



LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. spalio 11 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Sigitos Rudėnaitės (kolegijos pirmininkė), Algirdo Taminsko ir Dailos Vasarienės (pranešėja), teismo posėdyje kasacinio rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovo **Vilniaus miesto savivaldybės (uždarosios akcinės bendrovės „Vilniaus vystymo kompanija“ teisių perėmėja)** kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. lapkričio 15 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos ieškinį atsakovei Vilniaus miesto savivaldybei dėl įpareigojimo atlikti veiksmus, valstybinės žemės atlaisvinimo, tretieji asmenys Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, Nanų Liejyklos g. 6, 4 ir 4B Vilniuje savininkų bendrija, A. M., K. K., V. B., uždaroji akcinė bendrovė „NT startas“, uždaroji akcinė bendrovė „DV17“, V. M., akcinė bendrovė „Energtijos skirstymo operatorius“.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

- Kasacinėje byloje sprendžiama dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4254 straipsnio 9 punkto, reglamentuojančio viešame registre registruojamą su daiktais susijusį juridinį faktą – buvusio daikto išnykimą, ir materialiosios teisės normų, reglamentuojančių savininko nuosavybės teisių apsaugą, aiškinimo ir taikymo.
- Ieškovė prašė teismo įpareigoti atsakovę Vilniaus miesto savivaldybę per šešis mėnesius nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos savo lėšomis atlaisvinti žemės sklypą, pašalinti ūkio pastatą, sutvarkyti žemės sklypą ir pateikti duomenis VĮ Registrų centrui, kad minėtas ūkinis pastatas, daiktinės teisės ir visi juridiniai faktai, susiję su ūkiniu pastatu, būtų išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro; įpareigoti Vilniaus miesto savivaldybę teisės aktų nustatyta tvarka įforminti vienuolikos kitų nekilnojamųjų daiktų – ūkio pastatų – žuvimo (sugrūvimo, sunykimo, sudegimo) faktą ir išregistruoti šiuos pastatus iš Nekilnojamojo turto registro.
- Įpareigoti UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ teisės aktų nustatyta tvarka įforminti nekilnojamųjų daiktų – ūkio pastatų – žuvimo (sugrūvimo, sunykimo, sudegimo) faktą ir išregistruoti šiuos pastatus iš Nekilnojamojo turto registro: pastatus – ūkio pastatus, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), 2311/Ž pastatas – ūkio pastatas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), 2411/Ž.
- Įpareigoti UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ per šešis mėnesius nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos savo lėšomis atlaisvinti žemės sklypą, pašalinti ūkio pastatą, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), 2011/Ž, sutvarkyti žemės sklypą ir pateikti duomenis VĮ Registrų centrui, kad minėti ūkiniai pastatai, daiktinės teisės ir visi juridiniai faktai, susiję su ūkiniu pastatu, būtų išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro.
- Ieškovė nurodė, kad žemės sklypas, esantis Vilniuje, (duomenys neskelbtini), (toliau – žemės sklypas) nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, o patikėjimo teise jį valdo Nacionalinė žemės tarnyba. Atsižvelgiant į tai, kad ieškovė yra valstybinės žemės patikėtinė, ji yra tinkamas subjektas kreiptis į teismą su negatoriniu ieškiniu dėl įpareigojimo atlikti veiksmus ir valstybinės žemės atlaisvinimo.
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Būsto administravimo skyriaus sudarytame žemės sklype esančių pastatų ir statinių būklės 2017 m. kovo 28 d. patikrinimo akte užfiksuota atsakovėms priklausančių statinių būklė yra itin prasta, netenkina esminių statinio reikalavimų (mechaninio atsparumo, pastovumo), didžioji dalis statinių yra sunykę, dauguma avarinės būklės.
- CK 6.551 straipsnio 2 dalis nustato, kad valstybinė žemė išnuojama 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. Taigi galimybė be aukciono įsigyti (išsinuomoti) valstybinės žemės sklypą suteikiama asmenims, kuriems nuosavybės teise priklauso statiniai, stovintys ant valstybinės žemės. Toks žemės sklypas yra būtinas jame stovintiems statiniams eksploatuoti. Ginčo pastatai yra nenaudojami pagal paskirtį, kai kurių pastatų apskritai nėra, todėl žemės sklypo dalis netamajai pastatų eksploatacijai, t. y. nėra sąlygų, kurioms esant žemės sklypo dalis galės būti išnuojama ar parduota be aukciono. Šios aplinkybės patvirtina statinio nenaudojimo ir žemės sklypo dalies nereikalingumo statinui eksploatuoti faktą. Esant tokiems statiniams atsakovė negalėtų įgyvendinti teisės į valstybinės žemės sklypo panaudą, valstybinės žemės sklypo nuomą ar pardavimą. Be to, teisės aktuose nėra nustatyta galimybė be aukciono išsinuomoti valstybinę žemę būsimam pastatui eksploatuoti ar ateityje planuojamai veiklai vykdyti.
- Nekilnojamojo turto registro nuostatų, patvirtintų Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379, 69 punkte nustatyta, kad daiktinės teisės išregistruojamos, kai daiktinės teisės turėtojas netenka savo daiktinės teisės arba ją perleidžia ir registruojamas kitas daiktinės teisės turėtojas arba žuva ar išnyksta pats nekilnojamasis daiktas. Ginčo pastatai yra sunykę arba jų fizikai nėra, jie nenaudojami, kelių grėsmė žmonių saugumui, todėl galima daryti išvadą, kad nėra galimybės statinio eksploatuoti, yra išlikusi tik statinio registracija, todėl tokie statiniai turi būti išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

