

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. balandžio 20 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Danguolės Bublienės (kolegijos pirmininkė), Antano Simniškio (pranešėjas) ir Agnės Tiknūtės,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnaginėjo civilinę bylą pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „KC PROJEKTAI“ kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. rugsėjo 20 d. sprendimo peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „KC Projektai“ ieškinį atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo pripažinimo neteisėtu.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės nuomą bei nuomos sutarties, sudarytos išnuomojus žemę ne aukciono būdu, nutraukimą prieš terminą nuomotojo iniciatyva, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė prašė pripažinti neteisėtu ir negaliojančiu atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – ir NŽT) Vilniaus rajono skyriaus 2020 m. gruodžio 14 d. įsakymą dėl 2000 m. liepos 28 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. 473 (žemės sklypo kadastro Nr. 4137/010048) nutraukimo.
3. Ieškovė nurodė, kad 17,3433 ha valstybinės žemės sklypo, unikalus Nr. 4137-0300-0005, adresas: Valčiūnų k., Juodšilių sen., Vilniaus rajonas, (toliau – žemės sklypas) nuomos sutartis Nr. 473 buvo sudaryta 2000 m. liepos 28 d. Nuomos sutartyje nurodyta išnuomojamo žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (Valčiūnų kuro cechui eksploatuoti). Žemės sklype buvo kuro cecho statiniai, geležinkelio atšaka, asfalto ir betono keliai. Ieškovė įsigijo žemės sklype buvusius statinius ir kelius 2010 m. lapkričio 23 d., kartu perėmė ir žemės sklypo nuomos teisę. Ieškovės akcininkai, nusprendę įgyvendinti teritorijos konversijos projektą, siekdami žemės sklype atnaujinti, įrengti, pastatyti modernius sandėliavimo statinius, susidūrė su rintonis nenumatytais kliūtimis pasiekti šį tikslą (geležinkelio demontavimo, žemės sklypo kadastro duomenų tikslinimo, sklypo aplinkosaugos, miškų valstybės kadastro žemėlapiu duomenų tikslinimo problemos, karantinas dėl COVID-19), šios kliūtys nebuvo vertintos NŽT jai parengiant ir išsiunčiant ieškovei įspėjimą dėl žemės sklypo nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą, todėl įspėjimas dėl žemės sklypo nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą yra nepagrįstas ir nuomos sutarties nutraukimas prieš terminą yra neteisėtas. 2020 m. birželio 22 d. atsakovė atliko patikrinimą žemės sklype ieškovei nedalyvaujant, apie patikrinimą ieškovė nebuvo informuota. Žemės sklype yra išlikusi dalis statinių, kuro rezervuarai, tik jų didžioji dalis šiuo metu yra uždengta žemėmis. Atsakovė daugiau kaip 4,5 metų nuo dalies statinių išmontavimo darbų pabaigos neteikė jokių pretenzijų ieškovei kaip žemės sklypo nuomininkei dėl šio fakto, taip pripažindama, kad ir išmontavus dalį statinių žemės sklypo naudojimas yra pagrįstas ir teisėtas. Aplinkybė, kad ieškovė, siekdama išspręsti ne jos sukurtas ekologines problemas, t. y. išvalyti statinius ir žemės sklypą nuo naftos teršalų, išardė dalį statinių, o kuro rezervuarus išardė iš dalies, nepanaikino ir ieškovės teisės atstatyti statinius. Akivaizdu, kad statinių atstatymas negali įvykti per 2 mėnesius, kuriuos atsakovė nurodė įspėjime. Ieškovė teisėtai naudojosi žemės sklypu pagal nuomos sutartį, tinkamai mokėjo žemės nuomos mokesčių už visą laikotarpį ir nuosekliai siekė teisėto nuomos sutarties leidžiamo tikslo – įgyvendinti teritorijos konversijos projektą, ir nors jį įgyvendindama susidūrė su objektyviomis rintonis kliūtimis, tačiau siekia tai padaryti ir tokia galimybė egzistuoja. 2020 m. rugsėjo 29 d. įspėjime ir 2020 m. gruodžio 14 d. įsakyme nutraukti žemės sklypo nuomos sutartį nurodytas vienintelis žemės sklypo nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą pagrindas – tai, kad žemės sklype patikrinimo metu nebuvo rasta statinių, kuriems eksploatuoti buvo sudaryta žemės sklypo nuomos sutartis. Tačiau ne visi statiniai patikrinimo metu buvo išardyti, didžioji dalis statinių (rezervuarų ir cisternų) egzistuoja iki šiol. Be to, atsakovė nenaginėjo ir nepasisakė dėl antrojo žemės sklypo naudojimo būdo – sandėliavimo ir pramonės statinių statybos veiklai.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

4. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2022 m. vasario 15 d. sprendimu ieškinį tenkino: pripažino negaliojančiu NŽT Vilniaus rajono skyriaus vedėjo 2020 m. gruodžio 14 d. įsakymą dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo.
5. Teismas nustatė šias faktines aplinkybes:
 - 5.1. valstybinės ne žemės ūkio paskirties žemės sklypas buvo išnuomotas 2000 m. liepos 28 d. nuomos sutartimi 99 metams; sutartyje nurodyta žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita (Valčiūnų kuro cechui eksploatuoti);
 - 5.2. pagal nuomos sutarties 5 punktą, statant pastatus (statinius, įrenginius) išnuomojamame sklype būtina laikytis įstatymų ir jų lydimųjų teisės aktų bei Vilniaus apskritys viršininko administracijos įsakymo reikalavimų; pagal nuomos sutarties 7.3 punktą nuomininkas įsipareigojo pastatų statybos, remonto ir teritorijos tvarkymo darbus vykdyti tik pagal nustatytą tvarką parengtą ir patvirtintą projekcinę dokumentaciją;
 - 5.3. žemės sklype buvo sandėlis, penkios siurblinės, kiti (inžineriniai) statiniai – inžinerinė įranga (kuro rezervuarai, tepalų, kuro, mazuto cisternos), kuriuos ieškovė įsigijo 2010 m. lapkričio 23 d. pirkimo–pardavimo sutartimi;

