



## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. gruodžio 29 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Godos Ambrasaitės-Balynienės, Donato Šemo (kolegijos pirmininkas, pranešėjas) ir Egidijos Tamošiūnienės, teismo posėdyje kasacinio raštinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos kasacinį skundą dėl Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. balandžio 14 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Nuomos verslas“ ieškinį atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos dėl vienašalio sutarties nutraukimo pripažinimo negaliojančiu.

Teisėjų kolegija

nustatė:

#### I. Ginčo esmė

- Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės nuomos be aukciono bei tokios nuomos sutarties nutraukimo pagrindus, aiškinimo ir taikymo.
- Ieškovė UAB „Nuomos verslas“ teismo prašė: 1) pripažinti negaliojančiu Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – ir NŽT) Kauno miesto skyriaus vedėjo 2021 m. sausio 28 d. įsakymą Nr. 8VJ-65 (14.8.2.) „Dėl 2000 m. liepos 4 d. valstybinės žemės, esančios (duomenys neskelbtini), Kaune, nuomos sutarties Nr. N19/2000-0827 nutraukimo“; 2) pripažinti valstybinės žemės sklypo, kadastro Nr. (duomenys neskelbtini), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio Kaune, (duomenys neskelbtini) (toliau – ir Žemės sklypas), valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimą *ab initio* (nuo pradžios) neteisėtu ir įpareigoti atsakovę NŽT iš naujo išnagrinėti UAB „Nuomos verslas“ 2018 m. gruodžio 12 d. prašymą dėl 2000 m. liepos 4 d. valstybinės žemės, esančios Kaune, (duomenys neskelbtini), nuomos sutarties Nr. (duomenys neskelbtini), (toliau – ir Sutartis) pakeitimo.
- Ieškovė nurodė, kad 2018 m. balandžio 4 d. prašymu kreipėsi į NŽT Kauno miesto skyrių dėl Sutarties pakeitimo, pasikeitus Žemės sklypo plotui. Dėl ploto pakeitimo teisėtumo ginčo nekilo. Atsakovė 2018 m. balandžio 12 d. raštu informavo ieškovę apie užtiktuotą Sutarties pažeidimus ir pranešė, kad Sutartis bus nutraukta vienašališkai suėjus 2 mėnesiams po šio rašo gavimo. Sutartis nurodytu terminu nebuvo nutraukta. Ieškovė 2018 m. gruodžio 12 d. dar kartą kreipėsi į atsakovę su prašymu susitarimu pakeisti Sutartį. Atsakovė atliko faktinių duomenų patikrinimą vietoje ir nustatė, kad Žemės sklype yra pastatas – lietaus vandens siurblinė, 3 prekybos paviljonai ir skaldos dangos aikštė, taip pat sandėliuojamas statybinės medžiagos, ir 2020 m. lapkričio 18 d. pranešimu informavo ieškovę, kad Sutartis bus nutraukta vienašališkai suėjus 2 mėnesiams po šio rašo gavimo, motyvuodama tuo, kad metaliniai konteineriai (prekybos paviljonai) yra kilnojami daiktai, o ne statiniai, t. y. Žemės sklype yra neaiškios paskirties (pastato – lietaus vandens siurblinės naudojimo paskirtis – kita), laikinieji statiniai (prekybos paviljonai) ir kiti inžineriniai statiniai, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalimi, Žemės sklypas negali būti nuomojamas ieškovei be aukciono, o tai sudaro pagrindą nutraukti valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį. Atsakovė 2021 m. sausio 28 d. įsakymu nutraukė Sutartį.
- Ieškovės nuomone, atsakovė nesilaikė šalių bendradarbiavimo ir teisėtumo principų, jos veiksmai laikytini nenusekiais ir klaidinčiais, iš esmės pažeidžiančiais ieškovės, kaip žemės sklypo nuomininkės, teises ir teisėtus lūkesčius, todėl vienašališkas Sutarties nutraukimas pripažintinas negaliojančiu.