- Vilniaus miesto apylinkės teismas 2020 m. birželio 15 d. sprendimu ieškovės ieškinį patenkino. Įpareigojo Vilniaus miesto savivaldybę per šešis mėnesius nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos savo lėšomis atlaisvinti žemės sklypą Vilniuje, Liejyklos g. 4, pašalinti ūkio pastatą, sutvarkyti žemės sklypą ir pateikti duomenis VĮ Registrų centrui, kad minėtas ūkinis pastatas, daiktinės teisės ir visi juridiniai faktai, susiję su ūkiniu pastatu, būtų išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro. Įpareigojo Vilniaus miesto savivaldybę teisės aktų nustatyta tvarka įforminti kitų vienuolikos nekilnojamųjų daiktų – ūkio pastatų – žuvimo (sugrūvimo, sunykimo, sudegimo) faktą ir išregistruoti šiuos pastatus iš Nekilnojamojo turto registro.
- Įpareigojo atsakovei UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ teisės aktų nustatyta tvarka įforminti toliau nurodytų nekilnojamųjų daiktų – ūkio pastatų – žuvimo (sugrūvimo, sunykimo, sudegimo) faktą ir išregistruoti pastatus, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini) ir unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), iš Nekilnojamojo turto registro.
- Įpareigojo UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ per šešis mėnesius nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos savo lėšomis atlaisvinti žemės sklypą Vilniuje (duomenys neskelbtini), pašalinti ūkio pastatą, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), sutvarkyti žemės sklypą ir pateikti duomenis VĮ Registrų centrui, kad minėti ūkiniai pastatai, daiktinės teisės ir visi juridiniai faktai, susiję su ūkiniu pastatu, būtų išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro.
- Teismas nustatė, kad žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai ir jį patikėjimo teise valdo ieškovė. Žemės sklypas užstatytas statiniais. Ūkiniai pastatai dėl kurių reikalavimai pareikšti Vilniaus miesto savivaldybei, nuosavybės teise jai ir priklauso. Kiti trys ūkiniai pastatai nuosavybės teise priklauso UAB „Vilniaus vystymo kompanija“.
- Teismas iš pateiktų rašytinių įrodymų – šalių susirašinėjimo, nuotraukų, patikrinimo vietoje aktų, statybos inspekcijos faktinių duomenų patikrinimo vietoje akto, vietos fiksicijos nuotraukų – nustatė, kad ieškovės prašomi išregistruoti statiniai neišlikę, o atsakovės nepateiktą įrodymą, kad statiniai egzistuoja natūra.
- Teismas nurodė, kad valstybinės žemės nuoma be aukciono, vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktu, Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 28.1 punktu, yra negalima statiniui, neturinčiam aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniams, kurie tamajai pagrindiniam statinui ar įrenginiui arba jo priklausiniui. Teismas atmetė atsakovių atsikirtimą, kad jos turi teisę atkurti statinį, nurodydamas, kad be žemės sklypo savininko sutikimo statybos darbai negali būti vykdomi, žemės sklypas statiniams naudoti atsakovėms neišnuomotas, o ūkinės paskirties statinių atkūrimas Vilniaus senamiestyje neatitiktų protingumo ir sąžiningumo principų.
- Vadovaudamasis CK 4.98 straipsniu, 4.254 straipsnio 9 punktu, teismas nustatė prievolę atsakovėms įforminti buvusio nekilnojamojo daikto išnykimą. Teismas konstatavo, kad atsakovių nekilnojamojo turto įregistravimas Nekilnojamojo turto registre valstybei priklausančiam žemės sklype pažeidžia žemės savininko nuosavybės teise, nes neišku, kokią pagrindą ant valstybei priklausančios žemės yra registruotas neegzistuojantis turtas. Tai apsunkina žemės sklypo savininko nuosavybės teise sklypą valdyti, naudoti, juo disponuoti.
- Vadovaudamasis CK 4.40, 4.37, 4.98 straipsniais, Žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 1 punktu, teismas tenkino ieškovės reikalavimą dėl ūkio pastato, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), ir ūkio pastato, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), pašalinimo ir išregistravimo iš Nekilnojamojo turto registro. Iš pateiktų nuotraukų teismas nustatė, kad atsakovėms priklausančios nurodyti pastatai yra grūnųty, savininkės neinvestuoja į jų būklės gerinimą, stogai uždenkti statybos atliekomis, statiniai registruoti kaip ūkio paskirties statiniai, tačiau jų funkcinei paskirčiai neatitinka. Teismas nurodė, kad atsakovės nepateiktą įrodymą, pagrindžiantį, jog statiniai yra išlikę, nenurodė statinių buvimo ant valstybinės žemės teisinio pagrindo nuo jų perdavimo įstatymo momentu. Įrodymų, kad atsakovės kreipėsi dėl valstybinės žemės nuomos, iki ieškovės pradėjus reikalauti atlikti teisinius veiksmus dėl išnykusių statinių ir grūnųty, nėra. Teismas nusprendė, kad ieškovė turi visas įstatymų leidėjo suteiktas teises pašalinti žemės sklypo savininko nuosavybės teisių pažeidimą, nes statinių buvimas ant žemės sklypo be šio sklypo savininko sutikimo pažeidžia ieškovės nuosavybės teise.
- Teismas pabrėžė, kad atsakovės negali turėti daiktinės teisės į išnykusius daiktus, nes registre registruojama teisė į egzistuojantį nekilnojamąjį jį turint, o šiam susidėvėjus fizikai, išnykus, nugriuvus, atsakovės privalo vadovautis CK 4.254 straipsnio 9 punkto nuostata ir viešame registre įregistruoti buvusio daikto išnykimo faktą.
- Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovo Vilniaus miesto savivaldybės apeliacinį skundą, 2020 m. spalio 20 d. nutartimi Vilniaus miesto apylinkės teismo 2020 m. birželio 15 d. sprendimą pakeitė, dalį ieškinio reikalavimų, pareiktų Savivaldybei, atmetė, o bylos dalį pagal atsakovės UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ apeliacinį skundą sustabdė iki įsiteisės Vilniaus miesto apylinkės teismo sprendimas civilinėje byloje Nr. e2-13358-1044/2020.
- Kolegija, atraukijusi bylos nagrinėjimą pagal atsakovės UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ apeliacinį skundą, 2022 m. lapkričio 15 d. nutartimi Vilniaus miesto apylinkės teismo 2020 m. birželio 15 d. sprendimo dalį, kuria nuspręsta dėl atsakovei UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ pareiktų reikalavimų, paliko nepakeistą.
- Apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad ieškovė yra pareikšusi atsakovei reikalavimus, susijusius su trimis nekilnojamaisiais daiktais. Ieškovė dėl dviejų pastatų – ūkio pastatų, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini) ir unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), – prašo įforminti žuvimo (sugrūvimo, sunykimo, sudegimo) faktą ir išregistruoti šiuos pastatus iš Nekilnojamojo turto registro, o ūkio pastatą, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), prašo pašalinti, savo lėšomis atlaisvinti žemės sklypą ir pateikti duomenis VĮ Registrų centrui.
- Kolegija pažymėjo, jog visi trys nurodyti statiniai nuosavybės teise priklauso UAB „Vilniaus vystymo kompanija“. Vilniaus miesto apylinkės teismo 2022 m. kovo 22 d. sprendimo, priimto civilinėje byloje Nr. e2-238-1044/2022, pagrindą nuosavybės teise į šios bylos ginčo pastatus įregistruota Vilniaus miesto savivaldybei.
- Pasiskaidymas dėl ūkio pastato, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), pašalinimo ir išregistravimo, apeliacinės instancijos teismas nustatė, kad ūkio pastato, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), eksploatacijai valstybinės žemės sklypas nesuformuotas, nuomos ar panaudos sutartis nesudaryta. Pastato pagrindinė naudojimo paskirtis yra pagalbinių ūkio pastato, statybos pabaigos metai – 1955 m., sienos – medis su karkasu, užstatymo plotas – 15 kv. m. fizinio nusidėvėjimo procentas – 70 proc., atkūrimo sąnaudos – 1022 Eur. Iš Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto ūkio ir transporto departamento sudaryto 2017 m. kovo 28 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje akto nustatė, kad pastatas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), 15 kv. m. yra medinio karkaso konstrukcija, be pamatų, apkalta medinėmis lentomis, stogas uždenktas žaliu brezentu, apatinė medinė pastato dalis yra veikliama drėgnės, lentos pajudusios, naudojamas, durys užrakintos. Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos 2017 m. kovo 30 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje akte nustatyta, kad ūkio pastatas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), yra pagalbiniu ūkiu, medinis, naudojamas. Tos pačios aplinkybės nustatytos ir Vilniaus apygardos prokuratoriaus Viešojo intereso gynimo skyriaus 2017 m. gegužės 29 d. nutarime. Nacionalinės žemės tarnybos Vilniaus miesto skyriaus 2017 m. liepos 12 d. rašte nurodyta, kad pastatas – ūkio pastatas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), yra nenaudojamas pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo tiesioginę paskirtį.
- Teisėjų kolegija padarė išvadą, kad ginčo pastatas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), yra itin prastos būklės, byloje nėra duomenų, patvirtinančių, jog atsakovė pastatą pagal jo paskirtį naudojo, jį prižiūrėjo. Aplinkybė, kad pastatas yra be stogo, užtiestas brezentu, rodė, jog savininkas statinį nesirūpina ir jo seniai netvarko. Apeliaciname skunde nenurodomi argumentai, kad pastatas yra naudojamas, nepaaiškinama, kokių būdu pastatas naudojamas, nenustatyta realiojo naudojimo paskirtis.
- Kolegija nusprendė, kad atsakovės siekis ginčo statinius rekonstruoti ir naudoti juos pagal paskirtį yra nepagrįstas, nėra realu, kad žmonėms turi interesų naudoti Vilniaus miesto senamiestyje pagalbinio ūkio paskirties gana nedidelio ploto statinį. Kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismu, kad statiniai naudojami tik žemės sklypo vietai užimti ir apriboja ieškovės teise disponuoti, naudoti valstybės žemę ir ją valdyti.
- Kolegija pabrėžė, kad byloje nagrinėjamas dviejų savininkų ginčas, taigi nuosavybės teisės ginimo interesas yra abipusis. Teisėjų kolegija rėmė ieškovės poziciją, kad svarbią reikšmę turi tai, jog statiniai stovi ant valstybinės žemės. Kolegija sutiko, kad valstybinė žemė yra ypatingas civilinių teisių santykių objektas, kuris yra bendras visos visuomenės gėris. Nenustačiusi, jog ūkio pastatas yra realiai naudojamas, nesant duomenų apie galimybę statinį naudoti pagal jo paskirtį, teisėjų kolegija pripažino statinį neturinčiu aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo ir nusprendė, jog jam naudoti valstybinės žemės nuomojimas be aukciono neatitiktų teisinio reglamentavimo.
- Teisėjų kolegija konstatavo, kad viešasis interesas reikalauja užtikrinti, jog nuosavybės teisė į valstybinę žemę būtų įgyvendinama griežtai laikantis imperatyviųjų įstatymo normų ir siekiant užtikrinti maksimalios naudos visuomenei

sukūrimą. Susidūrus dviejų nuosavybės turėtojų interesams, sprendžiama, kad prioritetiškai turi būti ginama ieškovės, valstybinės žemės patikėtinės, teisė. Tuo remdamasi teisėjų kolegija nenustatė atsakovės nuosavybės teisės nelyčiamumo principo pažeidimo.

