ir šiuo metu. Kolegijos vertinimu, aikštelė Žemės sklype buvo gerokai anksčiau nei restoranas (2005–2006 m.), o nuo 2014 m., kai atsakovė UAB „Vatubela“ pradėjo naudoti ją turgavietės (prekybos) veiklai, aikštelė turėjo savarankišką funkciją paskirti, jos plotas, ribos buvo reikšmingi valstybinės žemės sklypams formuoti ir išnuomoti. Dėl to kolegija padarė išvadą, kad pirmosios instancijos teismas turėjo atsižvelgti į aikštelės reikšmę, tačiau to nepadarė.
24. Kolegija pažymėjo, kad tiek pirmosios instancijos teismas, tiek prokuroras pripažino aplinkybę, jog žemės sklype esanti aikštelė laikoma statiniu. Ginčo aikštelė pagal šiuo metu galiojančio statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 3 lentelės 4.1 punktą laikoma II grupės nesudėtinguoju inžineriniu statiniu. Ši aikštelė neįregistruota kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas, taigi neįregistruota ir nuosavybės teisė į ją, tačiau registracija neturi lemiamos reikšmės sprendžiant dėl aikštelės nuosavybės teisės, nes ši aplinkybė nustatyta pagal faktines aplinkybes (UAB „Circle K Lietuva“ (buvusi UAB „LietuvaStatoil“, kuriai priklausė dalis restorano ir aikštelė) 2019 m. birželio 7 d. raštu patvirtino, kad Žemės sklype nėra UAB „Circle K Lietuva“ priklausančios aikštelės, ši buvo perleista UAB „Sermeta“ 2005 m. liepos 7 d. restorano dalies pirkimo–pardavimo sutartimi; UAB „Sermeta“ 2013 m. rugsėjo 2 d. pirkimo–pardavimo sutartimi pardavė restoraną atsakovei UAB „Vatubela“, kartu perėjo ir nuosavybės teisė į aikštelę ([CK 4.14 straipsnio](#) 1 dalis).
25. Kolegija rėmėsi kasacinio teismo praktika, pagal kurią aikštelės, atsižvelgiant į konkrečioje byloje nustatytas aplinkybes, gali būti pripažįstamos savarankiškais daiktais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 25 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-83-969/2015](#); 2019 m. gegužės 2 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-65-695/2019](#)), ir nusprendė, kad aikštelė buvo reikšminga tiek Žemės sklypo suformavimo, tiek nuomos, tiek pardavimo laikotarpiu. Taigi ieškovo ginčijamą įsakymą ir valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo metu Žemės sklype buvo ne tik restoranas, bet ir aikštelė, o tai reiškia, kad Žemės sklypas buvo užstatytas atsakovei UAB „Vatubela“ priklausančiu statiniu (aikšte) ir buvo naudojamas aikštei eksploatuoti. Šios aplinkybės sudarė pagrindą konstatuoti, kad buvo visos būtinos sąlygos atsirasti Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte įtvirtintai asmens teisei be aukciono įsigyti nuosavybės valstybinės žemės sklypą. Nors Žemės sklypas atsakovei UAB „Vatubela“ iš esmės parduotas restoranui statybai pabaigti ir jam eksploatuoti (tai, pagal kasacinio teismo išaiškinimą, nesudarė pagrindo parduoti atsakovei UAB „Vatubela“ žemės sklypą), tačiau teisinis prielaidas parduoti sklypą sudarė ir jame egzistuojanti, atsakovei UAB „Vatubela“ priklausanti ir pagal apibrėžtą paskirtį naudojama aikštelė.
26. Kolegija konstatavo, kad pirmosios instancijos teismas, patenkindamas ieškinį, netinkamai taikė Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punktą. Pripažinusi, kad pirmosios instancijos teismas neturėjo pagrindo pripažinti negaliojančia 2015 m. rugsėjo 25 d. valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties, NŽT 2015 m. birželio 19 d. įsakymą, kolegija nepagrįstai laikė ir sprendimo dalį dėl restitucijos taikymo, todėl pirmosios instancijos teismo sprendimą panaikino ir ieškinį atmetė. Pažymėtina, kad, naikindama pirmosios instancijos teismo sprendimo dalį dėl restitucijos taikymo, kolegija nepasisakė dėl šalių argumentų, susijusių su pirmosios instancijos teismo pritaikytu restitucijos būdu.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

