

img1

## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. gegužės 25 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Antano Simniškio (kolegijos pirmininkas), Egidijos Tamošiūnienės ir Dalios Vasarienės (pranešėja),

teismo posėdyje kasacine rašytinio 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 2021 m. rugpjūčio 18 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo S. M. ieškinį atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos dėl įpareigojimo parduoti žemės sklypą, trečiasis asmuo A. M.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė :

#### I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių pastatais, statiniais ar įrenginiais užstatytos valstybinės žemės pardavimo ne aukciono būdu sąlygas, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovas prašė įpareigoti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Kauno miesto skyrių parduoti 0,0233 ha žemės sklypą, kurio (*duomenys neskelbtini*), jam kaip šiame sklype stovinčios boilerinės savininkui.
3. Ieškovas 2017 m. kovo 24 d. pirkimo–pardavimo sutartimi įsigijo pastatą – boilerinę, kurios (*duomenys neskelbtini*), bendras plotas 91,44 kv. m. Žemės sklypas, esantis po boilerine ir aplink ją, nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai (patikėjimo teisė perleista Nacionalinei žemės tarnybai). Ieškovui įsigyjant pastatą – boilerinę, Kauno miesto skyrius 2017 m. kovo 22 d. išdavė sutikimą Nr. 8ST-117- (14.8.5.) dėl statinio perleidimo, jame buvo nurodyta pastaba, kad valstybinės žemės nuomos sutartis su kitos paskirties pastato – boilerinės (*duomenys neskelbtini*) su naujuoju savininku nebus sudaroma. Tokia pati nuostata įrašyta ir ieškovo 2017 m. kovo 24 d. pastato – boilerinės pirkimo–pardavimo sutartyje. Sutarties sudarymo metu pastato paskirtis buvo „kita“. Vėliau pastato paskirtis pakeista į „gamybos, pramonės“. Ieškovas, kaip boilerinės savininkas, siekia įsigyti nuosavybės arba išsinuomoti 0,0233 ha ploto žemės sklypą, esantį (*duomenys neskelbtini*), reikalingą boilerinės priežiūrai, tačiau atsakovė atsisako tai padaryti. Ieškovas nurodo, kad jo nuosavybės teise valdoma boilerinė yra pastatas, veikiantis pagal paskirtį, be to, ieškovas moka žemės mokestį už 0,0233 ha ploto žemės sklypą, todėl yra tenkinamos visos sąlygos parduoti jam žemės sklypą lengvatinė tvarka.