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

- Kauno apylinkės teismas 2021 m. gruodžio 27 d. sprendimu ieškinį tenkino: pripažino negaliojančiu Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Kauno miesto skyriaus vedėjo 2021 m. sausio 28 d. įsakymą Nr. 8VJ-65 (14.8.2.) „Dėl 2000 m. liepos 4 d. valstybinės žemės, esančios (duomenys neskelbtini), Kaune, nuomos sutarties Nr. N19/2000-0827 nutraukimo“; pripažino valstybinės žemės sklypo, (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimą *ab initio* neteisėtu ir įpareigojo Nacionalinę žemės tarnybą prie Žemės ūkio ministerijos iš naujo išnagrinėti UAB „Nuomos verslas“ 2018 m. gruodžio 12 d. prašymą dėl 2000 m. liepos 4 d. valstybinės žemės, esančios (duomenys neskelbtini), nuomos sutarties Nr. N19/2000-0827 pakeitimo.
- Byloje nustatyta, kad 2000 m. liepos 4 d. sutartimi valstybinės žemės sklypas, esantis, (duomenys neskelbtini), buvo išnuomotas UAB „Trapas“ 99 metams, paskirtis – komercinės paskirties ir smulkių verslo objektų statyba ir eksploatavimas. Ieškovei UAB „Nuomos verslas“ įsigijus Žemės sklype esančius statinius, 2015 m. liepos 13 d. susitarimu Sutartis pakeista, nurodant Žemės sklypo nuomininku ieškovę.
- Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. rugpjūčio 20 d. įsakymu buvo patvirtintas žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas, pagal kurį buvo pakeistos gretimų tos pačios žemės naudojimo paskirties valstybinių žemės sklypų, esančių (duomenys neskelbtini), (iš 1,2025 ha į 1,3016 ha) ir (duomenys neskelbtini), (iš 1,3468 ha į 1,2471 ha) ribos. NŽT Kauno miesto skyriaus vedėjo 2018 m. kovo 8 d. sprendimu buvo patvirtinti kadastriniai duomenys ir registruoti Nekilnojamojo turto registre.
- Ieškovė 2018 m. balandžio 4 d. prašymu kreipėsi į NŽT Kauno miesto skyrių dėl Sutarties pakeitimo, pasikeitus Žemės sklypo plotui. NŽT Kauno miesto skyrius 2018 m. balandžio 12 d. raštu informavo ieškovę UAB „Nuomos verslas“ apie faktinių duomenų patikrinimo metu užtiktuotus pažeidimus ir pranešė, kad Sutartis bus nutraukta vienašališkai suėjus 2 mėnesiams po šio rašo gavimo. Sutartis nurodytu terminu nutraukta nebuvo.
- Ieškovė 2018 m. gruodžio 12 d. raštu dar kartą kreipėsi į atsakovę su prašymu susitarimu pakeisti Sutartį, joje nurodant pakitusį Žemės sklypo plotą, ir išdėstyti Sutartį nauja redakcija. Atsakovė 2019 m. vasario 11 d. atliko faktinių duomenų patikrinimą vietoje ir nustatė, kad Žemės sklype yra pastatas – lietaus vandens siurblinė, 3 prekybos paviljonai ir skaldos dangos aikštė, taip pat sandėliuojamas statybinės medžiagos. Ieškovė naujus pastatus – prekybos paviljonus, esančius ginčo sklype, 2018 m. birželio 5 d. registravo Nekilnojamojo turto registre.
- Ieškovė 2020 m. rugpjūčio 12 d. raštu vėl kreipėsi į atsakovę prašydama pakeisti Sutartį nustatant teisę statyti naujus statinius ar įrenginius ir rekonstruoti esamus. Atsakovė kreipėsi į Kauno miesto savivaldybę, prašydama įvertinti, ar Žemės sklype naujai pastatyti ir Nekilnojamojo turto registre registruoti pastatai (prekybos paviljonai) tinkami naudoti pagal paskirtį ir ar jie nepriskiriami laikiniems statiniams. Kauno miesto savivaldybės administracijos filialas Aleksoto senijai 2020 m. spalio 23 d. raštu informavo, kad patikrinus nustatyta, jog nurodyti pastatai gali būti priskiriami laikiniems statiniams, nes yra metaliniai konteineriai ir gali būti naudojami prekybai, tai reiškia, kad pastatai galimi atitinka paskirtį.
- Atsakovė 2020 m. lapkričio 18 d. pranešimu informavo ieškovę, kad Sutartis bus nutraukta vienašališkai suėjus 2 mėnesiams po šio rašo gavimo, motyvuodama tuo, kad metaliniai konteineriai yra kilnojami daiktai, o ne statiniai, t. y. Žemės sklype yra neaiškios paskirties (pastato – lietaus vandens siurblinės naudojimo paskirtis – kita), laikinieji statiniai (prekybos paviljonai) ir kiti inžineriniai statiniai, todėl, vadovaujantis Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalimi, Žemės sklypas negali būti nuomojamas ieškovei be aukciono, o tai sudaro pagrindą nutraukti valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį. Atsakovė 2021 m. sausio 28 d. įsakymu nutraukė Sutartį.
- Teismas pripažino, kad, ieškovei VĮ Registrų centre įregistravus 3 prekybos paviljonus ir skaldos dangos aikštę, o atsakovei nenutraukus Sutarties 2018 m. balandžio 12 d. rašte nurodytu terminu, būtent atsakovei teko pareiga įrodyti, kad ginčo pastatai neatitinka Sutarties sąlygų ir kad ieškovė taip pažeidė Sutartį.
- Teismas nusprendė, kad byloje nėra pagrindo daryti vienašališkos išvados, jog prekybos paviljonai yra laikini ir dėl to žemės sklypas negali būti nuomojamas ieškovei be aukciono dėl neatitikties Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.551 straipsnio 2 dalies nuostatomis. Teismas šią išvadą motyvavo taip: Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo Aleksoto senijai 2020 m. lapkričio 23 d. rašto rengėjas negalėjo pateikti vienašališkos ir tikšlos informacijos dėl esančių statinių kvalifikavimo; 2021 m. lapkričio 18 d. išvažiuojamo teismo posėdžio metu nebuvo galima konstatuoti aplinkybės, kad ginčo prekybos paviljonai yra be pamatų ar tiesiog pastatyti ant žemės laikinieji pastatai, metaliniai konteineriai.
- Teismas konstatavo, kad ieškovės veiksmai, 2018 m. birželio 5 d. ginčo sklype registruojant 3 prekybos paviljonus ir skaldos dangos aikštę, atitiko Sutarties 3 punkte įtvirtintą žemės sklypo tikslinę naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą – komercinės paskirties ir smulkių verslo objektų statyba ir eksploatavimas. Teismas padarė išvadą, kad ieškovė vykdė įsipareigojimus pagal Sutartį, o atsakovė neįrodė jos pažeidimo, todėl 2021 m. sausio 28 d. atsakovės įsakymu ši Sutartis nutraukta nepagrįstai.
- Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi civilinę bylą pagal atsakovės apeliacinį skundą, 2022 m. balandžio 14 d. nutartimi Kauno apylinkės teismo 2021 m. gruodžio 27 d. sprendimą paliko nepakeistą.
- Apeliacinės instancijos teismas sutiko supimosios instancijos teismo argumentais ir papildomai pažymėjo, kad, Sutarties po 2018 m. įspėjimo nenutraukus, tai sukėlė ieškovei pagrįstus lūkesčius dėl verslo išsinuotomame žemės sklype tolesnio plėtojimo.
- Apeliacinės instancijos teismas nesutiko su atsakovės pozicija, kad žemės sklypų formavimas yra viešosios teisės sritis, kuriai būdingas imperatyvus reguliavimo metodas, todėl atsakovė gali nutraukti nuomos sutartį, nustačius jos pažeidimus. Teismas pažymėjo, kad vienas iš pagrindinių nesutikimo su atsakove argumentų – ieškovės teisė bei pagrįsti lūkesčiai, nes Žemės sklypas buvo išnuomotas 99 metams. Be to, atsakovė 2018 m. balandžio 12 d. raštu atsiakymą į ieškovės 2018 m. balandžio 4 d. gautą prašymą dėl Sutarties pakeitimo, informavo apie faktinių duomenų patikrinimo metu užtiktuotus pažeidimus ir pranešė, kad Sutartis bus nutraukta vienašališkai, t. y. atsakovė nusprendė nutraukti Sutartį tik po to, kai buvo pateiktas ieškovės prašymas iš naujo sudaryti sutartį dėl pasikeitusio Žemės sklypo ploto, o tai, teismo įsitikinimu, yra siurprizinė ir nesąžininga praktika. Be to, atsakovė vadovaujasi teisės aktais, kurie nustato nuomos sutarties sudarymo, o ne nutraukimo sąlygas (Žemės įstatymo 9 straipsnis, CK 6.551 straipsnio 2 dalis).
- Be to, apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad CK 6.551 straipsnio 2 dalyje ir Žemės įstatymo 9 straipsnyje nustatyta, jog valstybinė žemė ne aukciono būdu išnuomojama, jeigu ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, o ne taikoma jau nuomojamam (99 metams) žemės sklypui.