- 5.4. NŽT Vilniaus rajono žemėtvarkos skyrius 2010 m. lapkričio 19 d. išdavė sutikimą, kad statinių savininkas, perleisdamas statinius, perleistų ir žemės sklypo nuomos teisę pagal nuomos sutartį;
- 5.5. 2011 m. sausio 7 d. su ieškove buvo sudarytas susitarimas dėl valstybinės žemės nuomos sutarties patikslinimo, pagal kurį ieškovei perėjo teisės ir pareigos pagal nuomos sutartį;
- 5.6. šiuo susitarimu nustatyta, kad žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita, būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, pobūdis – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos; susitarimo 4 punkte nustatyta, kad išnuomojamame žemės sklype esamų statinių rekonstrukcija ir naujų pastatų, statinių statyba, kelių tiesimas, vandens telkinių įrengimas galimas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu ir kitais teisės aktais;
- 5.7. Nekilnojamojo turto registre įregistruoti objektai ginčo žemės sklype, tačiau laikotarpiu nuo 2013 m. liepos 23 d. iki 2016 m. rugpjūčio 8 d. jie išardyti, atliekant teritorijos tvarkymo darbus dėl užterštumo naftos produktais: išardyti visų rezervuarų likę metaliniai karkasai, nuardyta visų rezervuarų antžeminė betoninio aptvaro dalis, likusi kiekvieno rezervuaro betoninė konstrukcijos dalis uždengta žemėmis, išardytas sandėlis ir sutvarkytas po statiniais buvusiosios teritorijos paviršius, išardytos siurblynės ir sutvarkyta jų aplinka;
- 5.8. taip pat buvo atliktas žemės sklypo kadastro duomenų tikslinimas, pašalintos žemės sklypo aplinkosaugos problemos dėl statinių ir žemės sklypo užterštumo naftos produktais ir šio užterštumo padariniai, atliktas miškų valstybės kadastro žemėlapių duomenų tikslinimas, sudaryta projektavimo sutartis;
- 5.9. 2016 m. birželio 6 d. pradėti projektavimo darbai dėl įvairios paskirties pastatų komplekso rekonstrukcijos į sandėlius, tačiau šie darbai buvo sustabdyti 2016 m. liepos 14 d., paaiškėjus, kad atskiros projektuojamos teritorijos zonos yra įtrauktos į valstybės miškų kadastrą kaip valstybinės reikšmės miško žemė; patikslinus valstybės miškų kadastro duomenis, 2019 m. rugsėjo 10 d. projektavimo darbai atnaujinti;
- 5.10. NŽT Vilniaus rajono skyrius 2020 m. birželio 22 d. atliko žemės sklypo naudojimo patikrinimą ir 2020 m. birželio 23 d. surašė žemės sklypo patikrinimo aktą, jame nurodė, jog žemės sklypas apleistas, šiuo metu netinkamas naudoti pagal paskirtį, užaugęs sumedėjęs augalija;
- 5.11. NŽT Vilniaus rajono skyrius 2020 m. rugsėjo 29 d. surašė ir ieškovei pateikė išpėjimą, jog po dviejų mėnesių nuo išpėjimo gavimo dienos nutrauks žemės sklypo nuomos sutartį prieš terminą, nes statiniai šiuo metu žemės sklype yra išardyti ir jų nesimato, o žemės sklypas be nuomininkei priklausančių statinių negali būti nuomojamas ne aukciono tvarka;
- 5.12. atsakovė 2020 m. gruodžio 14 d. priėmė įsakymą, kuriuo įformino savo sprendimą nutraukti nuomos sutartį.
6. Teismas atkreipė dėmesį į tai, kad šalių susitarime nustatyta galimybė rekonstruoti žemės sklype esančius statinius ir statyti naujus pastatus, statinius, gavus NŽT sutikimą, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu ir kitais teisės aktais. Atsakovė neginčija valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo teisėtumo, vadinasi, pripažįsta, kad ji buvo sudaryta, laikantis teisės aktų reikalavimų, t. y. kad žemės sklype esantys statiniai galėjo būti naudojami pagal paskirtį ir tokiam naudojimui buvo reikalingas žemės sklypas. Teismas pažymėjo, kad nagrinėjamu atveju sprendžiant, ar yra pagrindas nutraukti žemės nuomos sutartį, būtina sistemškai įvertinti nuomos sutarties nuostatas. Sutarties 7.3 punkte nurodyta, kad išnuomotame žemės sklype galima vykdyti pastatų statybos, remonto ir teritorijos tvarkymo darbus pagal parengtą ir patvirtintą projekcinę dokumentaciją. Susitarimo dėl nuomos sutarties patikslinimo 2 punkte nustatyta, kad žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, pobūdis – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos, o pagal susitarimo 4 punktą yra galima esamų žemės sklype statinių rekonstrukcija ir naujų pastatų statyba. Teismo vertinimu, tokios nuostatos reiškia, kad išnuomotame sklype nuomininkei suteikiama statybos teisė, laikantis sutartyje nurodytų apribojimų ir sąlygų. Taip pat svarbu tai, kad iki pat 2020 m. birželio 22 d. patikrinimo, 2020 m. rugsėjo 29 d. išpėjimo atsakovė nereiškė ieškovei jokių pretenzijų dėl žemės sklypo naudojimo, todėl teismas padarė išvadą, jog atsakovė laikė, kad ieškovė valstybinės žemės nuomos sutartį vykdo tinkamai, ir tai atitiko atsakovės interesus.
7. Teismas nurodė, kad ieškovės atlikti veiksmai, išvardyti nutarties 5.8, 5.9 punktuose, parodo aiškias bei aktyvias jos pastangas sutvarkyti išsinuomotą žemės sklypą ir naudoti jį pagal paskirtį, šie darbai ir veiksmai atlikti iki atsakovės atlikto žemės naudojimo patikrinimo, akto surašymo ir ieškovės išpėjimo apie sutarties nutraukimą.
8. Teismo vertinimu, tai, kad nuomojamame žemės sklype nėra savarankiškai funkcionuojančių statinių, kuriems eksploatuoti buvo išnuomotas žemės sklypas (šiuo atveju – sandėlio), todėl nėra galimybės ir jų atstatyti, nes tai reikštų naują statybą, nėra pakankamas pagrindas pripažinti ieškovę iš esmės pažeidus sudarytą valstybinės žemės nuomos sutartį ir ją nutraukti.
9. Teismas nustatė, kad statiniai buvo išardyti vykdamas Vilniaus regiono aplinkos apsaugos departamento privalomąjį nurodymą, taip pat dėl galimybės juos rekonstruoti (modernizuoti) pritaikant juos biuriams ar skystiems produktams laikyti. Teismas pažymėjo, kad valstybinės žemės nuomos sutartis buvo sudaryta 99 metų laikotarpiui, todėl negalima laikyti, jog dėl savarankiškai funkcionuojančių statinių nebuvimo žemės sklype patikrinimo metu atsakovės interesai buvo iš esmės suvaržyti, nes esminį sutarties pažeidimą nulemia tai, ar nukentėjusioji šalis negavo iš esmės to, ką pagal sutartį per visą jos terminą pagrįstai tikėjosi gauti. Nagrinėjamu atveju tokių aplinkybių nenustatyta, todėl, teismo vertinimu, tai nesudaro pagrindo nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį.
10. Teismas padarė išvadą, kad nagrinėjamu atveju žemės nuomos sutarties nutraukimas po to, kai nuomininkė pradėjo darbus ir organizacinius veiksmus, reikalingus tam, kad žemės sklypas būtų naudojamas pagal paskirtį ir sutarties nuostatas, juos tęsia ir šiuo metu yra investavusi į tai lėšų, neatitiktų nuomininkės teisėtų lūkesčių ir būtų neproporcinga poveikio priemonė. Teismas nenustatė pagrindo vertinti, kad ieškovė jai išnuomotą žemės sklypą naudojo ne pagal paskirtį.
11. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovės apeliacinį skundą, 2022 m. rugsėjo 20 d. sprendimu panaikino pirmosios instancijos teismo sprendimą ir ieškinį atmetė.
12. Apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad ieškovė neįrodė, jog žemės sklype iš tikrųjų yra išlikusi dalis statinių (kuro rezervuarai), tik jų didžioji dalis šiuo metu yra uždengta žemėmis. Apeliacinės instancijos teismo teisėjų kolegijos vertinimu, nepaneigta NŽT konstatuota faktinė aplinkybė, kad visi statiniai, kuriems buvo išnuomotas žemės sklypas, tariamai yra visiškai išnykę. Nors atsakovė 5 metus nuo statinių dalinio išardymo ir išvalymo nereiškė jokių pretenzijų ieškovei dėl to, kad siekiant išvalyti statinius dalis jų buvo išardyta, o po to nusprendė, kad statinių buvimas žemės sklype yra būtinoji sąlyga siekiant ieškovei nuomotis žemės sklypą, tai ir tokiu atveju atsakovė savo teise kontroliuoti žemės sklypo nuomos sutarties vykdymą privalėjo naudotis sąžiningai, suteikdama teisę ir protingą terminą ieškovei pasinaudoti galimybe atstatyti statinius, ir tik po to, jeigu ieškovė šia teise nepasinaudotų per protingą terminą, atsakovė įgytų teisę nutraukti žemės sklypo nuomos sutartį.
13. Teisėjų kolegija sutiko su ieškove, kad statiniai negali būti atstatyti per 2 mėnesius, kuriuos atsakovė nurodė išpėjime, todėl atsakovė, net ir remdamasi savo pasirinktu pagrindu dėl nuomos sutarties tariamo netinkamo vykdymo, privalėjo suteikti ieškovei galimybę per protingą ir objektyvų terminą (ieškovės nuomone, ne mažiau kaip 2 metų) atstatyti išardytus statinius suteikdama teisę šiuo laikotarpiu ieškovei ir toliau nuomotis žemės sklypą. Tačiau bylos nagrinėjimo pirmosios instancijos teisme laikotarpiu 2021 m. sausio – 2022 m. vasario mėnesiais ieškovė jokių atstatymo darbų neatliko. Numatytų naujų statinių statyba ir teritorijos konversijos projektas yra tęstinis ilgas procesas, kurio metu turi būti atliekama daugybė paruošiamųjų veiksmų siekiant gauti projektavimo sąlygas, pašalinti šio tikslo įgyvendinimui iškilusias kliūtis, vėliau gauti statybą leidžiantį dokumentą. Tačiau, teisėjų kolegijos vertinimu, devynerių metų laikotarpis nuo 2011 metų, kai buvo sudarytas susitarimas, iki