27. Teisėjų kolegija vadovavosi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 5 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. e3K-3-15-403/2020, kurioje nurodyta, kad, ieškovei pareiškus negatorinį ieškinį, atsakovė turėjo įrodyti, kad statinio statyba atitiko teisės aktų reikalavimus, kad atsakovė turėjo teisę naudoti nuosavybės teise jau nepriklausančio žemės sklypo dalį statiniui pastatyti ir naudoti. Kolegija nusprendė, kad nagrinėjamoje byloje atsakovė neįrodė, jog turi teisę naudoti nuosavybės teise jau nepriklausančio žemės sklypo dalį statiniui naudoti.
28. Nustačiusi, kad ginčo pastatas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), yra valstybinėje žemėje be teisinio pagrindo, kad yra netinkamas naudoti pagal savo tiesioginę paskirtį ir yra nenaudojamas, kolegija padarė išvadą, kad pirmosios instancijos teismas pagrįstai tenkino ieškovės reikalavimą ir įpareigojo atsakovę nugriauti jau priklausantį pastatą, esantį valstybinėje žemėje, ir jį išregistruoti iš VĮ Registrų centro.
29. Pasisakydama dėl reikalavimų išregistruoti pastatus iš Nekilnojamojo turto registro, kolegija nustatė, kad pastato, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), pagrindinė naudojimo paskirtis yra pagalbinio ūkio pastato, statybos pabaigos metai – 1955 m., sienos – medis su karkasu, užstatymo plotas – 28 kv. m, fizinio nusidėėjimo procentas – 70 proc., atkūrimo sąnaudos – 1830 Eur. Pastato, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), pagrindinė naudojimo paskirtis yra pagalbinio ūkio pastato, statybos pabaigos metai – 1955 m., sienos – medis su karkasu, užstatymo plotas – 18 kv. m, fizinio nusidėėjimo procentas – 70 proc., atkūrimo sąnaudos – 1376 Eur. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto ūkio ir transporto departamento sudarytame 2017 m. kovo 28 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje akte nustatyta, kad pastatas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), 18 kv. m. yra be pamatų, medinių lentų sienos vietomis išardytos, dalis sienų apkalta korodavusia metalo skarda, medinės lentos, medinės karkasas paveiktas puvinio, stogo dangą susidėvėjusi, angos nesusandarintos, pastate sukrautos atliekos, į jį patenka pašaliniai asmenys, pastatas nenaudojamas. Pastatas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), nerastas. Nacionalinės žemės tarnybos 2017 m. gegužės 2 d. rašte nurodyta, kad statinys, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), nėra šilkes. Iš VĮ Registrų centro pateiktų statinių išdėstymo schemų matyti, jog šie du statiniai turi ar turėjo bendrą sieną. Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos 2017 m. kovo 30 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje akte nustatyta, kad ūkio pastatas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), yra surinkęs, medinės liekanos. Vilniaus apygardos prokuratūros Viešojo intereso gynimo skyriaus 2017 m. gegužės 29 d. nutarime nustatyta, kad ūkio pastatas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), yra avarinės būklės, medinis, naudojamas, ūkio pastatas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), yra surinkęs, medinės liekanos, neatitinka esminių statinio reikalavimų.
30. Teisėjų kolegija, įvertinusi surinktus įrodymus ir vadovaudamasi Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 16 straipsnio 1 dalimi bei Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu patvirtintu Nekilnojamojo turto registro nuostatų 69 punktu, nusprendė, jog yra pagrindas statinius laikyti surinkusiais. Teismas nurodė, kad atsakovės argumentas, jog abu pastatai yra šilkes, nepagrįstas. Nacionalinės žemės tarnybos 2017 m. gegužės 2 d. rašte konstatuota, kad ūkio pastatas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), yra fiziškai pažeistas, o ūkio pastatas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), nėra šilkes. Ūkio pastato, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), pažeidimas įvertintas kaip: be pamatų, medinių lentų sienos vietomis išardytos, dalis sienų apkalta korodavusia metalo skarda, medinės lentos, medinės karkasas paveiktas puvinio, stogo dangą susidėvėjusi, angos nesusandarintos. Kolegija nusprendė, kad statinio konstrukcijos neišlikusios, nurodė, kad nors negalima įvertinti, jog statinys yra visiškai išnykęs, yra likę keli surinkę konstrukcijos elementai, tačiau, priimdama sprendimą, remiasi ir ankstesniame šios nutarties skirsnyje nurodytais teismo motyvais.
31. Kolegija konstatavo, kad pirmosios instancijos teismo išvada dėl įpareigojimo išregistruoti nurodytus du ūkio pastatus yra pagrįsta.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimų į jį teisiniai argumentai