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

- Kasacinio skundo atsakovė prašo: panaikinti Kauno apylinkės teismo 2021 m. gruodžio 27 d. sprendimą ir Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. balandžio 14 d. nutartį bei priimti naują sprendimą – ieškinį atmesti. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
  - Žemės sklypų formavimas yra viešosios teisės sritis, kuriai būdingas imperatyvus reguliavimo metodas, draudžiantis viešojo administravimo subjektui laisvai interpretuoti ir plečiamai aiškinti viešosios teisės normas. Nacionalinei žemei tarnybai kyla pareiga nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį, kai nustatomi nuomininko valstybinės žemės nuomos sutarties pažeidimai, nes kitokiu atveju būtų pažeidžiamas visuomenės ir valstybės interesas gauti maksimalią naudą iš valstybinės žemės. Vien tai, kad Žemės sklypas Sutartimi buvo išnuomotas 99 metams, ieškovei negalėjo sukelti teisėtų bei pagrįstų lūkesčių Žemės sklypą nuomotis Sutartyje nustatyta terminą, pažeidžiant Sutartyje įtvirtintas sąlygas. Apeliacinės instancijos teismo argumentas, kurio jis nesutinka su tokia atsakovės pozicija, motyvuojamas ieškovės teisėmis bei pagrįstais lūkesčiais, kildinamais iš 99 metų nuomos termino, nustatyto Sutartyje, nepagrįstas jokia teisės norma, t. y. toks argumentavimas prieštarauja galiojančiam teisiniui reglamentavimui.
  - Apeliacinės instancijos teismo išvada, kad Sutartis nenutraukimas po 2018 m. įspėjimo sukėlė ieškovei pagrįstus lūkesčius dėl verslo išsinuotomame žemės sklype tolesnio plėtojimo, pažeidžia vieną svarbiausių teisinės valstybės principų, jog iš ne teisės negali atsirasti teisė (lot. *ex injuria jus non oritur*). Vien tai, kad Sutartis 2018 m. po įspėjimo nebuvo nutraukta, ieškovei nesuteikė teisės į valstybinę žemę ne aukciono būdu. Valstybės žemės nuomą reglamentuojančiose teisės normose aiškiai apibrėžtos valstybinės žemės ne aukciono būdu sąlygos, todėl ieškovė negalėjo jų nesuprasti ir įgyti pagrįstų lūkesčių, jog imperatyviųjų teisės normų reikalaujimų nesilaikymas sukurs jai teisėtus padarinius – teisę į valstybinės žemės sklypą.
  - Nekilnojamojo turto registro paskirtis yra išviešinti duomenis apie nekilnojamosios daiktus. Duomenų apie nekilnojamosios daiktus išviešinimas nenulemia daikto paskirties ir jo ryšių su kitais daiktais, taigi nereikia, kad daikto sąvokės ar kriterijai yra būtent tokie: išviešinti duomenys nelenia daikto likimo. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad statinių yra laikomas pastatas arba inžinerinis statinis, turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalys) sumontuotos statybos vietoje atliktant statybos darbus, ir kuris yra nekilnojamas daiktas. CK 1.98 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta, kad nekilnojami daiktai yra žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepažeidus jų paskirties bei iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai, kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji). Apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai neatsižvelgė į nekilnojamojo daikto sąvoką, kurios Žemės sklype esantys metaliniai konteineriai neatitinka, nes jie gali būti perkeltami į kitą vietą nepažeidus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės.
  - Pagal kasacinio teismo formuojamą praktiką, prieš savo sąskaita statydamas statinį kitam asmeniui nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype ir formuodamas savo lūkesčius įgyti į tą statinį nuosavybės teises, apdairus ir rūpestingas asmuo turėtų išsiaiškinti, kokias teises jis įgis tokioje žemėje pastatęs statinį. Statytojas, prieš statydamas statinį kitam asmeniui priklausančioje žemėje, privalo susitarti dėl žemės naudojimo statiniams statyti su jos savininku, nes to reikalauja teisės normos, įpareigojančios įgyvendinant savo teises nepažeisti kitų asmenų teisių, įskaitant nuosavybės teisę (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. vasario 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-26-701/2018, 75 punktas). Apeliacinės instancijos teismas, teigdamas, kad atsakovė turi įrodyti, jog VĮ Registrų centre registruoti pastatai neatitinka Sutarties sąlygų, nepagrįstai atsakovei perkėlė įrodinėjimo

pareigą, nes pareigą įrodyti ginčo statinių atitikti Sutarties sąlygoms tenka ieškovei, kuri, vykdydama statybos darbus valstybinėje žemėje, turi visą su statyba susijusią dokumentaciją.