2020 m. gruodžio 14 d., kai atsakovė priėmė ginčijamą įsakymą, taikant objektyvaus stebėtojo kriterijų, turėtų būti pakankamas pradėti praktiniams statybos darbams, pavyzdžiui, investicinio plano parengimo, teritorijų planavimo dokumentų rengimo, projektinių pasiūlymų parengimo, projekto sprendinių parengimo ir pan. Ieškovė praktinių statybos (esamų pastatų rekonstrukcijos) darbų neatliko, todėl nėra pagrindo spręsti, kad vykdoma žemės nuomos sutartyje nurodyta pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos veikla. Teisėjų kolegija kritiškai vertino ieškovės argumentą dėl objektyviai per trumpo dviejų mėnesių įspėjimo termino. Kaip patvirtina į apeliacinę bylą pateikti nauji įrodymai, nuo įspėjimo iki bylos nagrinėjimo apeliacinės instancijos teisme praėjo dveji metai, tačiau ieškovė neatliko jokių papildomų veiksmų nuomos sutarties vykdymo trūkumams ištaisyti.

14. Teisėjų kolegija nusprendė, kad ieškovės siekis tęsti žemės sklypo nuomos santykius, susijęs su specialia teisės aktų nustatyta žemės nuomos tvarkos sąlyga – būtinumu eksploatuoti planuojamus statyti pastatus, yra neįrodytas.

III. Kasacinio skundo ir atsilepimo į jį teisiniai argumentai

15. Ieškovė kasaciniu skundu prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. rugsėjo 22 d. sprendimą ir palikti galioti Vilniaus miesto apylinkės teismo 2022 m. vasario 15 d. sprendimą; priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas yra grindžiamas šiais argumentais:

15.1. Apeliacinės instancijos teismas nukrypo nuo gausios Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos, suformuotos aiškinant ir taikant teisės normas, reglamentuojančias, kokia tvarka ir pagal kokias taisykles sprendžiami valstybinės žemės sklypo naudojimo nuomos sutarties pagrindų klausimai, kai žemės sklype yra planuojamas įgyvendinti nekilnojamojo turto vystymo projektas ir nuomininkui tokia teisė yra suteikta valstybinės žemės nuomos sutartimi bei nuomininkas imasi aktyvių veiksmų tokiam projektui įgyvendinti, tačiau susiduria su objektyviomis kliūtimis. Apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai pripažino atsakovės teisę nutraukti nuomos sutartį tuo laikotarpiu, kai nuomininkė egzistuojančių statinių negalėjo naudoti dėl objektyvių kliūčių, nepagrįstai konstatavo, kad ieškovė nenaudoja ir nenaudojo žemės sklypo pagal jo paskirtį. Tam, kad būtų galima padaryti tokią išvadą, teismas turėjo: 1) įvertinti, ar yra įrodymų, paneigiančių statinių žemės sklype egzistavimą, 2) įsitikinti, ar statinių nenaudojimas nėra nulemtas objektyvių priežasčių ir 3) įvertinti nuomininko aktyvumą. Tai padaryta nebuvo, pažeidžiant Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksą (toliau – CPK) 176 straipsnyje, 185 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą įrodymų tyrimo ir vertinimo taisyklę, nukrypstant nuo analogiškose bylose suformuotos teismų praktikos bei neatsižvelgiant į teisėtus nuomininko lūkesčius. Apeliacinės instancijos teismas nukrypo nuo kasacinio teismo praktikos, pripažįstančios, kad valstybinės žemės sklypo naudojimas negali būti suprantamas siaurai – tik kaip fizinis daikto naudojimas. Teisiniai veiksmai, atliekami siekiant žemės sklypą naudoti fiziškai, irgi pripažįstami naudojimu. Apeliacinės instancijos teismas neturėjo jokių duomenų, kurie būtų leidę paneigti pirmosios instancijos teismo išvadą, jog ieškovė aktyviai veikė siekdama žemės sklype vykdyti veiklą. Apeliacinės instancijos teismas nukrypo nuo itin gausios kasacinio teismo praktikos ir tinkamai neįvertino, kad atsakovė pažeidė savo pareigą paprašyti ieškovės pateikti objektyvias priežastis, kurios galėjo sudaryti kliūtis naudoti žemės sklypą tam tikru metu, ir tik sulaukusi atsakymo, kuriame nebūtų pateikta objektyvių aplinkybių, svarstyti sutarties nutraukimo galimybę. Apeliacinės instancijos teismas nukrypo nuo kasacinio teismo praktikos, pripažįstančios, kad, nuomininkui esant aktyviam, jo teisėti lūkesčiai turi būti saugomi. Skundžiamu sprendimu paneigta kasacinio teismo praktika, suformuota dėl iš esmės tapusių faktinių aplinkybių vertinimo Lietuvos Respublikos civilinio kodeksą (toliau – CK) 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkto nuostatų taikymo aspektu. Apeliacinės instancijos teismas neturėjo jokių duomenų, kurie būtų leidę paneigti pirmosios instancijos teismo išvadą, kad statiniai žemės sklype egzistuoja.