32. Kasacinių skundu atsakovė prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. lapkričio 15 d. nutartį ir Vilniaus miesto apylinkės teismo 2020 m. birželio 15 d. sprendimo dalį dėl ūkio pastatų, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini) ir unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), ir priimti naują sprendimą – šią ieškovės ieškinio dalį atmesti. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 32.1. Teismai nukrypo nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos, suformuotos 2017 m. lapkričio 14 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-404-969/2017, pagal kurią tik nustačius statinio visiško sugriuvimo, sunaikinimo ar nugriovimo faktą laikytina, kad statinys yra išnykęs, todėl jis ir daiktinės teisės į jį turi būti išregistruoti. Apeliacinės instancijos teismas įpareigojimą išregistruoti ginčo pastatus pripažino pagrįstu remdamasis jų sunykimo, tačiau ne išnykimo faktą, o tai pažeidžia kasacinio teismo išsakiniojo dëlto, to, kada statiniai laikomi išnykusiais. Pastatų sunykimas nėra ir negali būti tapatinamas su jų visišku išnykimu, kadangi sunykusio pastato konstrukcijos vis dar egzistuoja, jis nėra išnykęs nuo žemės paviršiaus. Išvada, kad pastatai yra visiškai išnykę, negalioja būti padaryta, kadangi ieškove nebuvo pateikusi įrodymų, pagrindžiančių pastatų išnykimą.
- 32.2. Ginčo pastatai ir nuosavybės teisės į juos yra įregistruoti, pastatų registro duomenys nėra nugyčinti, todėl nors pastatai šiuo metu nėra visu pajėgumu eksploatuojami, nuosavybės teisė į šiuos pastatus nėra pasibaigusi, todėl turi būti ginama. Byloje nebuvo ginčo, kad visi trys statiniai tuometys jų savininkės UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ nuosavybė tapo teisėtai, kad statiniai žemės sklype atsirado ir stovėjo teisėtai. Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką, teisėtai įgyta nuosavybės teisė į nekilnojamąjį turtą, kol nugenųntas jos atsiradimo pagrindas, negali būti paneigta nuosavybės pripažįstant išnykusia, nes tokio nuosavybės pasibaigimo pagrindo neįtvirtina CK 866 straipsnio 1 dalyje. Teismas nurodė, kad ginčo pastatų, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), pagrindinė naudojimo paskirtis yra pagalbinio ūkio pastato, statybos pabaigos metai – 1955 m., sienos – medis su karkasu, užstatymo plotas – 28 kv. m, fizinio nusidėėjimo procentas – 70 proc., atkūrimo sąnaudos – 1830 Eur. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto ūkio ir transporto departamento sudarytame 2017 m. kovo 28 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje akte nustatyta, kad pastatas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), 18 kv. m. yra be pamatų, medinių lentų sienos vietomis išardytos, dalis sienų apkalta korodavusia metalo skarda, medinės lentos, medinės karkasas paveiktas puvinio, stogo dangą susidėvėjusi, angos nesusandarintos. Kolegija nusprendė, kad statinio konstrukcijos neišlikusios, nurodė, kad nors negalima įvertinti, jog statinys yra visiškai išnykęs, yra likę keli surinkę konstrukcijos elementai, tačiau, priimdama sprendimą, remiasi ir ankstesniame šios nutarties skirsnyje nurodytais teismo motyvais.
- 32.3. Savivaldybės teisė ginčo ūkio pastatus naudoti, remontuoti ar rekonstruoti, sunykusius statinius laikantis teisės aktų nustatytas tvarkos atkurti yra nepagrįstai paneigta. Statybos techninio reglamento STR 1.01.08:2002 7, 8 punktai, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnis suponuoja, kad išnykęs, t. y. visiškai sugrūvęs, sunaikintas ar nugriautas, statinys negali būti remontojamas ar rekonstruojamas, nes nebėra remonto ar rekonstrukcijos objekto, tačiau toks išnykęs statinys gali būti atkurtas (atstatytas) naujo statinio statybos būdu, o jei statinys nėra visiškai sugrūvęs, sunaikintas ar nugriautas, jis gali būti visiškai ar iš dalies atkurtas rekonstrukcijos arba kapitalinio remonto būdu.
- 32.4. Teismas pažeidė įrodymų vertinimo taisykles, padarė apibendrintas išvadas dėl ginčo ūkio pastatų būklės, nevertino kiekvieno pastato atskirai ir nenustatė, ar byloje esantys įrodymai patvirtina, kad ginčo ūkio pastatai iš tiesų yra išnykę ar yra išlikusios jų konstrukcijos, leidžiančios daryti priešingas išvadas. Byloje surinkti įrodymai patvirtina ūkio pastatų, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), egzistavimą ir paneigia ieškovės poziciją, neva jie yra išnykę ir išregistruotini. Tačiau šie įrodymai nebuvo įvertinti, nors jie sudaro prielaidas nutartyje padarytas išvadas pripažinti nepagrįstomis. Statinių išdėstymo planai ir 2018 m. liepos 2 d. matavimo parengtas statinių išdėstymo planai patvirtina statinių egzistavimą, nes juose statiniai nurodyti su apibūdinančiais duomenimis. Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos 2017 m. kovo 30 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje akte nustatyta, kad ūkio pastatas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), 18 kv. m. yra be pamatų, medinių lentų sienos vietomis išardytos, dalis sienų apkalta korodavusia metalo skarda, medinės lentos, medinės karkasas paveiktas puvinio, stogo dangą susidėvėjusi, angos nesusandarintos. Kolegija nusprendė, kad statinio konstrukcijos neišlikusios, nurodė, kad nors negalima įvertinti, jog statinys yra visiškai išnykęs, yra likę keli surinkę konstrukcijos elementai, tačiau, priimdama sprendimą, remiasi ir ankstesniame šios nutarties skirsnyje nurodytais teismo motyvais.
- 32.5. Apeliacinės instancijos teismas padarė esminių proceso teisės normų pažeidimų, įrodymų nebuvimo įrodymų vertindamas ne kaip ieškinio atmestinio, o kaip ieškinio tenkinimo pagrindą. Teismas byloje įrodinėjo našą dėl turto faktinio egzistavimo be teisinio pagrindo perkėlė turto savininkui. Vadovaujantis bendrąja įrodinėjimo našos paskirstymo taisykle, ne atsakovė, o būtent ieškove turėjo pareigą įrodyti statinių išnykimą ir (ar) nebuvimo faktą.
- 32.6. Pagal kasacinio teismo praktiką, sprendžiant dėl ginčo ūkio pastato pašalinimo pirmiausia privalo būti įrodytas ieškovės, kaip žemės sklypo savininkės, teisių pažeidimas. Teisėtai pastatyto, valstybei priklausiusio pastato buvimas žemės sklype savaime nepažeidžia ir negali pažeisti valstybinės žemės sklypo savininko teisių, o bylą nagrinėjantis teismas konkrečių argumentų nenurodė, tik nustatė, kad ginčo pastatas yra valstybinėje žemėje be teisinio pagrindo.
- 32.7. Teismų sprendimai pažeidžia Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnyje ir Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvų apsaugos konvencijoje (toliau – Konvencija) įtvirtintą fundamentalią nuosavybės nelyčiamumo principą. Nuosavybės teisė apsaugą įtvirtina ir nuosavybės teisių ribojimo galimybes nustatytos CK 4.39 straipsnio 1 dalyje, 4.93 straipsnyje. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija dar 2009 m. spalio 8 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-419/2009 yra pažymėjusi, kad nuosavybės teisės pažeidžiamos, jeigu be teisėto pagrindo ribojamas savininko teisės valdyti daiktą, juo naudotis ar disponuoti.
- 32.8. Skundžiama nutartis prieštarauja statinių grovimo reglamentuojančių teisės aktų nuostatomis. Dėl reikalavimo ne tik išregistruoti, tačiau pirmiausia pašalinti ūkio pastatą, kurio unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), teismas padarė išvadą, jog ginčo pastatas yra itin prastos būklės. Nutartyje nėra motyvuota, kaip tokia aplinkybė lemia pagrindą sunaikinti nuosavybę. Byloje esantys įrodymai patvirtina, kad ginčo ūkinis pastatas ne tik egzistuoja, bet ir yra naudojamas. Statybos įstatymo 40 straipsnyje nurodyti konkretūs atvejai ir sąlygos, kurioms esant statinys turi būti nugriautas, tačiau statinio grovimo pagrindai byloje nebuvo nustatyti. Statinio nusidėėjimas nėra pakankamas pagrindas įpareigoti savininką statinį nugriauti, jeigu toks statinys nekelta pavojaus žmonių gyvybei, sveikatai bei aplinkai. Byloje nenustatyta, kad ginčo pastatas keltų pavojų žmonių gyvybei, sveikatai ar aplinkai.