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

4. Kauno apylinkės teismas 2020 m. gruodžio 16 d. sprendimu ieškinį patenkino.
5. Teismas nurodė, kad asmeniui priklausančių statinių konkrečiame žemės sklype buvimas yra ta juridinę reikšmę turinti aplinkybė, kurios pagrindu šio teisinio santykio subjektams (valstybei ir fiziniam arba juridiniam asmeniui) gali būti sukurtos teisės bei pareigos valstybinių žemės sklypų naudojimo srityje, o būtent – fizinio arba juridinio asmens teisė išsinuomoti arba įsigyti nuosavybės konkretų valstybinės žemės sklypą ir valstybės pareiga šį žemės sklypą šiam asmeniui išnuomoti arba parduoti.
6. Teismas nesutiko su atsakovės pozicija, kad nors Nekilnojamojo turto registre ginčo pastatas – boilerinė įregistruotas kaip atskiras inžinerinis statinys, tačiau pastatas registravimo metu pagal savo atliekamą funkciją buvo inžinerinių šilumos sistemų įrenginių sudedamoji dalis ir gyvenamųjų namų priklausinys, todėl dėl tokio turto negali būti sudaroma valstybės žemės pardavimo sutartis. Teismas pažymėjo, kad, Lietuvos teismų informacinės sistemos „LITEKO“ duomenimis, Nacionalinė žemės tarnyba civilinėje byloje Nr. e2-678-713/2020 sudarė taikos sutartį su kitos boilerinės savininku dėl valstybinės žemės sklypo. Todėl, teismo įsitikinimu, atsakovė negali vienu atveju boilerinę laikyti tinkamu statiniu, kitu atveju nurodyti, kad toks statinys nėra tinkamas. Be to, atsakovė 2020 m. rugsėjo 10 d. ieškovo atstovui adresuotu oficialiu raštu pasiūlė ginčą išspręsti taikiai sudarant taikos sutartį, pagal kurią atsakovė įsipareigojė parduoti ieškovui ir jo sutuoktinei (trečiajam asmeniui) ginčo žemės sklypą. Taigi, šiuo raštu atsakovė, kaip už valstybei priklausančių žemės sklypų pardavimo teisėtumą atsakinga valstybinė institucija, pripažino, kad ginčo žemės sklypo pardavimas ieškovui ir jo sutuoktinei nagrinėjamu atveju neprieštarautų teisės aktų reikalavimams ir teismų praktikai dėl šių teisės aktų taikymo, tačiau vėliau atsakovė savo poziciją pakeitė.
7. Sprendžiant ginčą dėl teisės ne aukciono būdu nuomoti ar įsigyti valstybinę žemę, esminę reikšmę turi tai, ar ant valstybinės žemės sklypo esantis savininko, pretenduojančio išsinuomoti ar įsigyti valstybinę žemę, statinys turi apibrėžtą naudojimosi paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su to statinio naudojimu. Todėl teismas, nustatęs, kad ieškovui su sutuoktine nuosavybės teise priklausančią ir ginčo žemės sklype esantį statinys tiek pastato įsigijimo metu turėjo, tiek šiuo metu turi apibrėžtą naudojimosi paskirtį – jo paskirtis buvo ir yra boilerinė, ir statinys buvo ir šiuo metu yra naudojamas AB „Kauno energija“ termofikacinio vandens tiekimui į aplinkinius

daugiabučius gyvenamuosius namus užtikrinti, t. y. iš esmės buvo ir šiuo metu yra naudojamas pagal jo paskirtį, ieškinį tenkino.

8. Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos apeliacinį skundą, 2021 m. rugpjūčio 18 d. nutartimi Kauno apylinkės teismo 2020 m. gruodžio 16 d. sprendimą paliko nepakeistą.