15.2. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai taikė teisės normas, įtvirtintas Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnyje bei Žmogaus teisių ir laisvių apsaugos konvencijos Protokolo Nr. 1 1 straipsnio 1 dalyje, kurios garantuoja nuosavybės ir atliktų investicijų apsaugą; CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkte, kuriame nustatyta, kad prioritetas yra teikiamas valstybinės žemės nuomos teisių santykių išsaugojimui, o valstybinės žemės nuomos sutartys gali būti nutraukiamos tik nustatius teisės aktuose ir teismų praktikoje suformuotus nutraukimo pagrindus; Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnyje ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintose Naudojimų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse (toliau – Taisyklės), kuriose nustatyta, kad valstybinės žemės nuomininkas turi teisę nuomotis valstybinės žemės sklypą lengvatinė tvarka ir jame įgyvendinti nekilnojamojo turto projektus; CPK 176, 183 ir 185 straipsniuose, kuriuose nustatyta, kad atitinkamus sprendimus dėl faktinių aplinkybių egzistavimo teismas priima ištyręs ir įvertinęs byloje esančius įrodymus.

15.3. Apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai paneigė ieškovės teisę žemės sklype statyti naujus statinius, taip pažeidė Taisyklių ir Žemės įstatymo 9 straipsnio nuostatas, nukrypo nuo kasacinio teismo praktikos, pripažįstančios, kad NZT, norėdama paneigti nuomininko teisę nuomotis žemės sklypą naujų statinių statybai, gali tai padaryti tik teismine tvarka nugrindydama tokios sąlygos teisėtumą, paneigė Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo ir Europos Žmogaus Teisių Teismo (toliau – EZTT) išaiškinimus.

15.4. Ieškovė atkreipia dėmesį į faktą, kad įstatymų leidėjas 2021 m. aiškiai išreiškė valstybės poziciją, jog valstybinės žemės nuomininkams privalo būti suteikiama galimybė ištaisyti valstybinės žemės sklypų naudojimo trūkumus. Žemės įstatymo Nr. I-446 9 ir 24 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo 9-1 straipsniu įstatymas, kuris priimtas 2021 m. lapkričio 25 d., įtvirtino įspėjimo termino nustatymo kriterijus, kuriais galima vadovautis sprendžiant ginčą net ir tuo atveju, jeigu pats Žemės įstatymo pakeitimas tiesiogiai ir nėra taikomas ginčo situacijai. Įstatymų leidėjas nusprendė, kad valstybinės žemės sklypo nuomininkui, kuris nenaudoja nuomojamame žemės sklype sau priklausančių statinių, turi būti suteiktas mažiausiai 2 metų terminas šiam pažeidimui (statinių nenaudojimui) ištaisyti, kadangi 2 mėnesių terminas, kuris buvo suteiktas ir ieškovei dėl žemės sklype buvusių statinių tariamo nenaudojimo, yra objektyviai pernelyg trumpas.

15.5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje yra aiškiai ir nedviprasmiškai nustatyta, kad dėl pasyvaus valstybės institucijų elgesio atsiradusi žala neturi būti perkelta privačiam asmeniui. Pati atsakovė buvo visą laiką pasyvi, nevykdė savo pareigų tinkamai nustatyti objektyvias aplinkybes ir vertinti situaciją, todėl atsakovė neturėjo teisės nutraukti nuomos sutartį ir dėl šios priežasties.

15.6. Apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai netaikė Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalies, nustatančios, kad nuomos sutarties nutraukimas yra *ultima ratio* (paskutinė priemonė), ir nukrypo nuo bendros kasacinio teismo praktikos.

15.7. Skundžiamu sprendimu, ignoruojant ieškovei priklausančių statinių ir atliktų investicijų likimą, pažeista fundamentali nuosavybės teisė ir teisėti lūkesčiai, paneigta ieškovės nuomos teisė į žemės sklypą ir įstatymais garantuojama teisė valdyti žemės sklype esančius statinius nuosavybės teise bei susigrąžinti į žemės sklypo vystymą atliktas investicijas. Ieškovės nuosavybės teisės apribotos: 1) be įstatyme įtvirtinto pagrindo, 2) be pateisinamo tikslo ir 3) nepaisant Konstitucinio Teismo akcentuojamo proporcingumo principo. Nuomos sutarties nutraukimas prilygsta sąžiningai įgytos statinių nuosavybės, atliktų investicijų nuosavybės ir žemės nuomos teisių nusavinimui, sąžiningam asmeniui nenustatant teisingos kompensacijos. Tokios siauros apimties sprendimas, nuošaly paliekantis statinių nuosavybės klausimą bei atliktų investicijų likimą, yra nesuderinamas su EZTT išaiškinimais ir suformuota kasacinio teismo praktika. Nesant ieškovės, kaip investuotojos ir statinių savininkės, neteisėtų veiksmų ir kaltės, apeliacinės instancijos teismas visiškai nepagrįstai neigiamas situacijos pasekmes perkėlė tik ieškovei.

16. Atsakovė atsilepimu į kasacinį skundą prašo Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. rugsėjo 20 d. sprendimą palikti nepakeistą. Atsilepimas grindžiamas šiais argumentais:

16.1. Byloje nėra duomenų, paneigiančių faktą, kad žemės sklype statinių nėra. Žemės sklypas buvo išnuomotas be aukciono

esamiems statiniams eksploatuoti, ir naujų statinių statyba šiuo atveju galima, kai nauji statiniai susiję su naftos produktų talpyklų, skystųjų degalų degalinių įrenginių reikmėmis, medžiagų ir konstrukcijų, skirtų naftos ir naftos produktų talpyklų ir skystųjų degalų degalinių įrenginių statybos darbams vykdyti, sandėliavimu ir būtinai esamų statinių tinkamai eksploatacijai. Žemės sklypui taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos, tokioje zonoje draudžiama statyti statinius ir įrengti įrenginius, nesusijusius su naftos ir naftos produktų talpyklų, skystųjų degalų degalinių įrenginių reikmėmis; sandėliuoti bet kokias medžiagas ir konstrukcijas, išskyrus medžiagas ir konstrukcijas, skirtas naftos ir naftos produktų talpyklų ir skystųjų degalų degalinių įrenginių statybos darbams vykdyti. Tačiau ieškovė šiam žemės sklype siekia pastatyti modernius sandėliavimo statinius (skystoms, birioms medžiagoms, kitoms prekėms, medžiagoms sandėliuoti), esamus statinius rekonstruojant ir (ar) pritaikant šiuolaikiams sandėliavimo statinių reikalavimams, nesusijusius su naftos ir naftos produktų talpyklų, skystųjų degalų degalinių įrenginių reikmėmis. Nesant pagrindinių statinių valstybinėje žemėje, nutraukiama ir žemės sklypo nuomos sutartis (Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktas, Taisyklių 28 punktas). Šių statinių nugriovimas negali būti pagrindas be aukciono išnuomotame žemės sklype statyti naujus statinius ir tokiu atveju gauti išskirtines ir lengvatines verslo sąlygas valstybės sąskaita, nes anksčiau minėti teisės aktai neįtvirtina galimybės naujai statybai be aukciono nuomajamame valstybinės žemės sklype. Nei žemės sklypo nuomos sutartyje, nei 2011 m. sausio 7 d. susitarime nėra nustatyta nuomininko teisė griauti esamus statinius ir jų vietoje statyti naujus. Akivaizdu, kad ieškovės sprendimas rekonstruoti esamus statinius negalėjo būti įgyvendintas, nes statinių, kuriuos galima būtų rekonstruoti, žemės sklype nėra.