- 19.5. Pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 12 punkta tvoros, kiemo aikštelės, lauko tualetai, stoginės, pavėsinės, atraminės sienelės, šachtiniai šuliniai, leptai, mėsliadės, aplinkos tvarkymo elementai ir pan. priskiriami kitiems inžineriniams statiniams, neturintiems aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, kurie tamajai pagrindiniam daiktui. Esant faktiniams duomenims, kad ginčo aikštelė yra tik skaldą, paskleista ant žemės paviršiaus, ji neatitinka nekilnojamojo daikto sąvokos ir negali būti laikoma savarankiskai funkcionuojančiu statiniu. Dėl to ieškovei kilo pareiga įrodyti, kad aikštelė atitinka nekilnojamojo daikto sąvoką, ji privalo turėti visus statybos darbus pagrindžiančius dokumentus.
20. Atsiliepimų į kasacinį skundą ieškovė prašo skundą atmesti, priteisti iš atsakovės patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą ir nurodo šiuos argumentus:
- 20.1. Lietuvos Respublikos Konstitucijoje įtvirtinti teisinės valstybės principo elementai yra teisėtų lūkesčių apsauga, teisinis tikrumas ir saugumas, kurių neužtikrinus, nebūtų užtikrintas asmens pasitikėjimas valstybe ir teise (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2000 m. vasario 23 d., 2001 m. liepos 12 d., 2001 m. gruodžio 18 d., 2002 m. lapkričio 25 d., 2003 m. sausio 24 d. nutarimai). Pagal įgytą teisų apsaugos principą asmenys turi teisę pagrįstai tikėtis, kad pagal galiojančius teisės aktus įgytos teisės bus išlaikytos nustatyta laiką ir galės būti realiai įgyvendinamos. Valstybė privalo vykdyti savo įsipareigojimus asmeniui (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2005 m. rugsėjo 21 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A-10-1074/2005). Vadovaujantis nurodytais teismų išaiškinimais, Sutarties nutraukimas turėjo būti laikomas tik kaip kraštutinė priemonė, nurodant konkrečius Sutarties pažeidimus, jos vienašališko nutraukimo pagrindus (nustatytas sutarties ir konkrečioje teisės normoje), ir turėjo būti paisoma ieškovės interesų. Atsakovė, vienašališkai nutraukdama Sutartį, neįvykdė nė vieno iš šių nurodytų reikalavimų, net jei Sutartį nutraukė, kaip ji teigia, visuomenės interesais.
- 20.2. Pagal formuojamą kasacinio teismo praktiką (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. rugpjūčio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-464-969/2015), tokie atvejai, kai asmuo žemės sklype veiklos dar nevykdo, tačiau savo aktyviais veiksmais ruošiasi šią veiklą pradėti vykdyti, pvz., inicijavo žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą, statybos projekto rengimą ir t. t., pripažinti veiklos nevykdymą pateisinančiais atvejais, nes toks veiklos nevykdymas nulemtas ne asmens nepagrįsto neveikimo, bet objektyvių priežasčių (reikalingų leidimų gavimo, sutarčių sudarymo ir kt. būtinybės). Dar iki atsakovei informuojant ieškove apie Sutarties nutraukimą, ieškovė jau buvo sutvarkiusi Žemės sklypą, įrengusi prekybos aikštelę, prekybos paviljonus, šie eksploatuojami pagal Žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį. Šios aplinkybės sudaro pagrindą teigti Žemės sklypo nuomą, patvirtina, jog ieškovė nėra pažeidusi Sutarties.
- 20.3. Atsakovės nuomone, teismas nepažėgė byloje pateiktų įrodymų, kad metaliniai konteineriai, pastatyti ant žemės paviršiaus, nėra statiniai, ir nepagrįstai perkėlė atsakovei pareigą įrodyti ginčo statinių neatitikti Sutarties sąlygoms. Vadovaujantis byloje pateiktais Nekilnojamojo turto registro duomenimis, Žemės sklype yra statiniai: lietaus vandens siurblinė, 3 prekybos paviljonai ir skaldos dangos aikštelė. Statybos įstatymo 2 straipsnio 4 punkte apibrėžtama laikinojo statinio sąvoka bei įtvirtinta nuostata, kad laikinasis statinis yra teisės į jį Nekilnojamojo turto registre neregistruojamas. Ieškovė, statydama ir registruodama Nekilnojamojo turto registre statinius, laikėsi visų teisės aktuose nustatytų reikalavimų. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 4 straipsniu, visi Nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčijami įstatymų nustatyta tvarka.
- 20.4. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2020 m. lapkričio 18 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-294-695/2020 sprendimas, ar valstybinė žemės sklype įrengta aikštelė yra laikytina savarankišku statiniu, pasisakė, kad „kasacinio teismo formuojamą teisės aiškinimą ir taikymo praktiką patvirtina, kad, atsižvelgiant į konkrečioje byloje nustatytas aplinkybes, aikštelės gali būti pripažįstamos savarankiškais daiktais (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 25 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-83-969/2015; 2019 m. gegužės 2 d. nutartį civilinėje byloje Nr. e3K-3-65-695/2019, 27 punktą)“. Nagrinėjamoje byloje faktą, kad Žemės sklype yra vykdoma veikla ir pagal paskirtį eksploatuojami jame esantys statiniai, patvirtino atsakovė 2019 m. vasario 11 d. atliktu faktiniu duomenų patikrinimu vietoje aktu, 2020 m. spalio 9 d. patikrinimo vietoje aktu, Kauno miesto savivaldybės administracijos filialas Aleksoto seniūnija 2020 m. spalio 23 d. raštu, tuo įsitikino teismas 2021 m. lapkričio 18 d. išvažiavimo posėdžio metu. Todėl atsakovės pozicija, jog prekybos paviljonai yra laikinieji statiniai, lietaus vandens siurblinė nėra savarankiškas statinys, o skaldos aikštelė laikoma kilnojamojo daiktu, prieštarauja nustatytoms aplinkybėms ir yra nepagrįsta.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

#### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

*Dėl bylą nagrinėjusių teismų nustatytų faktinių aplinkybių ir bylos kasacinio nagrinėjimo ribų*