9. Kolegija nusprendė, kad pastatas – boilerinė yra savarankiškai funkcionuojantis statinys ir atitinka teisės aktuose nustatytas sąlygas, jog ginčo sklypas, skirtas jam eksploatuoti, būtų parduodamas be aukciono.
10. Nurodyta, kad pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. DI-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“ patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ nuostatas ieškovo pastatas – boilerinė yra priskirtinas 7.8 punkte nurodytiems negyvenamosios paskirties energetikos gamybos paskirties pastatams. VI Registrų centre pastatas – boilerinė taip pat įregistruotas kaip savarankiškas turinis vienetas (unikalus Nr. 1997-0015-9014), kurio paskirtis – gamybos, pramonės. Byloje nėra ginčo, kad pastate – boilerinėje vyksta energijos gamyba ir perdavimas, tą patvirtina ir AB „Kauno energija“ raštai (tiek 2017 m. gegužės 29 d., tiek 2020 m. balandžio 9 d., tiek 2020 m. spalio 29 d.), kuriuose nurodoma, jog šilumos tiekimo tinklai eksploatuojami, jais termofikacinis vanduo tiekiamas į aplinkinius daugiabučius gyvenamuosius namus bei statomą visuomeninės paskirties pastatą. Byloje nepateikta jokių įrodymų, kurie leistų spręsti, kad pastatas – boilerinė yra inžinerinių šilumos sistemų įrenginių sudedamoji dalis ir gyvenamųjų namų priklausinys. Kolegija nusprendė, kad pati atsakovė yra nenuosekli ir iš esmės pripažįsta, jog pastatas – boilerinė gali funkcionuoti kaip savarankiškas statinys, nes 2020 m. rugsėjo 11 d. teisme gautame atsakovės rašte, adresuotame ieškovo atstovui, ji sutiko sudaryti taikos sutartį ir parduoti ginčo sklypą ieškoviui, tačiau vėliau atsisakė sudaryti taikos sutartį; analogiško pobūdžio ginče (civilinės bylos Nr. e2-678-713/2020) Kauno apylinkės teisme 2020 m. rugsėjo 11 d. nutartimi buvo patvirtinta taikos sutartis, kuria atsakovė įsipareigojo parduoti žemės sklypą jame esančio pastato – boilerinės savininkui.
11. Kolegija nurodė, kad byloje pateikti įrodymai yra pakankami spręsti, jog pastatas – boilerinė yra naudojamas pagal savo tiesioginę paskirtį: AB „Kauno energija“ raštai ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Kauno miesto skyriaus 2020 m. gegužės 11 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktas (pateiktas teismui 2020 m. spalio 20 d.), kuriame konstatuota, kad „neužstatyta sklypo dalis yra sutvarkyta, neapleista; pastatas vietomis uždengtas skardos lakštais; įėjimas į pastato vidų yra rakinamas; pastato viduje esantis šilumos tinklų vamzdynas, priklausantis AB „Kauno energija“ yra eksploatuojamas, patalpa neapleista“. Ta aplinkybė, kad pats ieškovas atsakovei nurodė, jog „mes norime daryti projektą gyvenamam namui arba gamybai <...>“, kolegijos vertinimu, nėra pakankama ir paneigianti byloje pateiktais įrodymais patvirtintą pastato – boilerinės naudojimo pagal paskirtį faktą. Pažymėta, kad pastato savininko galimas siekis ateityje rekonstruoti pastatą ar keisti jo paskirtį nėra pagrindas nesuteikti jam žemės sklypo, būtino pastatui eksploatuoti.