- 16.2. Teisės aktai nenustato galimybės NŽT, sprendžiant valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo klausimus, vertinti nuomininko planus ar priežastis, dėl ko šie planai nebuvo įgyvendinti, ir tuo pagrindu nevykdyti teisės aktų nustatytos pareigos nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį. Kitos paskirties žemės sklypas negali būti naudojamas jame įregistruotiems, tačiau faktiškai neegzistuojantiems statiniams eksploatuoti. Žemės naudojimo patikrinimo aktas bei fotonuotraukos, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiu duomenys patvirtina, kad žemės sklype savarankiškai funkcionuojančių statinių nėra.
- 16.3. Specialioji Žemės įstatymo norma, reglamentuojanti valstybinės žemės nuomos teisinius santykius, tokį faktą kaip žemės naudojimas ne pagal sutartyje nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ar būdą įtvirtino kaip imperatyvų pagrindą nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį. Atsižvelgiant į tai, kad ieškovė nuo 2011 m. sausio 7 d. susitarimo sudarymo iki sutarties nutraukimo 2020 m. gruodžio 14 d. žemės sklypo nenaudojo pagal sutartyje nustatytas sąlygas kitai paskirčiai, darytina išvada, kad ieškovė padarė esminį sutarties pažeidimą, kuris sudarė pagrindą vienašališkai nutraukti sutartį prieš terminą, laikantis CK 6.564 straipsnio 2 dalyje nustatytos procedūros.
- 16.4. Žemės sklype statinių nėra, todėl, sprendžiant klausimą dėl sutarties nutraukimo, nebuvo jokio pagrindo spręsti dėl ieškovei priklausančio turto.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės nuomą bei nuomos sutarties, sudarytos išnuomojus žemę ne aukciono būdu, nutraukimą prieš terminą nuomotojo iniciatyva

17. CK 6.551 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų nustatytais atvejais. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniams statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui). Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.
18. Žemės nuomos sutarties nutraukimą prieš terminą nuomotojo reikalavimu reglamentuoja CK 6.564 straipsnis. Šio straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukta: jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį (1 punktas); jeigu žemės nuomininkas ilgiau kaip tris mėnesius nuo žemės nuomos sutartyje nustatyto nuomos mokesčio mokėjimo termino šio mokesčio nesumoka (2 punktas); kitais įstatymų nustatytais pagrindais (3 punktas).
19. Aiškindamas CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkto normą, kasacinis teismas yra nurodęs, kad šioje normoje nustatyti du alternatyvūs pagrindai, kuriems esant sutartis pripažįstama pažeista, – žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį arba ne pagal tikslinę žemės naudojimo paskirtį. Taigi sutarties pažeidimu laikytinas šio daikto nenaudojimas sutartyje nustatyto būdu ar netinkamas jo naudojimas arba naudojimas ne pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį. Nenaudojimu laikomas toks ekonominio efektyvumo nesukuriantis elgesys su daiktu, kai jo naudingosios savybės nėra eksploatuojamos. Netinkamas naudojimas pagal teisinius padarinius taip pat gali būti vertinamas kaip visiškas nenaudojimas tada, kai žemės naudojimo laipsnis yra menkas, palyginti su tuo, kurio tikimasi pagal sutartį (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugpjūčio 24 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-198-1075/2022 23 punktą ir jame nurodytą ankstesnę kasacinio teismo praktiką).
20. CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkte nustatytas teisinis reglamentavimas, kai sprendžiama dėl valstybinės žemės nuomos sutarties, sudarytos išnuomojus žemę ne aukciono būdu, nutraukimo prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal paskirtį, teisėtumo, turi būti aiškinamas sistemškai su teisiniu reglamentavimu, įtvirtintu CK 6.551 straipsnio 2 dalyje, Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. sausio 15 d. nutarties civilinėje byloje Nr. 3K-3-114-403/2020 38 punktą).
21. Nagrinėjamoje byloje ieškovė prašė pripažinti negaliojančiu vienašalį su ja sudarytos valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimą, kurį, kaip nustatė bylą nagrinėję teismai, atsakovė grindė CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 ir 3 punktais, 2 dalimi, Taisyklių 28 punktu, teigė, kad valstybinės žemės nuomos sutartį nutraukė dėl to, jog žemės sklype nebeliko savarankiškai funkcionuojančių statinių ir jis ieškovės nėra naudojamas pagal paskirtį.
22. Pirmosios instancijos teismas, įvertinęs ieškovės atliktus veiksmus, sprendžiant įvairius su ginčo žemės sklypo teritorijos konversija susijusius klausimus, nusprendė, kad jie patvirtina aiškias bei aktyvias pastangas sutvarkyti išsinuomotą žemės sklypą ir naudoti jį pagal paskirtį, ir valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimas tokiomis aplinkybėmis neatitiktų nuomininkės teisėtų lūkesčių ir būtų neproporcinga poveikio priemonė.