21. Byloje teismų nustatytos šios ginčiui išspręsti reikšimos aplinkybės:
- 21.1. 2000 m. liepos 4 d. valstybinės žemės sklypo nuomos sutartinė valstybinės žemės sklypas, esantis (*duomenys neskkelbtini*), buvo išnuomotas UAB „Trapas“ 99 metams, paskirtis – komercinės paskirties ir smulgiojo verslo objektų statyba ir eksploatavimas;
- 21.2. ieškovei UAB „Nuomos verslas“ įsigijus Žemės sklype esančius statinius, 2015 m. liepos 13 d. susitarimu Sutartis buvo pakeista – nuomininke nurodyta UAB „Nuomos verslas“;
- 21.3. 2017 m. rugpjūčio 20 d. įsakymu Nr. A-2857 „Dėl žemės sklypų (*duomenys neskkelbtini*), formavimo ir pertvarkymo projekto patvirtinimo“ buvo patvirtintas Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas, pagal kurį buvo pakeistos gretimų tos pačios žemės naudojimo paskirties valstybinių žemės sklypų, esančių (*duomenys neskkelbtini*), (š 1,2025 ha į 1,3016 ha) ir (*duomenys neskkelbtini*), (š 1,3468 ha į 1,2471 ha), ribos;
- 21.4. NŽT Kauno miesto skyriaus vedėjo 2018 m. kovo 8 d. sprendimu Nr. RSK-161-(14.8.100.) buvo patvirtinti kadastriniai duomenys ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre;
- 21.5. ieškovė 2018 m. balandžio 4 d. prašymu kreipėsi į NŽT Kauno miesto skyrį dėl Sutarties pakeitimo, pasikeitus žemės sklypo plotui;
- 21.6. NŽT Kauno miesto skyriaus 2018 m. balandžio 12 d. raštu Nr. RSD-1843-(14.8.7.), „Dėl informacijos pateikimo“ informavo ieškove UAB „Nuomos verslas“, kad Sutartis bus nutraukta vienašališkai suėjus 2 mėnesiams po šio rašto gavimo; Sutartis nuomotojui terminu nutraukta nebuvo;
- 21.7. 2018 m. gruodžio 12 d. ieškovė raštu kreipėsi į atsakovę su prašymu susitarimu pakeisti Sutartį, joje nurodant pakitusį žemės sklypo plotą, bei išdėstyti Sutartį nauja redakcija;
- 21.8. atsakovė 2019 m. vasario 11 d. atliko faktinių duomenų patikrinimą vietoje, jo metu nustatė, kad Žemės sklype stovi pastatas – lietaus vandens siurblinė, trys prekybos paviljonai ir įrengta skaldos dangos aikštelė, taip pat sandėliuojamos statybinės medžiagos;
- 21.9. atsakovė 2019 m. kovo 27 d. raštu prašė ieškovės pateikti papildomą informaciją;
- 21.10. ieškovė 2019 m. balandžio 30 d. raštu pateikė atsakovei papildomą informaciją ir pakartotinai prašė tenkinti 2018 m. gruodžio 12 d. prašymą pakeisti Sutartį;
- 21.11. 2020 m. rugpjūčio 12 d. raštu ieškovė pakartotinai kreipėsi į atsakovę prašydama pakeisti Sutartį nutaustant teisę statyti naujus statinius ar įrenginius ir rekonstruoti esamus;
- 21.12. Kauno miesto savivaldybės administracijos filialas Aleksoto seniūnija 2020 m. spalio 23 d. raštu „Dėl informacijos pateikimo“ informavo, kad 2020 m. spalio 9 d. buvo atliktas pastatų – trijų prekybos paviljonų, esančių (*duomenys neskkelbtini*), patikrinimas, jo metu nustatyta, kad pastatai gali būti priskiriami laikiniams statiniams, nes minimi pastatai yra metaliniai konteineriai ir gali būti naudojami prekybai, tai reiškia, kad pastatai galimi atitinka paskirtį;
- 21.13. atsakovė 2020 m. lapkričio 18 d. pranešimu „Dėl prašymo nagrinėjimo“ informavo ieškove, kad Sutartis bus nutraukta vienašališkai suėjus 2 mėnesiams po šio rašto gavimo;
- 21.14. 2021 m. sausio 28 d. įsakymu atsakovė Sutartį nutraukė prieš terminą, vadovaudamasi [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktu, 6.551 straipsnio 2 dalimi, 6.565 straipsnio 1 dalimi, Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktu bei 10 straipsnio 5 dalies 1 punktu bei Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“.
22. Pirmosios instancijos teismas, išnagrinėjęs bylą iš esmės, išskyrė, kurioje ieškovė ginčijo Sutarties nutraukimą, patenkinimo, padaręs išvadą, kad Sutarties pažeidimo nenustatyta, Žemės sklypas yra užstatytas ieškovei priklausančiais pastatais, statiniais ar įrenginiais, todėl Sutartis yra nutraukta neteisėtai. Su tokia pirmosios instancijos teismo išvada iš esmės sutiko apeliacinės instancijos teismas.
23. Atsakovė kasacinio skundo ginčija bylą nagrinėjusių teismų išvadą dėl Sutarties nutraukimo pagrindo ir teisetumo, teigdama, kad apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai nevertino to, kad byloje nėra įrodymų, jog Žemės sklype esantys metaliniai konteineriai yra nekilnojamojo turto daiktai, neįvertino, jog šie daiktai neatitinka [CK](#) įtvirtintos nekilnojamojo daikto sąvokos, kad Žemės sklype esanti aikštelė taip pat neatitinka nekilnojamojo daikto sąvokos, o aplinkybė, kad 2018 m. Sutartis po įspėjimo nebuvo nutraukta, ieškovei nesuteikė teisės į valstybinės žemės nuomą ne aukciono tvarka ir negalėjo sukelti pagrįstų lūkesčių, kad Sutartis nebus nutraukta. Ieškovė negalėjo įgyti pagrįstų lūkesčių, kad imperatyviųjų teisės normų nesilaikymas sukurs jai teisėtus padarinius – teisę į valstybinės žemės sklypą.
24. [CPK](#)

353 straipsnyje nustatyta, kad kasacinis teismas, neperžengdamas kasacinio skundo ribų, patikrina apskųstus sprendimus ir (ar) nutartis teisės taikymo aspektu; kasacinis teismas yra saistomas pirmosios ir apeliacinės instancijos teismuose nustatytų aplinkybių (minėto straipsnio 1 dalis). Taigi, kasacinio nagrinėjimo dalykas yra kasaciniame skunde nurodyti motyvai taikymo pagrindais. Tokia nuostata yra viena iš civiliniame procese galiojančio dispozityvumo principo, pagal kurį teismų nagrinėjimo dalyko nustatymas yra ginčo šalių, o ne teismo pareiga, o teismas nagrinėja ginčą neperžengdamas ginčo šalių nustatytų ribų, išraiškų.