33. Ieškovė atsiliepimu į kasacinį skundą prašo atsakovės kasacinį skundą atmesti. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 33.1. Byloje pateikti įrodymai patvirtina, jog egzistuoja visos negatorinio ieškinio tenkinimo sąlygos. Ieškove turi pareigą įrodyti tik tai, kad ji yra ginčo žemės sklypo savininkė ir kad jos kaip savininkės teisės yra pažeistos, o atsakovė turi pareigą įrodyti, jog ji turi teisėtą pagrindą užimti ir naudoti valstybinę žemę. Teismas nusprendė, kad ieškove įrodė savo teisių pažeidimą.
- 33.2. Apeliacinės instancijos teismas nepažeidė įrodymų vertinimo taisyklių. Teismas atliko išsamią rašytinių bylų dokumentų analizę dėl kiekvieno iš ginčo pastatų vertinimo. Atsakovės neteikė ekspertizės aktų, faktinių aplinkybių konstatavimo protokolų ar kitų rašytinių įrodymų, kurie leistų teismui padaryti priešingas išvadas dėl statinių buvimo žemės sklype, todėl nepagrįsti atsakovės argumentai dėl netinkamai įvertintų rašytinių įrodymų. Atsakovė neįrodė savo argumentų, kad ginčo ūkiniai pastatai yra eksploatuojami, nesunykę ir naudojami.
- 33.3. Ginčo pastatai negali būti naudojami naudotojų poreikiams tenkinti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį. Be to, pati atsakovė atlikdama patikrinimo akte dėl ūkinio pastato Nr. (duomenys neskelbtini) nurodė, kad pastatas nenaudojamas, ūkiškai neprižiūrimas; pastato medinių konstrukcijų būklė netenkina esminių statinio reikalavimų – mechaninio atsparumo ir pastovumo, galimos avarinės būklės.
- 33.4. Teisinių praktikose nurodyta, kad valstybinės žemės sklypas gali būti laikomas užstatytu, jeigu jame yra statinio sąvoką atitinkantis nekilnojamas daiktas, kuriam eksploatuoti žemės sklypas ir yra naudojamas (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2016 m. sausio 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-272-492/2016). Kasacinis teismas yra pripažinęs, kad statinys, kuriam eksploatuoti yra reikalingas valstybinės žemės sklypas ar jo dalis, turi būti naudojamas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-284/2004). Aplinkybė, jog statiniai yra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, nerėškia, kad statiniai yra naudojami. Atsakovė neįrodė, kad statinį naudojo arba naudosis ateityje pagal Nekilnojamojo turto registre įrašytą jo naudojimo paskirtį. Apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad atsakovės ketinimai dėl statinio naudojimo nėra realūs.
- 33.5. Žemės sklypo pardavimas (nuoma) be aukciono yra siejamas su konkrečios paskirties statinio naudojimu vykdam tam tikrą veiklą ir eksploatuojant jį pagal esamą (tiesioginę) pastato paskirtį. Taigi svarbus ne tik statinio buvimo faktas žemės sklype, bet ir jo naudojimas konkrečiai veiklai. Kai nustatoma, kad statinys yra apleistas, apgrūvęs ir neprižiūrimas, kad iš jo yra likę tik pamatai, galima padaryti išvadą, jog statinys nėra naudojamas ir prie jo suformuoti žemės sklypa nėra teisiškai pritaikyti. Asmeniai nebegalinti naudoti statinio arba nustačius faktą, kad tokio pobūdžio statinys neegzistuoja, yra sunykęs, nenaudojamas, turi būti sprendžiamas klausimas dėl žemės sklypo atsisavinimo ir statinio išregistravimo iš Nekilnojamojo turto registro, kad nebūtų sudarytos prielaidos sukurti teisę į žemės sklypo dalį po neegzistuojančiais statiniais.
- 33.6. Ieškinyje nurodyti argumentai ir aplinkybės pagrindžiantys rašytiniai įrodymai sudaro pagrindą konstatuoti, kad ginčo statinių nėra, jie yra nenaudojami arba tokios būklės, kad sudaro pagrindą spresti apie neracionalų valstybinės žemės naudojimą. Ūkiniai pastatai surinkę, avarinės būklės, apleisti, todėl, vadovaujantis CK 6.551 straipsnio 2 dalimi, Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktu bei atsižvelgiant į formuojamą teismų praktiką, tokiems ūkiniams pastatams negali būti išskirta žemės sklypo dalis ir šio valstybinės žemės sklypo dalis išnuomota ar parduota be aukciono.
- 33.7. Teisėjų kolegija motyvuotai nurodė, kad nagrinėjami atvejai egzistuoja aplinkybės, lemiančios būtinybę įpareigoti atsakovę išregistruoti pastatus.
34. Trečiasis asmuo Namų Liejyklos g. 6, 4 ir 4B Vilniuje savininkų bendrijai atsiliepimu į kasacinį skundą prašo atsakovės kasacinį skundą atmesti. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 34.1. Teismas sprendimus pagrindė ieškovės ir trečiųjų asmenų pateiktais įrodymais, o ne rėmėsi tuo, kad atsakovė neįrodė savo teiginį. Teismas konstatavo, kad atsakovė nepateikė įrodymų, kurie pagrįstų jos poziciją, o tai nėra įrodinėjimo našos perkėlimas atsakovei.
- 34.2. Teismas nenukrypo nuo kasacinio teismo suformuluotos taisyklės, kad išregistruojami gali būti tik visiškai sugrūvę, sunaikinti ar nugriauti pastatai, nes, įvykdžius iki galo teismų sprendimus ir nugriovus pastatą, jo nebebūtų ir jis turėtų būti išregistruotas.
- 34.3. Teismas konstatavo, kad pastatas Nr. (duomenys neskelbtini) nėra šilkes, o kiti du pastatai yra be pamatų, surinkę, apleisti. Pagal antstolio M. D. 2020 m. gruodžio 15 d. faktinių aplinkybių konstatavimo protokolą, pastato Nr. (duomenys neskelbtini) ir pastato Nr. (duomenys neskelbtini) nėra, vietoje jų auga medžiai. Taigi nėra suprantama, kokius pastatus ir kokiu tikslu atsakovė nori remontuoti, rekonstruoti ir atkurti. Atsakovė nepateikė dokumentų, kurie patvirtintų, kad ji planavo aptariamų pastatų atstatymą, buvo numatę, kokias funkcijas jie atliks. Todėl teismas neturėjo pagrindo konstatuoti tokio atsakovės tikslo. Pastatai yra surinkę, menkaverčiai (sandėliukai, garažai), o pagal antstolio M. D. pateiktą faktinių aplinkybių konstatavimo protokolą, dviejų pastatų apkrėta nebėra. Taigi atsakovė neturėtų galimybių jų atstatyti už mokesčių mokėtojų pinigų.
- 34.4. Byloje yra pakankamai įrodymų, kad du ginčo pastatai yra surinkę, vienas – išnykęs, o pagal naujesnius įrodymus – kad visų ginčo pastatų nebėra. Jei pastato nėra, tai nėra ir nuosavybės teisės į jį.
- 34.5. Nepagrįstas atsakovės teiginys, kad pastatas yra naudojamas. Byloje nėra duomenų, patvirtinančių, kad atsakovė pastatų naudojosi, jį prižiūrėjo. Nors nurodoma, kad pastatas naudojamas, jo durys užrakintos. Nenurodoma, kokiam tikslui jis buvo naudojamas, kokią naudingą Savivaldybei funkciją atliko. Tai, kad pastatas yra be stogo, o užtiestas brezentu, rodo, jog savininkas statinį nesirūpina ir jo seniai netvarko. Nėra aišku, kaip ir kokiu tikslu pastatą savininkas gali naudoti kitoms savininkams priklausančio gyvenamojo namo kieme esantį statinį.
- 34.6. Pagrįsta teismų išvada, kad nagrinėjami atvejai žemės savininko interesai yra labiau pažeidžiami nei menkaverčių statinių savininko teisės ir interesai. Visuomenės interesas sostinės centre neturėtų neprižiūrėtų, estetinių miesto vaizdą gadinančių statinių nusivčia savivaldos institucijų interesų, kurio ji negali įvardyti. Unikalaus numerio registre turėjimas nepatvirtina, kad statinys realiai egzistuoja, nes tai yra daikto teisinė reikšmė.
- 34.7. Byloje sprendžiamas dviejų viešųjų asmenų ginčas dėl jų nuosavybės naudojimo. Atsakovė nenurodė, kokie viešieji interesai bus patenkinti atstačius sunykusius ar išnykusius pastatus. Galima daryti išvadą, kad siekiama tenkinti kokių nors kitus, o ne viešuosius interesus. Ieškove siekia viešojo intereso patenkinimo – pašalinti kliūtis Vilniaus Liejyklos gatvės gyventojams naudotis jiems priklausančiu žemės sklypu.
- 34.8. Ginčo pastatai yra susidėvėję ir surinkę, todėl laikytina, kad pačių pastatų iš principo nebėra. Tokių konstrukcijų buvimas žemės sklype kelia pavojų gyventojams ir aplinkai, todėl likusius pastatų dalys turi būti išardytos ir išgabentos.
35. Kitų atsiliepimų į kasacinį skundą įstatymu nustatyta tvarka negauta.