27. Kasaciniu skundu ieškovas prašo panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. lapkričio 30 d. sprendimą ir palikti galioti Vilniaus apygardos teismo 2019 m. liepos 26 d. sprendimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 27.1. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino teisės aktus ir rėmėsi teismų praktika, kurioje aiškiai nustatyta, jog valstybinės žemės sklypas ne aukciono tvarka gali būti parduotas ir išnuomotas tik įstatymu nustatytais atvejais ir griežtai laikantis nustatytos tvarkos. Žemės įstatymo nuostatoje įtvirtinti išimtiniai atvejai, kai valstybinės žemės sklypai išnuomojami ar parduodami be aukciono – valstybinės žemės sklypai parduodami be aukciono, jeigu jie užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais (Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punktas) ir tokio dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Teismų praktikoje laikomasi nuoseklios pozicijos, kad valstybinės žemės pirkimas ir pardavimas siejamas su šioje žemėje esančio statinio ar įrenginio naudojimu (eksploatavimu) pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą tiesioginę šio turto paskirtį ir nenustatyta galimybės be aukciono išsinuomoti (ir įsigyti) valstybinę žemę būsimam pastatui eksploatuoti ar ateityje planuojamai veiklai vykdyti (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-483-701/2018](#), kt.). Statinio savininkas, pretenduojantis išsinuomoti valstybinės žemės sklypą ar jį įsigyti 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, jis privalo pagrįsti, kad ketina imtis atitinkamos veiklos, susijusios su statinio naudojimu.
- 27.2. Nagrinėjamu atveju ginčo aikštelė niekada nebuvo suformuota ir įregistruota kaip atskiras nekilnojamojo objekto, Nekilnojamojo turto kadastrę nebuvo įrašyta šios aikštelės tiesioginė paskirtis. Nesant aikštelės, kuri neįregistruota Nekilnojamojo turto registre ir nenustatyta jos paskirtis, negalėjo būti pagrindas įsigyti valstybės žemės sklypą be aukciono. Ieškovas atkreipė dėmesį į tai, kad atsakovė UAB „Vatubela“ prašymuose parduoti Žemės sklypą nurodė, jog šiame žemės sklype yra jai nuosavybės teise priklausančias statinys – nebaigtas statyti restoranas. Prašymuose nebuvo nurodyta apie aikštelę nei kaip apie statinio priklausinį, nei kaip apie savarankišką statinį. Byloje nėra dokumentų, patvirtinančių, kad aikštelė kaip statinys įrengta (pastatyta) teisėtai ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2005 m. gegužės 17 d. išduotame statybos leidime nurodytas tik restoranas. Bylos duomenų pagrindu aišku, kad Žemės sklypas suformuotas ir išnuomotas registre įregistruotam nebaigtam statyti statinui – restoranui eksploatuoti. Kadangi inžinerinis statinys (aikštelė) nėra teisėtai pastatytas ir įregistruotas, šiai eksploatuoti negalėjo būti suformuotas ir ne aukciono tvarka parduotas valstybinės žemės sklypas. Nei aikštelė, nei jos valdymas viešame registre neįregistruotas, todėl atsakovės

pateiktos nuomos sutartys nagrinėjami bylai nėra reikšmingos. Atsakovei UAB „Vatubela“ dar iki ginčo sandorio sudarymo buvo žinoma, kad ji neturi nei teisinio, nei faktinio pagrindo pirkti ginčo valstybinės žemės sklypą ne aukciono tvarka, tačiau sandorį sudarė prisiimdama žinomai neteisėto sandorio sudarymo riziką.