25. Remdamasi minėtu principu, teisėjų kolegija šioje nutartyje ir pasisakys dėl skundžiamų bylą nagrinėjusių teismų priimtų procesinių sprendimų teisetumo teisės taikymo aspektu dėl nagrinėjamoje byloje aptariamų valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties, sudarytos išnuomojus žemę ne aukciono būdu, nutraukimo prieš terminą nuomotojo iniciatyva teisetumo, kiek tai apima atsakovės kasaciniame skunde apibrėžtos ribos.

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

26. [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 įstatymu 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 tikinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tamajai pagrindiniam statinui 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.
27. 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 sutarties nutaustymo nuomos mokesčio mokėjimo termino šio mokesčio nesumoka (2 punktas); kitais įstatymu nustatytais pagrindais (3 punktas).
28. Minėta, kad 2021 m. sausio 28 d. įsakymu atsakovė Sutartį nutraukė prieš terminą, vadovaudamasi [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktu. Taigi, vertinant formaliai, galima būtų pripažinti, kad Sutartį atsakovė nutraukė kitame, jos nenurodytame įstatyme nustatyto pagrindu. Tačiau atsižvelgiant į tai, kad ginčijamame įsakyme nurodytos [CK 6.551 straipsnio](#) 2 dalies bei Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte įtvirtintos normos reglamentuoja valstybinės žemės išnuomojimą be aukciono, tokio išnuomojimo pagrindą – aplinkybę, kad ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat į teismų nustatytas su Sutarties nutraukimu susijusias aplinkybes, laikytina, kad Sutartis faktiškai buvo nutraukta [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 1 punkte nustatyto pagrindu – kad žemės sklypo nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį.
29. Aiškindamas [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 1 punkto normą, kasacinis teismas yra nuorodęs, 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. Taisi sutarties pažeidimu laikytinas šio daikto nenaudojimas sutartive 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 lūpasis 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).
30. [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, teisetumo, turi būti aiškinamas sisteminiai 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).
31. Pagal kasacinio teismo praktiką vien to fakto, jog nuomininkas ilgą laiką nenaudoja išnuomoto 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 išnuomoto valstybinės

žemės sklypo pagal jo paskirtį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. sausio 15 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-114-403/2020](#), 59 punktą).