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl reikalavimo pašalinti ir išregistruoti kitam savininkui nuosavybės teise priklausantį sunykusį nekilnojamąjį turtą

36. Kasacine tvarka nagrinėjamas atsakovės UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ teisių perėmėjos Vilniaus miesto savivaldybės kasacinis skundas, kurio prašoma atimesti ieškoves reikalavimą pašalinti vieną pastatą iš ieškovei priklausančio žemės sklypo ir įforminti kitų dviejų pastatų žuvimo faktą bei visus tris pastatus išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro.
37. Atsakovė kelia savo nuosavybės teisės apsaugos klausimą, nurodydama, kad pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai, tenkindami ieškinį, nepagrįstai nukrypo nuo kasacinio teismo praktikos ir tuo neužikrino jos, kaip savininkės, teisių apsaugos.
38. Bylą nagrinėję teismai konstatavo, kad iš esmės visi trys minimi ginčo statiniai yra sunykę, jų nusidėvėjimas siekia 70 proc., atsakovė šių statinių neremontuoja, taip pat nėra duomenų, kad naudotų juos pagal paskirtį. Dėl to teismai nusprendė įpareigoti atsakovę pašalinti pastatus ir (arba) įforminti jų žuvimo faktą bei visus tris statinius išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro.
39. Atsakovės teigimu, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nuosekliai formuoja praktiką, kad kol nuosavybės teise valdomas statinys nėra išnykęs, tol jo savininko teisės yra ginamos ir užtikrinamos vadovaujantis nuosavybės neličiamumo ir apsaugos principais. Teisėjų kolegija šiuos argumentus pripažįsta pagrįstais.
40. CK 4.37 straipsnyje įtvirtinta nuosavybės teisės samprata: nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir jį disponuoti. Nuosavybės teisės objektu gali būti daiktai ir kitas turtas (CK 4.38 straipsnis). Nuosavybės teisė gali būti apribota paties savininko valia, įstatymų arba teismo sprendimu; kilus abejonių dėl nuosavybės teisės apribojimo, visais atvejais laikoma, kad nuosavybės teisė nepribota (CK 4.39 straipsnis).
41. Pagal CK XV skyriaus, reglamentuojančio daiktų, daiktinių teisių ir juridinių faktų registravimą, 4.254 straipsnio 9 punkto nuostatą, viešame registre, be kita ko, turi būti registruojamas buvusio daikto išnykimo faktas. R. N. turto registro įstatymo 12 straipsnio 9 punktu, Nekilnojamojo turto registre, be kitų, registruojamas šis su nekilnojamaisiais daiktais, daiktinėmis teisėmis į juos ir šių teisių suvaržymais susijęs juridinis faktas – buvusio nekilnojamojo daikto išnykimas. Taigi siekiant nustatyti nekilnojamojo daikto, nagrinėjamo atveju – statinio išnykimo faktą, reikšminga yra ir aplinkybės, ar toks faktas nėra registruotas Nekilnojamojo turto registre, taip pat aplinkybės, susijusios su faktiniu šio daikto egzistavimu (ar išnykimu), bei teisės normos, reglamentuojančios tokio fakto nustatymo pagrindus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. gegužės 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-135-421/2020, 31, 32 punktai).
42. Kasacinio teismo suformuluotoje teisės aiškinimo taisyklėje, pateiktoje Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 14 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-404-969/2017, nustatyta, kad tik nustačius statinio visišką sugrivimą, sunaikinimą ar nugriovimą pastato, t. y. kad statinio konstrukcijų nelikę arba likusius tik po žemės paviršiumi giliau kaip 0,5 m esančios laikančiosios konstrukcijos (požeminio statinio, t. y. statinio, kurio visos konstrukcijos arba didžioji jų dalis buvo po žemės paviršiumi, atveju – kai nelikę visų statinio laikančiųjų konstrukcijų), išskyrus atvejus, kai statinio ar jo dalį griovimo darbai atliekami statinio rekonstravimo ar kapitalinio remonto metu, laikytina, kad statinys yra išnykęs, todėl jis ir daktinės teisės į jį turi būti išregistruoti. Todėl sprendžiant ginčą dėl statinio ir daiktinių teisių į jį išregistravimo iš Nekilnojamojo turto registro, teisiškai reikšminga aplinkybė laikytina tai, ar ginčo statinys yra išnykęs, t. y. visiškai sugrivęs, sunaikintas ar nugriautas (jei nugriautas – ar statinio ar jo dalį griovimo darbai atlikti ne statinio rekonstravimo ar kapitalinio remonto metu). Konstatavus statinio visišką sugrivimą, sunaikinimą ar nugriovimą (išskyrus atvejus, kai statinio ar jo dalį griovimo darbai atliekami statinio rekonstravimo ar kapitalinio remonto metu), statinys laikomas išnykusiu, todėl jis turi būti išregistruotas. Ir atvirkščiai – nesant pagrindo konstatuoti statinio visišką sugrivimą, sunaikinimą ar nugriovimą, nėra pagrindo jo laikyti išnykusiu, taigi, ir išregistruoti jį ir daktinės teisės į jį (nurodytos nutarties 44 punktas).
43. Kasaciniame skunde atsakovė nurodo, kad apeliacinės instancijos teismas nesivadovavo šiuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimu, nukrypo nuo kasacinio teismo praktikos taikymo imperatyvo analogiškose bylose, todėl priėmė neteisėtą sprendimą.
44. Pagal Lietuvos Respublikos teismų įstatymo 33 straipsnio 4 dalį, teismai, priimdami sprendimus atitinkamų kategorijų bylose, yra saistomi savo pačių sukurty, o žemesnės instancijos teismai – ir aukštesnės instancijos teismų sukurty teisės aiškinimo taisyklių, suformuluotų analogiškose ar iš esmės panašiose bylose. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir CPK) 4 straipsnyje įtvirtinta nuostata, kad vienos teisų praktikos formavimą įstatymų nustatyta tvarka užtikrina Lietuvos Aukščiausiasis Teismas.
45. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje konstatuota, jog Konstitucijoje įtvirtinta bendrosios kompetencijos teismų instancinė sistema turi funkcionuoti taip, kad būtų sudarytos prielaidos formuoti vienodai (nuosekliai, neprieštaringai) bendrosios kompetencijos teismų praktikai – būtent tokiai, kuri būtų grindžiama su Konstitucijoje įtvirtintais teisinės valstybės, teisingumo, asmenų lygybės teisiniu principais (bei kitais konstituciniais principais) netaikantys susijusia ir iš jų kylančia maksima, kad tokios pat (analogiškos) bylos turi būti sprendžiamos taip pat, t. y. tos turi būti sprendžiamos ne sukuriant naujus teismo precedentes, konkuruojančius su esama, bet naisant jau įtvirtintu. Teismų precedentai yra teisės šaltiniai – *authoritate rationis* (argumentavimo galia); reminantis precedentes yra vienos (nuoseklos, neprieštaringos) teismų praktikos, kartu ir Konstitucijoje įtvirtinto teisingumo principo, įgyvendinimo sąlyga. Dėl to teismų precedentai negali būti nemotyvuotai ignoruojami. Teismų precedentai, kaip teisės šaltiniai, reikšmės negalima perversinti, juolab subolsolinti. Rėmtis teismų precedentais reikia itin andairiai. Pabrėžtina, kad teismams sprendžiant bylas precedento galia turi tik tokie ankstesni teismų sprendimai, kurie buvo sukurty analogiškose bylose, t. y. precedetas taikomas tik tose bylose, kurių faktinės aplinkybės yra tapatos arba labai panašios į tos bylos, kurioje buvo sukurty precedetas, faktinės aplinkybės ir kurioms turi būti taikoma ta pati teisė, kaip toje byloje, kurioje buvo sukurty precedetas (Konstitucinio Teismo 2007 m. spalio 24 d. nutarimas).
46. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nuosekliai pabrėžia teismų pareigą laikytis savo pačių ar aukštesnės instancijos teismų analogiškose ar iš esmės panašiose bylose sukurty precedentu, taip užtikrinant teismų praktikos nuoseklumą ir nusipėjimą (žr. pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 22 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-7-315-915/2018 18 punkta). Kasacinio teismo praktikoje yra pasakytas, kad bendrosios kompetencijos teismų susiaistymas savo pačių sukurty precedentais (sprendimais analogiškose bylose) bei žemesnės instancijos bendrosios kompetencijos teismų susiaistymas aukštesnės instancijos bendrosios kompetencijos teismų sprendimu (precedentu) tu kategorijų bylose) neįsenaigiamas suponuoja tai, kad teismai turi vadovautis tokia atitinkamų teisės nuostatų (normų, principų) turinio, taip pat šių teisės nuostatų taikymo samprata, kokia buvo suformuota ir kokia buvo vadovaujamas taikant tas nuostatas ankstesnėse bylose, *inter alia* (be kita ko), anksčiau sprendžiant analogiškas bylas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gruodžio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-591/2008).
47. Atsakovės nurodytoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-404-969/2017 kasacinis teismas sprendė dėl teisių ir faktinių pastato ir daiktinių teisių į jį išregistravimo pagrindų, ieškovei prašant teismo įpareigoti atsakovus savo lėšomis nugriauti pastatus ir išregistruoti juos iš Nekilnojamojo turto registro. Be šios nutarties 42 punkte minėtos teisės aiškinimo taisyklės, kasacinis teismas anoyte byloje išaiškino, kad „tuo atveju, jei statinys nėra visiškai sugrivęs, sunaikintas ar nugriautas, jis gali būti visiškai ar iš dalies atkurtas dviem būdais (1) rekonstrukcija; 2) kapitaliniu remontu. Pažymėtina, kad duomenys apie turtą viešame registre atlieka tik teisių išsiviešinimo, bet ne jų nustatymo funkciją. Todėl visiškai sugrivusio, sunaikinto ar nugriauto statinio teisinė registracija negali suteikti kokiu nors papildomų teisių jo savininkui viešame registre nurodytam asmeniui. Tokio statinio registracijos panaikinimas savaime negali pakeisti tokio statinio savininko nuosavybės teisę (nes už tai atsakingas arba pats savininkas, arba tretieji asmenys, dėl kurių veiksmų (neveikimo) statinys išnyko), tik užikrina, kad viešame registre nebūtų tikrovės neatitinkanti duomenų.“
48. Nurodytoje byloje, kaip ir šiuo metu nagrinėjamoje byloje, buvo aktualus teisės klausimas dėl buvusio daikto išnykimo faktą, kaip teisinio pagrindo fiksuoti buvusio nekilnojamojo daikto išnykimą.
49. Teisėjų kolegija vertina, kad nagrinėjamos bylos ir civilinės bylos Nr. 3K-3-404-969/2017 aplinkybės, kurių pagrindu pastarojoje byloje kasacinio teismo 2017 m. lapkričio 14 d. nutartyje suformuluota teisės aiškinimo ir taikymo taisyklė dėl buvusio nekilnojamojo daikto išnykimo sampratos, turi esminiu panašumu, o tai turi reikšmės formuluojant atitinkamas teisės aiškinimo ir taikymo taisyklę, todėl nusprendžia, kad minėta nurodytoje nutartyje suformuluota teisės aiškinimo ir taikymo taisyklė gali būti vertinama kaip teismo precedentas nagrinėjamoje byloje. Dėl to kaip pagrįstas vertintinas kasacinio skundo argumentas, kad nagrinėjamoje byloje teismai nukrypo nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 14 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-404-969/2017 pateiktų išaiškinimų, jog tik konstatavus nekilnojamojo daikto *išnykimo* faktą konstatuotinas teisinis pagrindas išregistruoti daiktą iš Nekilnojamojo turto registro.