- 27.3. Žemės sklype ginčijamo sandorio sudarymo metu nebuvo ir dabar nėra teisėtai pastatyto ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoto inžinerinio statinio (aikštelės). Sklype esanti aikštelė laikytina antraeiliu daiktu ([CK 4.13](#) straipsnio 1 dalis), priklausiniu ([CK 4.19](#) straipsnis). Pagal [CK 4.14](#) straipsnio 1 dalį antraeilį daiktą išrinka pagrindinio daikto likimas, jeigu sutarties ar įstatymų nenustatyta kitaip. Analizuoiant Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkto nuostatą darytina išvada, kad be aukciono neparduodami valstybinės žemės sklypai, kuriuose pastatyti tik neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad priklausiniu pripažįstamas toks daiktas, kuris yra skirtas tarnauti pagrindiniam daiktui ir yra susijęs su pagrindiniu daiktu bendra ūkine paskirtimi (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-32/2007](#)). Konstatuojant teisiskai reikšmingas priklausinio sąsajas su pagrindiniu daiktu, yra svarbus ne jų fizinis, o funkcinis ryšys (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. kovo 14 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-117/2013](#)). Taigi tokia kaip nagrinėjamu atveju aikštelė (nėra teisėtai pastatyta ir įregistruota, jos valdymas viešame registre neįregistruotas, ji neskirta savarankiškai veiklai) nelaikytina pagrindiniu daiktu, todėl nelaikytina pagrindu ne aukciono tvarka parduoti Žemės sklypą. Atkreiptas dėmesys į tai, kad nagrinėjamoje byloje esantys duomenys patvirtina atsakovės siekį dar iki ginčo sutarties sudarymo Žemės sklype ir gretimuose sklypuose statyti komercinės paskirties objektus.
28. Atsakovas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyrius atsiliepimu į kasacinį skundą prašo jį tenkinti. Atsiliepime nurodomais argumentais iš esmės sutinkama su ieškovo kasacinio skundo argumentais.
29. Atsakovė UAB „Vatubela“ atsiliepimu į kasacinį skundą prašo ieškovo kasacinį skundą atmesti ir Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. lapkričio 30 d. sprendimą palikti nepakeistą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 29.1. Kasacinio skundo teiginiai, kad byloje nėra įrodymų dėl aikštelės statybos teisėtumo, paneigiami byloje esančiais įrodymais ir padarytomis išvadomis. Ieškovas aikštelę įvardija kaip statinį. Vilniaus apskrities valdytojo administracija daugiau nei du dešimtmečius aikštelę pripažino statiniu, todėl jai eksploatuoti buvo suformuotas ir išnuomotas valstybinės žemės sklypas. 1997 m. sausio 14 d. aktas dėl pastatyto statinio priėmimo naudoti bei su juo susijęs teisinis reglamentavimas pagrindžia ginčo aikštelės teisėtumą. Aikštelė pažymėta ir byloje ginčijamos pirkimo–pardavimo sutarties priedu esančiame 2015 m. balandžio 22 d. parengtame Žemės sklypo plane, kurį suderino už valstybinės žemės nuomą ir pardavimą atsakinga valstybės institucija.
- 29.2. Faktas, kad aikštelė nepaminėta dalyje su Žemės sklypu susijusių dokumentų, nepaneigia nei šios aikštelės faktinio egzistavimo, nei jos teisėtumo, nei reikšmės Žemės sklypo suformavimui ir pardavimui. Žemės sklypo suformavimo ir nuomos dokumentuose neprivalėjo būti nurodyti konkretūs Žemės sklype tuo metu buvę statiniai, o privalomai nurodyti duomenys patvirtina, jog Žemės sklype galėjo būti vykdoma ir prekybos (turgavietės) veikla. Žemės sklypo forma ir ribos patvirtina, kad šis sklypas buvo suformuotas pagal aikštelės ribas. Ieškovas nepagrįstai teigia, kad atsakovės prašymuose parduoti Žemės sklypą yra paminėtas tik restoranas, nes prašymo turinys patvirtina, kad buvo prašoma parduoti sklypą, kuriame yra šiai atsakovei nuosavybės teise priklausančių statinių. Aikštelė yra aiškiai pažymėta plane, kuris yra sutarties priedas, taip pat įvertinta Nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaitoje.
- 29.3. Ieškovas nepagrįstai teigia, kad Žemės sklypo pardavimo metu aikštelė neturėjo savarankiškos paskirties ir buvo priklausinys, kuriam eksploatuoti Žemės sklypas negalėjo būti parduotas ne aukciono būdu, tokių teiginių neargumentuoja. Byloje esantys ir teismo patvirtinti įrodymai pagrindžia, kad aikštelė buvo naudojama turgavietės (prekybos) veiklai. Apeliacinės instancijos teismas padarė pagrįstas išvadas, kad aikštelė nuo 2014 m. turi savarankišką, su kitu žemės statiniu nesusijusią funkcinę paskirtį ir nėra priklausinys, tai atitinka tiek teisinį reglamentavimą, tiek kasacinio teismo praktiką. Taigi tai nėra statinys, neturintis aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo. Dėl to, kad didžioji dalis Žemės sklypo buvo užstatyta ir pagal apibrėžtą paskirtį naudojama aikštele, laikytina, kad egzistavo abi būtinosios sąlygos parduoti Žemės sklypą ne aukciono tvarka.
- 29.4. Lietuvos teisinėje sistemoje įtvirtintas deklaratyvusis teisinės registracijos modelis, pagrįstas išviešinimo funkcija. Kasacinio teismo praktikoje nurodoma, kad ne teisinė registracija sukuria nuosavybės teisę (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. sausio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-166-969/2021). Lemiamą reikšmę sprendžiant, ar žemės sklypas yra naudojamas, turi ne sklype esančių statinių teisinio reglamentavimo duomenys, bet faktinis situacijos vertinimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. gegužės 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-237/2011](#)). Vien tai patvirtina, kad aikštelės neįregistravimo Nekilnojamojo turto registre faktas nepaneigia būtinųjų sąlygų parduoti Žemės sklypą ne aukciono būdu. Pati valstybė anksčiau nevertino aikštelės neįregistravimo fakto kaip reikšmingo sprendžiant dėl žemės sklypo suformavimo ir nuomos ne aukciono būdu. Atkreiptas dėmesys į tai, kad kitoje byloje (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 9 d. nutartyje civilinėje byloje [Nr. e3K-3-177-687/2019](#)) prokuroras, gindamas viešąjį interesą, laikėsi pozicijos, jog statinio neįregistravimas nėra teisiskai reikšmingas sprendžiant dėl jo eksploatacijai reikalingos valstybinės žemės priskyrimo.
- 29.5. Byloje reaktuali [CK 4.27](#) straipsnio 2 dalies nuostata dėl valdymo atsiradimo momento. [CK 4.27](#) straipsnyje valdymas reglamentuojamas kaip savarankiška teisė, o ne kaip nuosavybės teisės sudėtinė dalis, todėl ši norma netaikoma, kai statinys valdomas nuosavybės teise.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl kasacinio nagrinėjimo dalyko ir bylos nagrinėjimo kasacine tvarka ribų