23. Apeliacinės instancijos teismas padarė priešingą išvadą – nurodė, kad ieškovė per devynerių metų laikotarpį nuo 2011 metų, kai perėmė ginčo žemės sklypo nuomos teisę, iki 2020 m. gruodžio 14 d., kai atsakovė priėmė ginčijamą įsakymą, neatliko praktinių statybos (esamų pastatų rekonstrukcijos) darbų, todėl nėra pagrindo spręsti, kad žemės sklype vykdoma žemės nuomos sutartyje nurodyta pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos veikla.
24. Kasaciniame skunde ieškovė argumentuoja, kad apeliacinės instancijos teismas pažeidė [CPK](#) 176 straipsnyje, 185 straipsnio 1 dalyje įtvirtintas įrodymų tyrimo ir vertinimo taisykles, nukrypo nuo analogiškose bylose suformuotos teismų praktikos ir neatsižvelgė į teisėtus nuomininko lūkesčius, darydamas nepagrįstą išvadą, jog ieškovė nenaudojo žemės sklypo pagal jo paskirtį ir dėl to atsakovė turėjo teisę nutraukti nuomos sutartį.
25. Vertinant šiuos kasacinio skundo argumentus pažymėtina, kad pagal kasacinio teismo praktiką vien to fakto, jog nuomininkas ilgą laiką nenaudoja išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagal jo paskirtį, nepakanka tam, kad nuomotojas galėtų pagal [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 1 punktą nutraukti ginčo žemės sklypo nuomos sutartį prieš terminą, taip pat būtina nustatyti, kad nuomininkas tai darė be objektyvių priežasčių. Vertinant, ar valstybinės žemės nuomininko veiksmai (neveikimas) sudaro pagrindą nutraukti nuomos sutartį pagal [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 1 punktą, teisškai reikšminga aplinkybė yra ne tik laiko tarpas, kai žemė nenaudojama pagal paskirtį, bet ir priežastys, dėl kurių nuomininkas nenaudoja išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagal jo paskirtį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. sausio 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-114-403/2020](#), 59 punktas).
26. Kasacinis teismas, vadovaudamasis civilinės apyvartos santykių stabilumo principu, formuoja teismų praktiką, pagal kurią net ir sutarties pažeidimo atveju turi būti dedamos didžiausios pastangos išsaugoti sutartį. Vienašalis sutarties nutraukimas, kaip nukentėjusios šalies interesų savignos priemonė, įstatymų leidėjo nustatytas ir laikomas adekvačia reakcija į sutartį pažeidusios šalies elgesį, pasireiškusį esminiu sutarties pažeidimu. Siekiant nustatyti, ar žemės nuomos sutartis buvo pažeista iš esmės, neužtenka apsiriboti tik [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalimi, bet būtina sistemškai remtis [CK 6.217 straipsniu](#) (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. gruodžio 21 d. nutartis [Nr. e3K-3-288-611/2022](#) 45 punktą ir jame nurodytą ankstesnę kasacinio teismo praktiką).
27. Sprendžiant, ar nuomininkas nevykdė jam priskiriamos pareigos naudoti žemės sklypą pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir ar šis pareigos nevykdymas gali būti laikomas esminiu nuomos sutarties pažeidimu, kaip jis apibūdinamas [CK 6.217 straipsnio](#) 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkto normų dispozicijose, būtina atsižvelgti į individualias sutarties ypatybes (dėl ko buvo susitarusios šalys), šalių elgesį (be kita ko, ar jos tinkamai vykdė priimtus įsipareigojimus; reikėd viena kitai pretenzijų; kt.), nustatyti sutartį pažeidžiančius nuomininko veiksmus ir įvertinti, ar nustatyti nuomininko veiksmai leidžia nuomotojui nesitikėti, jog nuomininkas tinkamai įvykdys sutartį ateityje, taip pat ar dėl sutartį pažeidžiančių nuomininko veiksmų atsirado neigiamų pasekmių (žalos) nuomotojui ir kt. (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. gruodžio 21 d. nutartis [Nr. e3K-3-288-611/2022](#) 46 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką).
28. Teisiniams santykiams dėl valstybinės žemės būdingas imperatyvumas nepaneigia sutarčių teisės principų taikymo valstybinės žemės nuomos sutarties įgyvendinimui. Vienas iš svarbesnių sutarčių teisės principų, reikšmingų vertinant ir esminio sutarties pažeidimo buvimą, yra šalių kooperavimosi arba bendradarbiavimo principas. Tiek valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principai, įtvirtinti Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnyje, tiek ir sutarčių teisės principai įpareigoja valstybinę žemę patikėjimo teise valdantį subjektą elgtis rūpestingai ir apdairiai, taip pat bendradarbiauti su valstybinės žemės sklypo nuomininku (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugpjūčio 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-198-1075/2022](#) 36, 38–39 punktai).
29. Toks bendradarbiavimas ypač aktualus tokioje, kaip šioje byloje susiklosčiusi, situacijoje, kai valstybinės žemės sklypas buvo išnuomotas pakankamai ilgam terminui – 99 metams, o nuomininkė, siekdama įgyvendinti savo teisę statyti statinius nuomojamame valstybinės žemės sklype, susidūrė su kliūtimis ir ėmėsi aktyvių veiksmų joms pašalinti.
30. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis sudaryta 2000 m. liepos 28 d. Sutartyje nustatytas valstybinės žemės sklypo nuomos terminas – 99 metai nuo sutarties sudarymo dienos. Ieškovė žemės sklypo nuomos teisę perėmė 2011 m. sausio 7 d. šalių susitarimu. Pagal sutartį valstybinės žemės sklypas buvo išnuomotas kitai paskirčiai (Valčių kuro cechui eksploatuoti). Sutarties 7.3 punkte nurodyta, kad išnuomotame žemės sklype galima vykdyti pastatų statybos, remonto ir teritorijos tvarkymo darbus pagal parengtą ir patvirtintą projekcinę dokumentaciją. Pagal 2011 m. sausio 7 d. šalių susitarimo dėl valstybinės žemės nuomos sutarties patikslinimo 2 punktą ginčo žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita, būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, pobūdis – pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos. Šio susitarimo 4 punkte nustatyta, kad išnuomojamame žemės sklype esamų statinių rekonstrukcija ir naujų pastatų, statinių statyba, kelių tiesimas, vandens telkinių įrengimas galimas gavus raštišką Vilniaus rajono žemėtvarkos skyriaus sutikimą, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu ir kitais teisės aktais. Taigi nagrinėjamo atveju valstybinės žemės nuomos sutartis buvo sudaryta nuomininkei nuosavybės teise priklausantiems statiniams eksploatuoti, tačiau ja valstybinės žemės sklypo nuomininkei (ieškovei) buvo suteikta ir teisė statyti nuomojamame žemės sklype naujus statinius.
31. Nors atsakovė atsiliepime į kasacinį skundą teigia, kad naujų statinių statyba pagal ginčo žemės nuomos sutartį galima tik kai nauji statiniai susiję su naftos produktų talpyklų, skystųjų degalų degalinių įrenginių reikmėmis, medžiagų ir konstrukcijų, skirtų naftos ir naftos produktų talpyklų ir skystųjų degalų degalinių įrenginių statybos darbams vykdyti, sandėliavimui ir būtinai esamų statinių tinkamai eksploatacijai, tačiau tokių apribojimų nei sutartyje, nei susitarime nėra įtvirtinta. Šį savo argumentą atsakovė grindžia faktine aplinkybe, kad ginčo žemės sklypui nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga – naftos ir naftos produktų įrenginių apsaugos zonos. Tokioje zonoje draudžiama statyti statinius ir įrengti įrenginius, nesusijusius su naftos ir naftos produktų talpyklų, skystųjų degalų degalinių įrenginių reikmėmis; sandėliuoti bet kokias medžiagas ir konstrukcijas, išskyrus medžiagas ir konstrukcijas, skirtas naftos ir naftos produktų talpyklų ir skystųjų degalų degalinių įrenginių statybos darbams vykdyti. Dėl šio atsakovės argumento teisėjų kolegija atkreipia dėmesį į tai, kad specialiosios žemės naudojimo sąlygos – tai Lietuvos Respublikos specialijų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nustatyti nurodytose teritorijose taikomi ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimai, priklausantys nuo geografinės padėties, gretinybių, pagrindinės žemės naudojimo paskirties, žemės sklypo naudojimo būdo, vykdomos konkrečios veiklos, statinių, nekilnojamojo kultūros paveldo ir aplinkos apsaugos, visuomenės sveikatos saugos, valstybės saugumo ir viešojo intereso poreikių (Įstatymo 2 straipsnio 41 dalis). Naftos ir naftos produktų talpyklų apsaugos zona yra žemės juosta aplink šias talpyklas (Specialijų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 36 straipsnio 1 dalis). Taigi tokia specialioji žemės naudojimo sąlyga (ir iš to išplaukiantys veiklos apribojimai) nustatoma tada, kai atitinkamoje teritorijoje yra eksploatuojamos naftos ir naftos produktų talpyklos. Nagrinėjamo atveju pati atsakovė byloje siekė įrodyti (ir ieškovė šios aplinkybės negiginėja), kad ginčo žemės sklype inžineriniai statiniai – naftos ir naftos produktų talpyklos – yra išardyti ir nebeeksploatuojami, mažai to, ieškovė žemės sklype taip pat atliko užterštumo naftos produktais padarinių šalinimo darbus. Specialijų žemės naudojimo sąlygų nustatymas nėra savitiksli, ji lemia žemės sklype vykdomos veiklos ir esančių statinių specifiką. Kai nelieta objekto (objekto, kuriame vykdoma ir (ar) planuojama vykdyti ūkinė ir (ar) kitokia veikla, statinio ir (ar) įrenginio, arba kito šiame įstatyme nurodyto objekto ar veiklos), dėl kurio buvo nustatyta specialioji žemės naudojimo sąlyga, tai yra pagrindas Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui gavus atitinkamus dokumentus tokią teritoriją išregistruoti; tokiu atveju specialiosios žemės naudojimo sąlygos netaikomos nuo jų išregistravimo dienos (Specialijų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 12 straipsnio 3 dalis).
32. Byloje nustatyta, kad ieškovė ginčo žemės sklype siekia įgyvendinti teritorijos konversijos projektą – pastatyti modernius sandėliavimo statinius (skystoms, birioms medžiagoms, kitoms prekėms, medžiagoms sandėliuoti), nesusijusius su naftos ir naftos produktų talpyklų, skystųjų degalų degalinių įrenginių reikmėmis. Laikotarpiu, kai ieškovė buvo ginčo žemės sklypo nuomininkė, išardyti sklype buvę statiniai, atliekant teritorijos tvarkymo darbus dėl užterštumo naftos produktais, išardytas sandėlis ir sutvarkytas po statiniais buvusiosios teritorijos paviršius, išardytos siurblynės ir sutvarkyta jų aplinka; taip pat buvo atliktas žemės sklypo kadaistro duomenų tikslinimas, pašalintos žemės sklypo