50. Atsižvelgdamas į tai, kas pasakytas, teisėjų kolegija nusprendžia, kad bylą nagrinėję teismai netinkamai vadovavosi kasacinio teismo praktika analogiškose bylose, pažeidė teisės taikymo ir aiškinimo taisykles, o tai galėjo turėti įtakos priimtą neteisėjam sprendimui dėl statinių pašalinimo iš ieškoves valdomos žemės ir jų išregistravimo iš Nekilnojamojo turto registro.
51. Konstitucijos 23 straipsnyje įtvirtinta, kad nuosavybė neličiamą; nuosavybės teisės saugo įstatymai; nuosavybė gali būti paaimta tik įstatymu nustatyta tvarka visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginama. Aiškindamas šią nuostatą Konstitucinis Teismas yra konstatavęs, kad Konstitucijos 23 straipsnyje įtvirtinti nuosavybės neličiamumas ir apsauga reiskia, jog savininkas turi teisę valdyti jam priklausančią turtą, juo naudotis ir disponuoti, taip pat teisę reikalauti, kad kitas asmenys nepažeistų šių jo teisių, o valstybė turi pareigą ginti ir saugoti nuosavybę nuo neteisėto kėsėjimosi į ją (Konstitucinio Teismo 2002 m. rugsėjo 19 d. nutarimas).
52. Konvencijos Protokolo Nr. 1, iš dalies pakeisto Protokolo Nr. 11, 1 straipsnyje įtvirtinta, kad kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi teisę netrukdomas naudotis savo nuosavybe. Iš nieko negali būti atimta jo nuosavybė, išskyrus tuo atveju, kai tai yra būtina visuomenės interesams ir tik įstatymu nustatytomis sąlygomis bei vadovaujantis bendraisiais tarptautinės teisės principais. Tačiau ankstesnės nuostatos jokių būdu neriboja valstybės teisės taikyti tokius įstatymus, kokie, jos manymu, kai reikalingi, kad į galėtų kontroliuoti nuosavybės naudojimą atsižvelgdami į bendrąjį interesą arba kad garantuotų mokesčių, kitų rinklavių ar baudų mokėjimą.
53. Dėl interesų derinimo poreikio nuosavybės apsaugos kontekste Europos Žmogaus Teisių Teismas (toliau – EŽTT) yra nurodęs, kad teisės netrukdomai naudotis nuosavybe apribojimas turi nustatyti teisingą visuomenės bendrųjų interesų poreikį ir reikalavimų, keliančių individo fundamentalų teisių apsaugai, pusiausvyrą. Reikalaujama pusiausvyrai nebus nustatyta, jei dėl pritaikyto ribojimo asmuo patirs individualų ir pernelyg didelę našą. Kitaip tariant, turi būti pagrįstas proporcingumo ryšys tarp taikomų priemonių ir siekiamo įgyvendinti tikslo (žr. EŽTT 2003 m. rugsėjo 24 d. sprendimo byloje *Allard prieš Švediją*, peticijos Nr. 35179/97, 54 punktą).
54. Kasacinis teismas taip pat yra pasakęs dėl to, kad nuosavybės teisė nėra aboliuota, ji gali būti įstatymu ribojama dėl nuosavybės objekto pobūdžio, dėl padarytų teisei priešingų veikų ir (arba) dėl visuomenei būtino ir konstituciskai pagrįsto poreikio. Ribojant nuosavybės teises turi būti laikomasi šių sąlygų: remiamasi įstatymu; ribojimai yra būtini demokratiniame visuomenėje siekiant apsaugoti kitų asmenų teises bei laisves, Konstitucijoje įtvirtintas vertybes, visuomenei būtinas konstituciskai svarbius tikslus; paisoma proporcingumo principo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. sausio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-43/2015).
55. Nuosavybės santykiuose gana dažnai kyla interesų konflikto grėsmė. Civiline teise, kuria reglamentuojami priešingus interesus turinčių asmenų santykiai, siekiama asmenų konfliktinius santykius sureguliuoti taip, kad būtų galima pasiekti kompromisą, užtikrinantį ginčo šalių interesų pusiausvyrą. Siekiant to svarbu nesureikšminti vienos šalies interesų, jų gynimo poreikį ir būdų neproporcingai neapriboti kitos šalies nuosavybės teisių ir atitinkamai – teisėtų interesų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. balandžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-233/2013).
56. Nekilnojamojo daikto savininkas, įgyvendindamas turimos nuosavybės sukuriamas teises, nepažeidamas kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų, laikydamasis teisės aktų nustatytos tvarkos, turi teisę daryti turinam daiktui fizinį poveikį – jį remontuoti, rekonstruoti, pakeisti jo paskirtį, taip pat nugriauti. Tuo atveju, kada nėra savininko valios pastatą nugriauti, tačiau pastatas sunyksta, nebelineka jo laikančiųjų konstrukcijų, savininkas, laikydamasis teisės aktų nustatytos tvarkos, turi teisę statinį atkurti ir pan.; ši jo teisė negali būti varžoma, jeigu įgyvendinama teisės aktų nustatyta tvarka (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-242/2014).
57. CK 4.93 straipsnio nuostatomis reglamentuojama Lietuvos Respublikos garantuojama visiems savininkams vienoda teisė apsauga. Šiame straipsnyje įtvirtinta, kad niekas neturi teisės paimiti iš savininko nuosavybę prievarta, išskyrus įstatymu nustatytus atvejus, taip pat reikalauja, kad savininkas prieš savo valią sujungtu savo nuosavybę su kitu savininko nuosavybe. Tuo tarpu nuosavybė iš savininko prieš jo valią neatlyginamai gali būti paimita visuomenės poreikiams tik teismo sprendimu ar nusprendžiu teisingai už ją atlyginant. Be kita ko, kaip minėta, būtina laikytis proporcingumo principo.
58. Nagrinėjamo atveju apeliacinės instancijos teismas vertino ir nusprendė, kad „nenustatius, jog ūkio pastatas yra realiai naudojamas, nesant jokių duomenų apie statinio galimumą naudoti pagal pagalbinio ūkio paskirtį, yra pagrindo statinį laikyti neturintiu aiškios funkcinės priklausančios ar anibrėžto naudojimo ir sroestis, ioe ioe naudojami valstybinės žemės nuompinimas be aukciono neatitiktų statinio reiklavimavim. Teisėjų kolegija, įvertinusi oimiau išdėstytas nuostatas, konstatuoja, kad viešasis interesas reikalauja užtikrinti, ioe nuosavybės teisė i valstybine žeme, būtų įgyvendinama. oriežiai laikantis imerativiuu įstatymo normų ir siekiant užtikrinti maksimalios naudos visuomenei sukūrimą, Susidūrus dviejų nuosavybės turėtojų interesams, sprendžiam, kad prioritetiškai turi būti ginama ieškove, valstybinės žemės patikėtinė, teisė“ (apeliacinės instancijos teismo nutarties 36 punktas).
59. Teisėjų kolegija šiuo išvada pripažįsta nepagrįsta. Byloje teismui nustatyta, kad statinių savininkės (atsakovės) nuosavybės teisė nėra ginčijama, nuosavybės teisė į statinius yra įregistruota įstatymu nustatyta tvarka, šis faktas byloje taip nat nekvestionuojamas. Vadinasi, susiklostė situacija, ioe ieškove reikalauja teisėtai atsakovės nuosavybės teisės valdomos, neišvirkusios nuosavybės teisės objektus – statinius (aneliacinės instancijos teismo nutarties 47 punktas), kurie ant valstybinės žemės stovi ne mažiau nei 65 metus (aneliacinės instancijos teismo nutarties 27 ir 43 punktai), sunaikinti ir išregistruoti iš viešo registro, remdamasi faktu, ioe statiniu savininkė neturi teisinio naerindio naudoti žeme statinams eksploatuoti. Šiuo atveju yra paarindas konstatuoti, kad aneliacinės instancijos teismas naeristai vertina egzistuojantį viešai interesą ir srendžia, kad ant valstybės žemės stovintys atsakovei priklausančty statiniai sukelia klūtis efektyviai naudoti viešąjį turtą tenkinant visuomenės interesus. Vis dėlto teisėjų kolegija padaro išvadą, kad, susidūrus dviem priešpriešinams interesams, šis konfliktas turėtų būti sprendžiamas nepažeidžiant proporcingumo principo.
60. Dėl interesų derinimo poreikio nuosavybės apsaugos kontekste EŽTT yra nurodęs, kad teisės netrukdomai naudotis nuosavybe apribojimas turi nustatyti teisingą visuomenės bendrųjų interesų poreikį ir reikalavimų, keliančių individo fundamentalų teisių apsaugai, pusiausvyrą. Reikalaujama pusiausvyrai nebus nustatyta, jei dėl pritaikyto ribojimo asmuo patirs individualų ir pernelyg didelę našą. Kitaip tariant, turi būti pagrįstas proporcingumo ryšys tarp taikomų priemonių ir siekiamo įgyvendinti tikslo (žr. EŽTT 2003 m. rugsėjo 24 d. sprendimo byloje *Allard prieš Švediją*, peticijos Nr. 35179/97, 54 punktą).
61. Kasacinio teismo praktikoje konstatuota, kad proporcingumo principas reikalauja surasti išsiskiriančių ir tarpusavyje konkuruojančių interesų pusiausvyrą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. birželio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-240/2009). Taikant proporcingumo principą svarbu atsakyti į klausimą: ar priemonė tinkama pagediaujamam tikslui pasiekti; ar jį tokia reikalinga; ar per daug nesuvaržo asmenų, palyginus su pagediaujamuo tikslu pasiekimu. Vadovaujantis šiais kriterijais reikalaujama, kad siekiant teisėtų tikslų taikomos priemonės būtų būtinos. Elgtis nepažeidžiant proporcingumo principo reikia elgtis protinai (CK 1.5 straipsnis). Proporcingumo principas reikalauja, kad, siekiant teisėtų tikslų, būtų taikomos ir tinkamos priemonės (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. vasario 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-80/2013).
62. Nagrinėjamoje byloje apeliacinės instancijos teismas, konstatavęs, kad ieškove prašomi nugriauti ir iš viešo registro išregistruoti reikalaujami statiniai yra sunykę, tačiau nesant nustatytam jų išnykimo faktui, taigi pripažinus, kad atsakovės nekilnojamojo turto objektai valstybinės žemės sklype egzistuoja, vertino, jog yra teisinis pagrindas prioritetiškai ginti ieškoves, kaip valstybinės žemės patikėtinės, teisę. Teisėjų kolegija nusprendžia, kad prieita išvada skundžiamame teismo sprendime nėra tinkamai teisiškai pagrįsta.
63. Teisėjų kolegija, remdamasi anksčiau šioje nutartyje išdėstytais argumentais, konstatuoja, kad yra pagrindas tenkinti kasacinį skundą ir panaikinti apeliacinės instancijos nutartį bei grąžinti bylą nagrinėti apeliacinės instancijos teismui iš naujo.
64. Apeliacinės instancijos teismas tokio pobūdžio išvadą, kuria savininkas yra įpareigojamas sunaikinti jam nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą, turėtų pagrįsti arba egzistuojančiu visuomenės poreikiu, tokiu atveju išspresdamas, be kita ko, ir tinkamo atlygo klausimą, arba ieškovei įrodžius, jog turtas, kurį ieškove reikalauja sunaikinti, yra neteisėtai sukurtyas, nepriklauso atsakovei ar yra kitų teisiųjų pagrindų pašalinti jį iš civilinės apyvartos.