30. Bylos nagrinėjimo kasaciniame teisme ribas apibrėžia Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 353 straipsnis. Pagal šio straipsnio pirmąją dalį kasacinis teismas, neperžengdamas kasacinio skundo ribų, patikrina apskųstus sprendimus ir (ar) nutartis teisės taikymo aspektu. Kasacinis teismas yra saistomas pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų nustatytų aplinkybių. Toks bylos nagrinėjimo kasaciniame teisme ribų (ir kartu kasacinio proceso paskirties) apibrėžimas reiškia, kad kasacinis teismas sprendžia išimtinai teisės klausimus, be to, tik tokius klausimus, kurie yra tiesiogiai iškelti kasaciniame skunde (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. vasario 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-2-684/2021, 19 punktas).
31. Nagrinėjamoje byloje Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2021 m. gegužės 26 d. nutartimi padarė išvadą, kad apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino ir taikė valstybinės žemės pardavimą ne aukciono būdu reglamentuojančias teisės normas byloje nustatytoms aplinkybėms.

Restorano pamatų buvimo žemės sklype faktas ir galiojančio statybos leidimo turėjimas savaime nelemia pagrindo pripažinti tokio pastato savininko teisės įgyti žemės sklypą be aukciono; atsakovė netesė pradėtų statybų, nenaudojo žemės sklype esančių pastato pamatų, taigi ji neketino žemės sklypo naudoti esamam restorano pastatui eksploatuoti. Dėl to kasacinis teismas padarė išvadą, kad restorano pamatai nesuteikė atsakovei UAB „Vatubela“ teisės įsigyti valstybinės žemės sklypą be aukciono. Tačiau kasacinis teismas perdavė bylą apeliacinės instancijos teismui nagrinėti iš naujo, nes šis teismas, padaręs nepagrįstą išvadą dėl žemės sklypo pardavimo restorano pamatams eksploatuoti teisėtumo, nevertino ir nepasisakė dėl kitų apeliacinio skundo argumentų, susijusių su žemės sklype esančios asfaltuotos aikštelės eksploatavimu, pirmosios instancijos teismo taikytu restitucijos būdu, ieškinio senaties bei administracinių aktų apskundimo terminų taikymu.

32. Apeliacinės instancijos teismas, iš naujo apeliacine tvarka nagrinėdamas bylą, pasisakė tiek dėl ieškinio senaties termino, tiek dėl administracinių aktų apskundimo terminų taikymo bei žemės sklype esančios aikštelės reikšmės parduodant valstybinės žemės sklypą be aukciono. Kasaciniu ieškovo skundu skundžiama tik apeliacinės instancijos teismo sprendimo dalis, susijusi su valstybinės žemės sklype esančios asfaltuotos aikštelės eksploatavimu kaip pagrindu įsigyti šį žemės sklypą be aukciono. Taigi šios bylos nagrinėjimo ribas sudaro aikštelės kaip pagrindo lengvatine tvarka įgyti valstybinės žemės sklypą teisėtumo ir pagrįstumo vertinimas, todėl teisėjų kolegija pasisakys tik dėl tų kasacinio skundo ir atsiliepime į skundą išdėstytų teisinių argumentų, kurie reikšmingi teisės taikymo ir aiškinimo praktikai formuoti būtent nagrinėjamoje byloje.

Dėl automobilių aikštelės reikšmės įsigyjant valstybinės žemės sklypą ne aukciono tvarka