32. Kasacinis teismas, vadovaudamasis civilinės apyvartos santykių stabilumo principu, formuoja teismų praktiką, pagal kurią net ir sutarties pažeidimo atveju turi būti dedamos didžiausios pastangos sutarčiai išsaugoti. Vienašalis nutraukimas, kaip nukentėjusios šalies interesų saugojimo priemonė, įstatymų leidėjo įstatymu nustatyta ir laikoma 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. pav. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. gruodžio 21 d. nutarties Nr. e3K-3-288-611/2022 45 punktą ir jame nurodytą ankstesnę kasacinio teismo praktiką).
33. 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 prisiimtus įsipareigojimus; reikė viena kitai pretenzijas; kt.), nustatyti sutartį pažeidžiančius nuomininko veiksmus ir įvertinti, ar nustatyti nuomininko veiksmams leidžia nuomotojui nesitikit, 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. nutarties Nr. e3K-3-288-611/2022 46 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką).
34. Spręsdamas, ar vienašališkas sutarties nutraukimas yra teisėtas, teismas jį turi įvertinti ir pagal [CK 1.5](#), 1.6 ir 6.158 straipsnių nuostatas; jose įtvirtintos šalių pareigos elgtis sąžiningai, protingai ir teisingai tiek prievolos atsiradimo ir egzistavimo, tiek ir jos vykdymo ar pasibaigimo metu yra imperatyvaus pobūdžio. Pareiga elgtis apdairiai ir rūpestingai vykdant valstybinės žemės nuomos sutartį saisto abi šios sutarties puses – tiek nuomininką, tiek valstybinės žemės sklypo nuomotoją – valstybinę žemę patikėjimo teise valdančią instituciją. Spręsdamas, ar konkrečiu atveju vienašališkas valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimas gali būti pripažintas teisėtu, teismas privalo dėl sutarties pažeidimo esmingumo spręsti, be kita ko, atsižvelgdamas ir į tai, ar valstybinės žemės sklypo nuomotoja tinkamai vykdė jai tenkančias rūpestingumo, apdairumo ir kooperavimosi pareigas. Šių pareigų tinkamas vykdymas yra ypač reikšmingas tais atvejais, kai valstybinės žemės nuomos sutartyje nenustatytas konkretus terminas nuomininko teisei (pareigai) statyti nuomojamame žemės sklype statinius įgyvendinti – priešingu atveju kiltų grėsmė pažeisti valstybinės žemės nuomininko teisėtus lūkesčius, apsaugos ir teisinio tikrumo konstitucinius principus (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. lapkričio 8 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-246-823/2022](#) 38 punktą).
35. Minėta, kad 2000 m. liepos 4 d. valstybinės žemės sklypo nuomos sutartimi Žemės sklypas, buvo išnuomotas UAB „Trapas“ 99 metams, o sutartyje nurodyta jo paskirtis – komercinės paskirties ir smulkiaus verslo objektų statyba ir eksploatavimas. Byloje taip pat nustatyta, kad ieškovei 2015 m. vasario 11 d. pirkimo-pardavimo sutartimi įsigijus Žemės sklype tuo metu buvusius statinius (pastatą – lietaus vandens siurblinį ir kitus inžinerinius statinius (kiemo aikštelę, tvorą bei pažėjavimą), 2015 m. liepos 13 d. susitarimu Sutartis buvo pakeista – nuomininke nurodyta UAB „Nuomos verslas“. Taigi, valstybinė žemė pirminei nuomininkei buvo išnuomota jam nuosavybės teise priklausančioms statiniams eksploatuoti.
36. Taip pat minėta, kad, 2017 m. rugpjūčio 20 d. įsakymu patvirtinus Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, pagal kurį buvo pakeistos Žemės sklypo ribos, NŽT Kauno miesto skyriaus vedėjo 2018 m. kovo 8 d. sprendimu patvirtinus kadastrinius duomenis bei juos įregistravus Nekilnojamojo turto registre, ieškovė 2018 m. balandžio 4 d. prašymu kreipėsi į NŽT Kauno miesto skyrį dėl Sutarties pakeitimo, pasikeitus žemės sklypo plotui. Tik to, 2018 m. balandžio 12 d. atsakovė raštu informavo ieškovę, kad Sutartis bus nutraukta vienašališkai suėjus 2 mėnesiams po šio rašto gavimo; tačiau Sutartis nurodytu terminu nutraukta nebuvo. 2019 m. vasario 11 d. atsakovė atliko faktinių duomenų patikrinimą vietoje, jo metu nustatė, kad Žemės sklype stovi pastatas – lietaus vandens siurblinė, trys prekybos paviljonai ir įrengta skaldos dangos aikštelė, taip pat sandėliuojamos statybinių medžiagų.
37. Taigi, šios bei kitos bylos įstatytos aplinkybės (nurodytos šios nutarties 21 punkte) 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 veiksmų savo teisėms ir pareigoms, kylančioms iš valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties, įgyvendinti: visų pirma ji inicijavo Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, o pačiai atsakovei patvirtinus kadastrinius duomenis bei juos įregistravus Nekilnojamojo turto registre, kreipėsi į atsakovę dėl sutarties pakeitimo, pasikeitus Žemės sklypo plotui. Tik tuomet atsakovė, kaip nuomotoja, atsakydama į ieškovės prašymą, informavo ieškovę, kad Sutartis bus nutraukta vienašališkai dėl faktinių duomenų patikrinimo metu užfiksuotų pažeidimų. Tokių atsakovių, kaip nuomotojos, elgesį apeliacinės instancijos teismas įvertino kaip siurprizingą ir nesąžiningą praktiką. Kasacinis teismas su tokiu apeliacinės instancijos teismo vertinimu sutinka ir kartu pažymi, kad tokie nuomotojos veiksmai taip pat neatitinka kooperavimosi principo. Atsižvelgiant ir į tai, kad bylą nagrinėję teismai nenustatė, jog pati atsakovė, 2018 m. kovo 8 d. sprendimu tvirtindama Žemės sklypo kadastrinius duomenis, pasikeitus jo plotui, būtų nustačiusi Sutarties pažeidimus ir apie juos informavusi nuomininkę.
38. Atsakovė nesutinka su apeliacinės instancijos teismo išvada, kad Sutarties nenutraukimas po 2018 m. įspėjimo sukėlė ieškovei pagrįstus lūkesčius dėl verslo išsinuomotame žemės sklype tolesnio plėtojimo, ir teigia, kad vien tai, jog Sutartis 2018 m. po įspėjimo nebuvo nutraukta, ieškovei nesuteikė teisės į valstybinę žemę ne aukciono būdu.
39. Teisėjų kolegija iš dalies pagrįstu pripažįsta atsakovės teiginį, jog vien tai, kad Sutartis po 2018 m. įspėjimo nebuvo nutraukta, ieškovei nesuteikė teisės į valstybinę žemę ne aukciono būdu. Tačiau kaip pagrindą vienašališkai nutraukti Sutartį vėlesniu nuomotojos sprendimu ji turėjo nustatyti esminį Sutarties pažeidimą (naują, arba tęstinį – jeigu toks pažeidimas buvo nustatytas anksčiau), atitinkantį [CK 6.217](#) straipsnio 2 dalyje įtvirtintus požymius, įskaitant tai, kokie yra Sutartį pažeidžiantys nuomininko veiksmai, ar tokie nuomininko veiksmai leidžia nuomotojui nesitikit, jog nuomininkas tinkamai įvykdys sutartį ateityje, ar dėl tokių sutartį pažeidžiančių nuomininko veiksmų atsirado neigiamų pasekmių (žalos) nuomotojui ir kt.
40. Gincijamame atsakovės 2021 m. sausio 28 d. įsakyme, kuriuo Sutartis buvo nutraukta prieš terminą, nėra nurodyta, dėl kokių Sutarties pažeidimų ji buvo nutraukta, tačiau pateikta nuoroda į atsakovės 2020 m. lapkričio 18 d. raštą Nr. 8SD-5506-(14.8.125 E) „Dėl prašymo nagrinėjimo“, kuriuo ieškovė buvo įspėta apie nuomos sutarties nutraukimą. Šiame rašte nurodoma apie 2019 m. vasario 11 d. atliktą faktinių duomenų patikrinimą vietoje, kurio metu nustatyta, kad Žemės sklype stovi pastatas – lietaus vandens siurblinė, trys prekybos paviljonai ir įrengta skaldos dangos aikštelė, taip pat sandėliuojamos statybinių medžiagų bei teigima, kad prekybos paviljonai yra laikini kilnojami metalo karkaso paviljonai, o pastatas – lietaus vandens siurblinė priskirtas prie laikinųjų statinių, inžinerinių tinklų bei neturinčių aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinių, kurie tamajai pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui. Rašte taip pat nurodoma, kad 2000 m. liepos 4 d. valstybinės žemės sklypo nuomos sutartimi Žemės sklypas buvo išnuomotas UAB „Trapas“ jame esantiems statiniams: geriamo vandens siurblinei, lietaus vandens siurblinei, bei kitiems inžineriniams statiniams – kiemo statiniam (kiemo aikštelei, tvorai, baseinui, geriamojo vandens rezervuarams eksploatuoti).
41. Pažymėtina, kad ieškovei įsigijus Žemės sklype esančius statinius, tuo metu Nekilnojamojo turto registre buvo registruoti Žemės sklype esantys statiniai: pastatas – lietaus vandens siurblinė bei kiti inžineriniai statiniai (kiemo aikštelė, tvora bei pažėjavimas). Nutraukdama Sutartį, į šias aplinkybes atsakovė neatsižvelgė.
42. Kasaciniame skunde atsakovė teigia, kad apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai neatsižvelgė į nekilnojamojo daikto sąvoką, kurios Žemės sklype esantys metaliniai konteineriai neatitinka, nes jie gali būti perkeltami į kitą vietą nepažeidus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, o aikštelė yra tik skalda, paskleista ant žemės paviršiaus, ji taip pat neatitinka nekilnojamojo daikto sąvokos ir negali būti laikoma savarankiškai funkcionuojančiu statiniu. Tačiau dėl Sutarties nurodytos Žemės sklypo paskirties – komercinės paskirties ir smulkiojo verslo objektų statyba ir eksploatavimas – ir ieškovės teisės naudoti jį pagal šią paskirtį bei šios teisės įgyvendinimo atsakovė nepasako.
43. Minėta, kad sprendžiant, ar konkrečiu atveju vienašališkas valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimas gali būti pripažintas teisėtu, dėl sutarties pažeidimo esmingumo būtina spręsti, be kita ko, atsižvelgiant ir į tai, ar valstybinės žemės sklypo nuomotoja tinkamai vykdė jai tenkančias rūpestingumo, apdairumo ir kooperavimosi pareigas, t. y. laikui nevykdė pareigos bendradarbiauti su valstybinės žemės sklypo nuomininke, o informavo ieškovę, kad Sutartis bus nutraukta dėl užfiksuotų pažeidimų tik tuomet, kai ieškovė kreipėsi į atsakovę dėl Sutarties pakeitimo, nepasidė ieškovei pašalinti pažeidimus.
44. Byloje nustatytos aplinkybės sudaro pagrindą konstatuoti, kad atsakovė, 2015 m. liepos 13 d. sudarydama su ieškove susitarimą dėl 2000 m. liepos 4 d. valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties pakeitimo, kuriuo Žemės sklypo nuomininkė buvo pripažinta ieškovė bei inicijuodama kitų Sutarties nuostatų pakeitimą, pripažino ieškovės teisę į Žemės sklypą, kuris nurodytas Sutartyje, naudojimą pagal Sutartimi nustatytą jo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą, įskaitant tuo metu jame buvusių statinių eksploatavimą. Nei Sutartimi, nei ją pakeitusiu 2015 m. liepos 13 d. susitarimu nenicijuodama Sutarties pakeitimo ar kitu būdu nenustatydama terminų minėtoms nuomininkės teisėms įgyvendinti, bet nutraukdama Sutartį atsakovė, kaip nuomotoja, pažeidė kooperavimosi pareigą. Bylą nagrinėjusių teismų nustatytos faktinės aplinkybės bei kasaciniame skunde išdėstyti argumentai nesudaro pagrindo konstatuoti, kad ieškovė, kaip žemės sklypo nuomininkė, įvykdė esminį Sutarties pažeidimą, todėl atsakovės veiksmai, vienašališkai nutraukiant Sutartį, pripažintini neproporcinga priemone, priklaityta reaguojant į nuomininkės veiksmus ar neveikimą, įgyvendinant iš Sutarties kylančias teises bei vykdant pareigas.