Pabrėžtina, kad tokiu atveju turėtų būti laikomasi civilinio proceso teisės normomis įtvirtintų įrodinėjimo taisyklių, nustatančių, jog šalys privalo įrodyti aplinkybes, kuriomis grindžia savo reikalavimus bei atsikirtimus (CPK 178 straipsnis). Kasacinio teismo ne kartą yra konstatuota, kad įrodinėti privalo tas, kas teigia, o ne tas, kas neigia (lot. *lei incumbit probatio, qui dicit non qui negat*). Ginčo šalių rungtimosi principo esmė yra ta, kad būtent dėl įrodinėjamų aplinkybių nustatymo suinteresuotoms šalims tenka įrodinėjimo pareiga ir pagrindinis vaidmuo, renkant įrodymus. Kiekviena šalis privalo įrodyti tas aplinkybes, kuriomis remiasi kaip savo reikalavimų ir atsikirtimų pagrindu, išskyrus atvejus, kai yra remiamasi aplinkybėmis, kurių nereikia įrodinėti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gegužės 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-177-248/2018, 54 punktas).

Dėl bylinėjimosi išlaidų

65. Pagal CPK 93 straipsnio 1 dalį, šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtas bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies, nors ši ir būtų atleista nuo bylinėjimosi išlaidų mokėjimo į valstybės biudžetą. Bylą perdavus nagrinėti iš naujo, šalių kasaciniame teisme patirtų bylinėjimosi išlaidų paskirstymo klausimas nesprendžiamas (CPK 93, 98 straipsniai).
66. Pažymima, kad bylą nagrinėjant kasaciniame teisme patirta 23,14 Eur bylinėjimosi išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. rugsėjo 25 d. pažyma apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu).

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

nutaria:

Parinkti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. lapkričio 15 d. nutartį ir perduoti bylą apeliacinės instancijos teismui nagrinėti iš naujo.

Pranešti valstybės įmonei Registrų centrui apie bylos išnagrinėjimą kasacine tvarka dėl šių registruotinių nekilnojamųjų daiktų – pastatų, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), Nr. (duomenys neskelbtini) ir Nr. (duomenys neskelbtini).

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

Teisėjai

Rudėnaitė

Algirdas Taminskas

Dalia Vasarienė