33. Kasacinis teismas savo jurisprudencijoje yra konstatavęs, kad valstybinės žemės pardavimą reglamentuojančiomis teisės 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 (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-41-969/2019, 42 punktą). Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalyje nustatyta viena iš bendrosios taisyklės išimčių, kai valstybinė žemė gali būti parduodama be aukciono – 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 tamauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui.
34. Kasacinio teismo yra išaiškinta, 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 (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-26-1075/2022](#), 30 punktą).
35. Tiek šią bylą nagrinėjusio Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gegužės 26 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-134-823/2021](#) 26 punkte, tiek kitose Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartyse (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. gegužės 25 d. nutarties [Nr. e3K-3-136-916/2022](#) 22 punktą, kt.) pažymima, kad 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. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-76-684/2018](#), 32 punktą). Asmens teisė nuomoti ar pirkti valstybinės žemės sklypą grindžiama jo realiu faktiniu naudojimu atitinkamam tikslui – turimiems nuolatiniams statiniams ar įrenginiams eksploatuoti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-483-701/2018](#), 42 punktą).
36. Statinio savininkas taip pat privalo pagrįsti, kad jis ketina įgyvendinti savo nuosavybės teisę į statinį, t. y. ketina imtis 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 ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką).
37. Kasacinio teismo yra išaiškinta ir tai, kad galiojančio teisinio reglamentavimo tikslų akivaizdžiai neatitiktų situacija, jei valstybinės žemės sklypas lengvatine tvarka būtų įgyjamas ketinant ne pagal tiesioginę paskirtį eksploatuoti savininkui priklausančius statinius, o šiu statinių vietoje statyti naujus statinius ar vykdyti tik kita, su esamų statinių eksploatavimu nesusijusia, žemės sklype leidžiamą veiklą. Priešingai aiškinant būtų nepagrįstai paneigti vieni iš valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principu – visuomenės naudos ir efektyvumo principai, reikiantys valstybės nuosavybės teisių į žemę įgyvendinimą rūpestingai, tenkinant visuomenės interesus ir siekiant maksimalios naudos visuomenei (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. gegužės 25 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-136-916/2022](#), 28 punktą; 2022 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-26-1075/2022](#), 36 punktą).
38. Nagrinėjamoje byloje (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gegužės 26 d. nutartyje civilinėje byloje [Nr. e3K-3-134-823/2021](#)) padarius išvadą, kad Žemės sklype esantis nebaigtas statyti statinys – restorano pamatai ir galiojančio statybos leidimo turėjimas nėra pakankami atsakovės teisei įsigyti Žemės sklypą be aukciono pripažinti, byloje buvo vertinama, ar sklype esanti aikštelė galėjo būti pripažinta pagrindu įsigyti iš valstybės žemės sklypą ne aukciono tvarka.
39. Pirmosios instancijos teismas Žemės sklype esančią asfaltuotą aikštelę pripažino statiniu, neturinčiu aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo; kadangi ji nebuvo registruota Nekilnojamojo turto registre, tai teismas pripažino, jog tokio statinio buvimas sklype nesuteikia teisės į žemės sklypą pardavimą ne aukciono tvarka. Apeliacinės instancijos teismas, atsižvelgdamas į byloje nustatytą aplinkybę, kad aikštelė sklype egzistavo nuo 1996 m., dar iki pasikeičiant sklypo plotui ir riboms, taip pat kad ji naudojama turgavietės veiklai (atitinka paskirtį, pagal kurią išnuomotas ir vėliau parduotas Žemės sklypas), nusprendė, jog aikštelė, nors ir neregistruota Nekilnojamojo turto registre, naudojama kaip savarankiškas daiktas, funkcinio ryšiu nesusijęs su kitais objektais, todėl atsakovė turėjo teisę įsigyti valstybinį žemės sklypą ne aukciono tvarka. Taigi abu bylą nagrinėję teismai byloje nustatytoms aplinkybėms suteikė skirtingą teisinę reikšmę ir padarė skirtingas išvadas.
40. Nutarties 35–36 punktuose minėta, kad ne bet kokio statinio ar įrenginio buvimas valstybinėje žemėje sudaro pagrindą parduoti valstybinę žemę ne aukciono būdu, o tik tokių statinių, kurie turi aiškią funkcinę priklausomybę, apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, ir tokio statinio savininkas užsima atitinkama veikla, susijusia su statinio naudingųjų savybių pritaikymu.
41. [CK](#) 4.12 straipsnyje pagrindiniai daiktai apibūdinami kaip daiktai, galintys būti savarankiškais teisių santykių objektais. Pagrindinis daiktas gali būti apibrėžiamas per skirtumą nuo antraeilių daiktų. Daiktai, kurie tamauja pagrindiniam daiktui, nėra pagrindiniai daiktai. [CK](#) 4.13 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad antraeiliais daiktais laikomi tik su pagrindiniais daiktais egzistuojantys arba pagrindiniams daiktams priklausantys, arba kitaip su jais susiję daiktai. Remiantis [CK](#) 4.14 straipsnio 1 dalimi, antraeilį daiktą ištinka pagrindinio daikto likimas, jeigu sutarties ar įstatymo nenustatyta kitaip. Pažymėtina, kad jeigu antraeilis daiktas nustoja tarnavimo pagrindiniam daiktui požymio, jis gali tapti

savarankišku daiktu. Todėl sprendžiant, ar daiktas yra pagrindinis ar antraeilis, reikia įvertinti faktines aplinkybes, ar daiktas atlieka funkciją, kuri gali būti savarankiška, ar tarnauja savo paskirtimi kitam daiktui.