aplinkosaugos problemos dėl statinių ir žemės sklypo užterštumo naftos produktais ir šio užterštumo padariniai, atliktas miškų valstybės kadastro žemėlapiu duomenų tikslinimas, sudaryta projektavimo sutartis. Pirmosios instancijos teismas šiuos ieškovės atliktus veiksmus vertino kaip aiškias bei aktyvias jos pastangas sutvarkyti išsinuomotą žemės sklypą ir naudoti jį pagal paskirtį, dėl to konstatavo, kad nėra pagrindo vertinti, jog ieškovė jai išnuomotą žemės sklypą naudojo ne pagal paskirtį, atitinkamai nebuvo pagrindo nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį.

33. Apeliacinės instancijos teismas savo išvada, kad egzistavo pagrindas nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį, iš esmės grindė faktine aplinkybe, jog sutarties nutraukimo metu ginčo žemės sklype nebuvo išlikę statinių, kuriems eksploatuoti sklypas buvo išnuomotas. Pasisakydamas dėl ginčo žemės sklypo naudojimo naujų statinių statybai, apeliacinės instancijos teismas, nors ir pripažino, kad teritorijos konversijos projekto įgyvendinimas yra ilgas tęstinis procesas, tačiau 9 metų laikotarpį laikė pakankamu faktiniams statybos darbams pradėti. Teisėjų kolegija sutinka, kad 9 metų laikotarpis objektyviai yra pakankamai ilgas, tačiau sprendžiant, ar jis yra pakankamas statybos darbams pasiruošti ir pradėti, reikia įvertinti konkretaus sklypo individualias savybes, kurios nagrinėjamos bylos atveju sudarė objektyvias kliūtis pradėti tokius darbus; teismo ir derybų keliu buvo sprendžiamas klausimas dėl geležinkelio bėgių naudojimo; kilo poreikis tikslinti žemės sklypo kadastrinių matavimų duomenis, siekiant panaikinti specialiąją žemės naudojimo sąlygą; paaiškėjo, kad žemės sklypas užterštas naftos produktais, taip pat nepagrįstai įtrauktas į Miškų valstybės kadastro žemėlapij paskelbtas karantinas COVID-19 plitimo prevencijai. Teisėjų kolegijos vertinimu, nurodyta apeliacinės instancijos teismo išvada, kad 9 metų laikotarpis šiuo atveju buvo pakankamas faktiniams statybos darbams pradėti, prieštarauja pirmosios instancijos teismo nustatytoms faktinėms aplinkybėms, kurios apeliacinės instancijos teismo nebuvo paneigtos. Pirmosios instancijos teismas ištyrė ir įvertino visą ieškovės atliktų veiksmų, siekiant įgyvendinti ginčo sklypo teritorijos konversijos projektą, eigą, jų seką ir trukmę. Atsižvelgiant į kliūčių naudoti ginčo sklypą (įgyvendinti teritorijos konversijos projektą statant modernius sandėliavimo statinius) mastą ir ieškovės atliktų veiksmų joms pašalinti kiekį bei trukmę, taip pat atliktus pasiruošimo statybos darbams veiksmus (statinių demontavimas, konservavimas, prisijungimo prie elektros tinklų išankstinių sąlygų gavimas, kreipinasis dėl projektavimo sąlygų išdavimo), pagrįstai darytina išvada, kad per aptariamus devynerius šalių nuomos santykių metus nebuvo ieškovės nepagrįsto neveikimo laikotarpių, kurie galėtų būti vertinami kaip piktybiška geros valios vykdyti sutartį stoka. Aptariamoje byloje nustatytos aplinkybės nesudaro pagrindo spręsti, kad ieškovė, kaip valstybinės žemės nuomininkė, elgėsi nerūpestingai, neapdairiai ar nesąžiningai. Priešingai, nustatytos aplinkybės įrodo, kad ieškovė po to, kai su ja buvo sudaryta valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis, ėmėsi aktyvių veiksmų savo teisėms ir pareigoms, kylančioms iš valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties, įgyvendinti.
34. Apeliacinės instancijos teismas savo sprendimą taip pat grindė argumentu, kad bylos nagrinėjimo pirmosios instancijos teisme laikotarpiu 2021 m. sausio – 2022 m. vasario mėnesiais ieškovė neatliko jokių statinių atstatymo darbų. Šie apeliacinės instancijos teismo argumentai yra nepagrįsti, nes nurodytu laikotarpiu žemės sklypo nuomos sutartis buvo nutraukta, vyko teismo procesas, ieškovei palankus pirmosios instancijos teismo sprendimas nebuvo įsiteisėjęs ir ieškovė neturėjo jokio teisinio pagrindo atlikti kokius nors darbus ginčo žemės sklype.
35. Taigi nagrinėjamu atveju egzistavo objektyvios priežastys, dėl kurių ieškovė tokį ilgą laiką tarpą nenaudojo išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagal jo paskirtį – sandėliavimo statinių statybai.
36. Šiuo aspektu taip pat atkreiptinas dėmesys į kitos sutarties šalies – valstybės – elgesį, į tai, kad ji ilgą laiką nereikšė jokių pretenzijų ieškovei dėl žemės sklypo naudojimo būdo, dėl susiklosčiusių aplinkybių nepatyrė jokių realių neigiamų padarinių, tvarkingai gavo nuomos mokesčių. 2020 m. birželio 22 d. NZT specialistas, nedalyvaujant ieškovės atstovams, atliko faktinių duomenų patikrinimą vietoje ir 2020 m. birželio 23 d. surašė patikrinimo aktą, šio pagrindu 2020 m. rugsėjo 29 d. ieškovei surašytas įspėjimas, kad po dviejų mėnesių nuo įspėjimo gavimo dienos NZT nutrauks nuomos sutartį prieš terminą. Ieškovė 2020 m. lapkričio 27 d. pateikė prašymą iš naujo įvertinti nuomos sutarties vykdymo aplinkybes, tačiau NZT nevertino ieškovės prašyme nurodytų aplinkybių, susijusių su žemės sklypo naudojimu, ir valstybinės žemės nuomos sutartį nutraukė, remdamasi faktine aplinkybe, kad ginčo žemės sklype nėra statinių, kuriems eksploatuoti buvo sudaryta nuomos sutartis. Teisėjų kolegijos vertinimu, tokie valstybinės žemės sklypo nuomotojos veiksmai neatitinka jai tenkančių rūpestingumo, apdairumo ir kooperavimosi pareigų – atsakovė nevykdė pareigos bendradarbiauti su valstybinės žemės sklypo nuomininke, aiškinantis nuomojamo žemės sklypo faktinio nenaudojimo priežastis, įspėjime nustatė akivaizdžiai per trumpą terminą jos įvardytiems naudojimui pažeidimams pašalinti.
37. Teisėjų kolegija atkreipia dėmesį į tai, kad nagrinėjamu atveju aktualūs nacionalinėje ir tarptautinėje teisėje įtvirtinti privačios nuosavybės apsaugos principai. Kasaciniame skunde teigiama, kad apeliacinės instancijos teismo sprendimu buvo pažeistos ieškovės Konstitucijos 23 straipsnyje bei Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos Protokolo Nr. 1 1 straipsnyje įtvirtintos nuostatos, kuriomis ginama privati nuosavybė, ir buvo nepaisoma šiuos aktus aiškinančių institucijų (Konstitucinio Teismo ir EŽTT) jurisprudencijos, kuria nuosekliai pabrėžiama, kad nuosavybės teisių ribojimas yra išimtinė priemonė, pateisinama tik kitų visuotinai svarbių vertybių ir tikslų apsaugos būtinybe. Asmens teisėti lūkesčiai, susiję su valstybinės žemės nuomos sutartimi, gali patekti į Konvencijos Protokolo Nr. 1 1 straipsnio (teisė netrukdomai naudotis nuosavybe) taikymo sritį (žr., pvz., EŽTT2003 m. birželio 24 d. sprendimą byloje *Stretch prieš Jungtinę Karalystę*, peticijos Nr. 44277/98). Nagrinėjamu atveju nuomos sutarties nutraukimas po to, kai ieškovė atliko darbus ir organizacinius veiksmus, reikalingus tam, kad žemės sklypas būtų naudojamas pagal paskirtį ir sutarties nuostatas, juos tęsė ir yra investavusi į tai lėšų, neatitinka žemės sklypo nuomininkės teisėtų lūkesčių ir pripažintina neproporcingu jos teisės į nuosavybę ribojimu.
38. Byloje nustatytos faktinės aplinkybės nesudaro pagrindo konstatuoti, kad ieškovė, kaip žemės sklypo nuomininkė, įvykdė esminį nuomos sutarties pažeidimą, todėl atsakovės veiksmai, vienašališkai nutraukiant nuomos sutartį, pagrįstai pirmosios instancijos teismo pripažinti neproporcinga priemone.
39. Apibendrinama išdėstytus argumentus, teisėjų kolegija konstatuoja, kad apeliacinės instancijos teismas, naikindamas pirmosios instancijos teismo sprendimą ir atmesdamas ieškinį, atsižvelgė ne į visas nagrinėjamai bylai reikšmingas aplinkybes, netinkamai aiškino ir taikė [CK 6.564](#) straipsnio 1 dalies 1 punktą, dėl to nepagrįstai atmetė ieškinį, nukrypo nuo analogiškose bylose suformuotos teismų praktikos bei neatsižvelgė į teisėtus nuomininkės lūkesčius. Tai sudaro pagrindą panaikinti apeliacinės instancijos teismo sprendimą ([CPK 316](#) straipsnio 2 dalies 1, 2 punktai, 359 straipsnio 3 dalis). Jį panaikinus paliktinas galioti pirmosios instancijos teismo sprendimas.
40. Kiti kasacinio skundo argumentai nėra reikšmingi bylai teisme teisingai išnagrinėti, teismų praktikai formuoti ar jai vienodinti, todėl teisėjų kolegija dėl jų nepasisako.