#### *Dėl bylos procesinės baigties*

45. Šioje nutartyje išdėstyti argumentų pagrindai teisėjų kolegija konstatuoja, kad atsakovė, kaip valstybinės žemės nuomotoja, Sutartį nutraukė, neįvykdžiusi kooperavimosi pareigos įgyvendinant iš šios sutarties kylančias teises ir pareigas, nenustačiusi nuomininkės esminio Sutarties pažeidimo bei pritaikydama neadekvačią savo, kaip nuomotojos, teisių gynimo priemonę, todėl bylą nagrinėję teismai tokius atsakovės veiksmus pagrįstai pripažino neteisėtais ir ieškini pagrįstai patenkino. Kasacinio skundo argumentai pagrindo paraikinti skundžiamus bylą nagrinėjusių teismų sprendimus nesudaro. Kadangi kiti kasacinio skundo argumentai, nenurodyti šios nutarties motyvuojančioje dalyje, teisinės reikšmės bylos baigčiai neturi, dėl jų teisėjų kolegija nepasako.

#### *Dėl bylinėjimosi išlaidų*

46. Šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, iš antrosios šalies priteisiamos bylinėjimosi išlaidos ([CPK 93 straipsnio](#) 1, 2 dalys, 98 straipsnio 1 dalis).
47. Netenkinus atsakovės kasacinio skundo, jos patirtos bylinėjimosi išlaidos neatlygintinos, sprendžinas atsiliepinį į kasacinį skundą padavusios ieškovės patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimo klausimas.
48. Dėl išlaidų už advokato ar advokato padėjėjo pagalbą atlyginimo priteisimo šalis teismui raštu pateikia prašymą su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindu. Šių išlaidų atlyginimas negali būti priteisiamas, jeigu prašymas dėl jo priteisimo ir išlaidų dydį patvirtinantys įrodymai nepateikti iki bylos išnagrinėjimo iš esmės pabaigos ([CPK 98 straipsnio](#) 1 dalis).
49. Ieškovė atsiliepine į kasacinį skundą nurodė prašymą priteisti iš atsakovės patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą, tačiau išlaidų dydį patvirtinantys įrodymai nebuvo pateikti iki bylos išnagrinėjimo iš esmės pabaigos, todėl nurodytas ieškovės prašymas negali būti tenkinamas.
50. Kasaciniame teisme pažyma apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu, nebuvo rengiama, todėl šių išlaidų atlyginimo klausimas nesprendžiamas ([CPK 96 straipsnio](#) 6 dalis).

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

nutaria:

Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. balandžio 14 d. nutartį palikti nepakeistą.  
Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjos  
Ambrasaitė-Balyrienė

Donatas Šernas

Tamošiūnienė