42. Aikštelės pagal kasacinio teismo praktiką, atsižvelgiant į konkrečias byloje nustatytas aplinkybes, gali būti pripažįstamos savarankiškais daiktais (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 2 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-65-695/2019](#) 27 punktą). Kasacinio teismo pažymėta, kad automobilių stovėjimo aikštelė paprastai pagal savo paskirtį yra skirta tinkamai gyvenamųjų ar negyvenamųjų pastatų eksploatacijai užtikrinti, kitiems gyventojų poreikiams patenkinti, todėl turi ne pagrindinio, bet šiam tarnaujančio antraeilio daikto statusą ([CK](#) 4.13 straipsnis), tačiau tokios prezumpcijos įstatyme nenustatyta, todėl kiekvienu atveju antraeilio daikto statusą patvirtinančios aplinkybės turi būti įvertintos atskirai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-186-248/2019](#), 40 punktas). Sprendžiant dėl daikto funkcionavimo savarankiškumo, kiekvienu atveju svarbu įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su tokiu esančio statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitą veiklą (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. lapkričio 18 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-294-695/2022 30 punktą).
43. Nagrinėjamu atveju nėra ginčo, kad aikštelė valstybiniame žemės sklype egzistavo nuo 1996 m., t. y. dar iki pasikeičiant sklypo plotui ir riboms (Vilniaus apskrities valdytojo administracijos 1996 m. vasario 19 d. įsakymu buvo nuspręsta išnuomoti 6610 kv. m sklypą automobilių saugojimo aikštei eksploatuoti). Ši aikštelė nebuvo suformuota ir įregistruota kaip savarankiškas nekilnojamojo turto objektas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 1 punkte, 8 straipsnio 1 dalyje nustatyta tvarka, nebuvo nustatyta tiesioginė tokio statinio paskirtis (Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 8 straipsnio 3 dalies 10 punktas). Pažymėtina ir tai, kad, vėliau 6610 kv. m sklypą suformavus kaip atskirus žemės sklypus, didžioji dalis asfaltuotos aikštelės pateko į ginčo sklypo dalį ir buvo toliau faktiškai naudojama bei kartu su restoranu perduota naujai savininkei (atsakovei).
44. Šiuo atveju svarbu tai, kad 2452 kv. m ginčo žemės sklypas UAB „Sermeta“ išnuomotas ne aukciono tvarka ir 2010 m. gegužės 10 d. nuomos sutartis dėl šio žemės sklypo sudaryta dėl jame stovėjusio atsakovei nuosavybės teise priklausančio nebaigto statyti statinio – restorano. Be to, atsakovė, prašydama parduoti valstybinės žemės sklypą (duomenys neskelbtini), tiek 2014 m. balandžio 23 d., tiek ir 2015 m. birželio 1 d. prašymuose nurodė, kad šiame žemės sklype yra jai priklausančios nebaigtos statyti restoranai, ir šiuo faktu grindė savo interesą įsigyti nuosavybės teise valstybinės žemės sklypą. Taigi nors atsakovė ir naudojosi sklype esančia aikšte pagal savarankišką paskirtį, tačiau pati nelaike šio statinio savarankiškumą ir nesiekė įsigyti valstybinės žemės sklypo būtent tokiame objektui (automobilių aikštei) eksploatuoti. Kadangi restoranai nebuvo toliau statomi ir vėliau kaip statinys nyko, tai pirmosios instancijos teismas turėjo pagrindą šią aikštelę laikyti statiniu, neturinčiu aiškios funkcinės priklausomybės su pagrindiniu statiniu.
45. Aplinkybė, kad atsakovė dar 2014 m. pradėjo žemės sklype esančią aikštelę naudoti turgavietės veiklai, savaime neleidžia pripažinti, kad šiuo atveju patvirtinama kaip esanti teisės aktuose nustatyta lengvatinė žemės pardavimo tvarkos sąlyga. Atsakovė savo poreikį iš valstybės įsigyti žemės sklypą grindė būtinybe eksploatuoti jai nuosavybės teise priklausančią statinį (pradėtą statyti restorano pastatą). Paprastai automobilių stovėjimo aikštelė skirta gyvenamųjų ar negyvenamųjų pastatų eksploatacijai užtikrinti, taigi ir restorano pastato eksploatacijai naudojama automobilių aikštelė iš esmės būtų pagrindinio daikto priklausinys. Kai toks pastatas nėra pastatytas, tame pačiame žemės sklype esanti automobilių aikštelė dėl savo savybių gali būti naudojama ir savarankiškai, taip panaudojant šio daikto vertingąsias savybes ir jos savininkui gaunant tam tikrą ekonominę naudą. Teisinė situacija, kai neeksploatuojamas pagrindinis daiktas, bet naudojamos sklype esančios automobilių aikštelės vertingomis savybėmis, gali būti vertinama kaip siekis gauti minimalią naudą, nei paprastai būtų gaunama tinkamai pagal tiesioginę paskirtį eksploatuojant savininkui priklausančią pagrindinį statinį. Tačiau iš esmės priklausiniui esančio daikto naudojimas kad ir pagal panašią kaip pagrindinio daikto paskirtį, kai nėra ketinimo statyti pagrindinį statinį (jį eksploatuoti), negali patvirtinti, jog valstybinės žemės sklypo įsigijimas buvo būtinas tokiame daiktui eksploatuoti. Tokiu atveju žemės iš valstybės įsigijimas vertintinas tik kaip siekis gauti valstybinės žemės sklypo ekonominę vertę, o ne būtinybė eksploatuoti tokį statinį, kuris lemia žemės įsigijimo poreikį.
46. Vertinant atsakovės teisę lengvatine tvarka įsigyti valstybinės žemės sklypą, svarbi ir kita byloje nustatyta aplinkybė, kad atsakovė apskritai neketino toliau eksploatuoti nei restorano, nei aikštelės kaip savarankiško statinio (2014 m. rugpjūčio 19 d. atsakovės pateiktas Nacionalinei žemės tarnybai raštas patvirtina, kad ji žemės sklypą įsigijo ir ketino naudoti naujų nekilnojamojo turto objektų statybai ir eksploatacijai). Tokia situacija neatitinka galiojančio teisinio reglamentavimo tikslų ir formuojamos teismų praktikos šiuo klausimu (žr. nutarties 36, 37 punktai), paneigia vieną iš valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų – visuomeninės naudos ir efektyvumo. Dėl to laikytina, kad apeliacinės instancijos teismo išvada dėl aikštelės kaip savarankiškai naudojamo objekto reikšmės sprendžiant dėl valstybinės žemės sklypo pardavimo ne aukciono tvarka nepagrindžiama teisiniu reglamentavimu ir jo aiškinimo praktika.
47. Teisėjų kolegija pažymi, kad apeliacinės instancijos teismas, darydamas išvadą dėl aikštelės kaip apibrėžto naudojimo statinio, rėmėsi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 2 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-68-695/2019, 2020 m. lapkričio 18 d. nutartyje civilinėje byloje [Nr. e3K-3-294-695/2020](#), 2021 m. sausio 6 d. nutartyje civilinėje byloje [Nr. e3K-3-166-969/2021](#) pateiktais aiškinimais. Tačiau vienoje byloje priimtas įsiteisėjęs teismo sprendimas kaip teismo precedentas gali būti taikomas kitoje byloje tik tada, kai pastarosios nagrinėjamos bylos esminės faktinės aplinkybės, lemiančios tos pačios teisės taikymą, yra tapačios arba iš esmės panašios kaip toje byloje, kurioje buvo sukurta precedentas. Tam, kad būtų teisinis pagrindas atsižvelgti į ankstesnėse bylose suformuluotas teisės aiškinimo ir taikymo taisykles, pakanka, kad būtų tapačios arba esminių panašumų turėtų (tik) tos teisiškai reikšmingos aplinkybės, kurių pagrindu ir buvo suformuluota atitinkama taisyklė. Tuo tarpu tapatumo arba esminio panašumo reikalavimai netaikytini toms teisiškai nereikšmingoms bylos aplinkybėms, kurios neturėjo teisinės reikšmės ir (arba) įtakos formuluojant atitinkamą teisės aiškinimo ir taikymo taisyklę (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. vasario 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-27-701/2022](#), 60–62 punktai ir juose nurodyta kasacinio teismo praktika).
48. Nagrinėjamu atveju bylose, kuriais rėmėsi apeliacinės instancijos teismas, nebuvo sprendžiama dėl valstybinės žemės pardavimo automobilių aikštei eksploatuoti. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 2 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-68-695/2019 buvo sprendžiama valstybinio žemės sklypo, naudojamo betono gamybos aikštei eksploatuoti, nuomos sutarties vienašalio nutraukimo klausimas; 2020 m. lapkričio 18 d. nutartyje civilinėje byloje [Nr. e3K-3-294-695/2020](#) buvo sprendžiama klausimas, ar pagrįstai aikštei ir šaligatviui kaip savarankiškai funkcionuojantiems statiniams tenkanti žemės sklypo dalis išnuomota kitų statinių savininkams, kuriems priklausančiais statiniais nuomojama žemės sklypo dalis neužstatyta; 2021 m. sausio 6 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-166-969/2021 buvo sprendžiama dėl valstybinės žemės nuomos sutarties keitimo sąlygų ir tvarkos, kai keičiamos valstybinės žemės sklypo dalys statiniams eksploatuoti.
49. Teisėjų kolegija pažymi, kad nors minėtose bylose buvo pasisakyta dėl aikštelės kaip savarankiško statinio kvalifikavimo, tačiau šis klausimas buvo sprendžiamas valstybinės žemės nuomos teisę reglamentuojančių teisės normų kontekste. Tačiau teisinis ir ekonominis valstybinės žemės nuomos ir pardavimo rezultatas yra visiškai skirtingas: pirmuoju atveju valstybinės žemės sklypas yra suteikiamas statinių savininkui jį valdyti ir juo naudotis, t. y. valstybė nuosavybės teisės nepraranda, antruoju atveju nuosavybės teisę į valstybinės žemės sklypą įgyja statinių savininkas, o valstybė nuosavybės teisės netenka (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-26-1075-2022). Nagrinėjamu atveju savarankiškai nuo pagrindinio statinio naudojama automobilių aikštelė negali būti aiškinama kaip sudaranti analogiškas teises prielaidas įsigyti valstybinės žemės sklypą ne aukciono tvarka. Taigi, nagrinėjamos bylos ir pirmiau minėtų kasacinio teismo bylų aplinkybės nėra tapačios ir dėl to šiuo atveju teismas neturėjo teisinio pagrindo remtis Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartyse suformuluotais išaiškinimais.
50. Teisėjų kolegija, remdamasi išdėstytais argumentais, konstatuoja, kad apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino ir taikė valstybinės žemės pardavimą ne aukciono tvarka reglamentuojančias teisės normas byloje nustatytoms aplinkybėms, netinkamai rėmėsi teismų praktika,