Dėl bylinėjimosi išlaidų paskirstymo ir laikinųjų apsaugos priemonių

41. Kasacinį skundą tenkinant, panaikinant apeliacinės instancijos teismo sprendimą ir paliekant galioti pirmosios instancijos teismo sprendimą, ieškovė įgyja teisę į bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos ir kasaciniame teismuose, atlyginimą.
42. Ieškovė patyrė 2700 Eur išlaidų advokato pagalbai apmokėti apeliacinės instancijos teisme. Vadovaujantis [CPK 98](#) straipsniu Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą teisinę pagalbą (paslaugas) maksimalaus dydžio, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1R-85 ir Lietuvos advokatų tarybos 2004 m. kovo 26 d. nutarimu (redakcija, galiojanti nuo 2015 m. kovo 20 d.), (toliau – Rekomendacijos) 7, 8.11, 8.19 punktais, ieškovei iš atsakovės priteistina 2700 Eur išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos teisme, atlyginimo.
43. Už kasacinį skundą ir prašymą taikyti laikinąsias apsaugos priemones ieškovė sumokėjo 150 Eur žyminį mokestį, taip pat patyrė 3630 Eur

išlaidų advokato pagalbai apmokėti kasaciniame teisme. Vadovaujantis [CPK 93 straipsnio](#) 1 ir 3 dalimis, 98 straipsniu, Rekomendacijų 7, 8.13 punktais, ieškovei iš atsakovės priteistina 3780 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimo.

44. Iš viso ieškovei iš atsakovės priteistina 6480 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos ir kasaciniame teismuose, atlyginimo.
45. Kasaciniame teisme išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu, nepatirta.
46. Teisėjų kolegijai išnagrinėjus civilinę bylą kasacine tvarka, panaikintinos Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus atrankos kolegijos 2022 m. lapkričio 8 d. nutartimi Nr. DOK-5142, DOK-5273 taikytos laikinosios apsaugos priemonės.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 150 straipsnio 2 dalimi, 340 straipsnio 5 dalimi, 359 straipsnio 1 dalies 3 punktu, 362 straipsnio 1 dalimi,

n u t a r i a :

Panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. rugsėjo 22 d. sprendimą ir palikti galioti Vilniaus miesto apylinkės teismo 2022 m. vasario 15 d. sprendimą.

Priteisti ieškovei uždarajai akcinei bendrovei „KČ Projekta“ (j. a. k. 302560449) iš atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (j. a. k. 188704927) 6480 (šešis tūkstančius keturis šimtus aštuoniasdešimt) Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos ir kasaciniame teismuose, atlyginimo.

Panaikinti Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus atrankos kolegijos 2022 m. lapkričio 8 d. nutartimi Nr. DOK-5142, DOK-5273 taikytas laikinasias apsaugos priemones.

Nutarties kopijas išsiųsti dalyvaujantiems byloje asmenims, VĮ Registrų centrui.

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

Teisėjai

Danguolė Bublienė

Antanas Simniškis

Agnė Tiknūtė