todėl padarė teisės normomis ir teismų praktika nepagrįstą išvadą, jog atsakovei naudojantis ne pagrindiniu statiniu, o sklype esančia automobilių aikšte ir ateityje neketinant plėtoti veiklos, susijusios su tokio statinio naudojimu, buvo teisinės prielaidos parduoti valstybinės žemės sklypą lengvatinė tvarka. Dėl padaryto materialiosios teisės normų pažeidimo apeliacinės instancijos teismo sprendimo dalis, kuria atmesti ieškinio reikalavimai dėl valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutarties pripažinimo negaliojančia ir Nacionalinės žemės tarnybos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2015 m. birželio 19 d. įsakymo panaikinimo, negali būti pripažinta teisėta, todėl ji naikinama ir dėl šių reikalavimų paliekama galioti Vilniaus apygardos teismo sprendimo dalis, kuria šie reikalavimai yra patenkinti, t. y. panaikintas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2015 m. birželio 19 d. įsakymas Nr. 49VI-867-(14.49.2.) „Dėl valstybinės žemės sklypo (kadastro Nr. (duomenys neskelbtini) Vilniaus miesto sav. Vilniaus m. (duomenys neskelbtini) pardavimo Vatubela, UAB“; pripažinta negaliojančia 2015 m. rugsėjo 25 d. valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis Nr. 49SU-322-(14.49.55.), notarinio registro Nr. 1-9358, sudaryta tarp Lietuvos valstybės, atstovaujamos Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo, ir UAB „Vatubela“, dėl 2451 kv. m. žemės sklypo, kadastro Nr. (duomenys neskelbtini), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), pirkimo ir pardavimo.

51. Teisėjų kolegija pažymi, kad apeliacinės instancijos teismas, padaręs išvadą dėl valstybinio žemės sklypo pardavimo sklype buvusiai automobilių aikštei eksploatuoti teisėtumo, t. y. pripažinęs pardavimo be aukciono pagrindą ir atmesdamas visą ieškinį, turėjo teisinį pagrindą nevertinti ir atitinkamai nepasisakyti dėl apeliacinio skundo argumentų, susijusių su pirmosios instancijos teismo taikytu restitucijos būdu, nes ieškinio atmetimas panaikina teisinį poreikį svarstyti restitucijos taikymo klausimą, t. y. restitucija netaikoma. Tačiau kasacinio teismo teisėjų kolegijai pripažinus teisėtu ir pagrįstu pirmosios instancijos teismo sprendimą dėl administracinio akto ir sandorio panaikinimo, atsakovės pateikto apeliacinio skundo argumentai dėl restitucijos taikymo būdo tampa aktualūs, todėl [CK 6.145 straipsnio](#) taikymo klausimai nagrinėjamoje byloje turi būti išnagrinėti apeliacine tvarka ([CPK 340 straipsnis](#)). Dėl šios priežasties, panaikinus apeliacinės instancijos teismo sprendimo dalį ir palikus galioti pirmosios instancijos teismo sprendimo dalį, kuria ieškinio reikalavimas dėl sandorio pripažinimo negaliojančiu ir administracinio teismo akto panaikinimo yra tenkinti, panaikinama ir sprendimo dalis, kuria ieškinio reikalavimai dėl restitucijos taikymo būdo atmesti, atitinkamai naikinama ir sprendimo dalis dėl bylinėjimosi išlaidų paskirstymo, ir ši bylos dalis perduodama apeliacinės instancijos teismui nagrinėti iš naujo ta apimtini, kiek atsakovės apeliacinio skundo argumentai dėl restitucijos taikymo galimybės ir būdo liko neišnagrinėti ([CPK 359 straipsnio](#) 1 dalies 5 punktas).

Dėl bylinėjimosi išlaidų

52. Kasaciniam teismui nusprendus bylos dalį perduoti iš naujo nagrinėti apeliacine tvarka, šalių bylinėjimosi išlaidų kasaciniame teisme paskirstymo klausimas paliktinas spręsti apeliacinės instancijos teismui ([CPK 93 straipsnis](#)).

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

n u t a r i a :

Panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. lapkričio 30 d. sprendimo dalį, kuria atmesti ieškinio reikalavimai dėl administracinio akto panaikinimo ir valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties pripažinimo negaliojančia, ir dėl šių reikalavimų palikti galioti Vilniaus apygardos teismo 2019 m. liepos 26 d. sprendimo dalį, kuria šie reikalavimai tenkinti.

Panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. lapkričio 30 d. sprendimo dalį, kuria atmetas reikalavimas dėl restitucijos taikymo, taip pat dalį dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo ir šią bylos dalį perduoti apeliacinės instancijos teismui nagrinėti iš naujo.

Nutartį nusiųsti Nekilnojamojo turto registru.

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

Teisėjai Alė Bukavienė

Virgilijus Grabinskas

Gediminas Sagatys