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

12. Kasaciniu skundu atsakovė Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos prašo panaikinti teismų procesinius sprendimus ir ieškinį atmesti. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
  - 12.1. Tam, kad atsirastų Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte įtvirtinta asmens teisė be aukciono įsigyti nuosavybės valstybinės žemės sklypą, yra būtinos tokios sąlygos: žemės sklypas turi būti užstatytas šiam asmeniui priklausančiais statiniais ar įrenginiais ir jis turi būti naudojamas šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Lemiamą reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, todėl kiekvienam atveju įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su esančio statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitokią veiklą. Byloje nėra ginčo, kad pastato savininkas nenaudoja pastato pagal paskirtį, jis jo apkrity nenaudoja, tą patvirtina Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo Gričiupio seniūnijos 2018 m. birželio 13 d. raštas Nr. 51-2-351, kuriame nurodoma, kad pastatą ketinama įrašyti į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, bei Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo Gričiupio seniūnijos 2019 m. birželio 11 d. raštas Nr. 51-2-417, kuriame nurodoma, kad pastatą ketinama įrašyti į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, ieškovo 2018 m. gegužės 11 d. prašymas, kuriame jis nurodo, kad pastatas griūna ir yra tapęs landyne, bei prie šio prašymo pridėta fotonuotrauka, kurioje matyti, kad pastatas yra fiziškai pažeistas. Tuo tarpu teismai pastato naudojimą siejo išimtinai su AB „Kauno energija“ raštais, kad AB „Kauno energija“ nuosavybės teise naudojasi pastate esančiais vamzdynais, bei Nekilnojamojo turto registre esančiu įrašu dėl servituto. Servitutas yra išvestinė daiktinė teisė, suteikianti galimybes jos turėtojui naudotis svetimu daiktu, o tai reiškia, kad servitutas nėra siejamas su tarmuojančiojo daikto naudojimu, ginčo atveju – su pastato naudojimu. Statinio naudojimo nuostata yra siejama su paties pastato savininko naudojimu pastatu arba jo sukuriamais dvišaliais (nuoma, panauda ir t. t.) santykiais, kurių pagrindu kitas asmuo naudotųsi pastatu pagal paskirtį. Tuo tarpu AB „Kauno energija“ nevaldo ir neprižiūri pastato, AB „Kauno energija“ ir pastato savininką sieja daiktinė teisė, t. y. pastato savininko teisės yra suvaržytos tam, kad būtų užtikrintos AB „Kauno energija“ teisė naudotis savo turtu, todėl neabeišku, kodėl teismai pastato savininkui tenkančią pareigą naudotis pastatu pagal paskirtį sutapatino su pastato savininkui tenkančia pareiga leisti servituto turėtojui naudotis savo turtu. Ieškovai nepateikė jokių įrodymų, kad ketina naudoti statinius pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.
  - 12.2. Teismai pažeidė įrodinėjamą reglamentuojančias teisės normas, netinkamai vertino į bylą pateiktus įrodymus, buvo pažeista įrodymų pakankamumo taisyklė. Byloje nustatyta, tačiau teismų neįvertinta, kad Kauno miesto skyrius 2017 m. kovo 22 d. išdavė sutikimą Nr. 8ST-117-(14.8.5.) dėl statinio perleidimo, kuriame buvo nurodyta pastaba, kad valstybinės žemės nuomos sutartis su kitos paskirties pastato – boilerinės naujuoju savininku nebus sudaroma. Tokia pati nuostata buvo įrašyta ir 2017 m. kovo 24 d. pastato – boilerinės pirkimo-pardavimo sutartyje. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.48 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad perdavimo būdu naujasis savininkas įgyja į perduotą daiktą (turtą) tiek teisių ir pareigų, kiek jų turėjo buvęs daikto (turto) savininkas, jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita. Taigi ieškovas, 2017 m. kovo 24 d. įsigydamas pastatą – boilerinę, jį įsigijo su tam tikru ribojimu – negalėjimu sudaryti valstybinės žemės nuomos sutarties. Šiuo atveju pirkėjas, įsigydamas pastatą – boilerinę, kuriai valstybinės žemės nuomos sutartis ar pardavimo sutartis nėra sudaromos, negalintis 2017 m. kovo 22 d. sutikimo Nr. 8ST-117-(14.8.5.) turinio, vėliau tokių teisių įgyti negali.
  - 12.3. Atsakovė, atsakydama į 2018 m. gegužės 11 d. ieškovo prašymą dėl valstybinės žemės pardavimo ar nuomos, 2018 m. birželio 8 d. priėmė sprendimą Nr. 8SD-2931-(14.8.94.), kuriame nurodyta, kad ieškovo „prašymas parduoti ar išnuomoti valstybinės žemės sklypą, esantį (duomenys neskelbtini), netenkintinas“. Šis Tarnybos sprendimas – individualus teisės aktas – yra galiojantis, nepanaikintas, ginčo dėl jo nėra, todėl laikytina, kad teismai, priimdami skundžiamus sprendimus, nesivadovavo aktualiomis teisės normomis, t. y. šiuo individualiu teisės aktu.
  - 12.4. Pagal CK 6.163 straipsnį šalys, vedamos derybas, privalo elgtis sąžiningai. Derybų pradėjimas nereiškia, kad sutartis tikrai bus sudaryta, nes šalys gali nesusitarti dėl vienokių ar kitokių sutarties sąlygų ir derybas nutraukti. Jeigu derybų metu šalys vis dėlto nepasiekia susitarimo ar vienai šaliai nepriimtinos kitos šalies siūlomos sąlygos, negalima versti šalies tęsti derybas, jeigu ši nenori derėtis, ar taikyti jai atsakomybę už tai, kad sutartis nebuvo sudaryta. Šiuo atveju teismų sprendimai, kad žemės sklypas turėtų būti parduotas ieškoviui ne aukciono būdu, nes šalys vedė derybas, laikytinas atsakomybės forma už šalies (atsakovės) veiksmus. Toks atsakovės elgesio vertinimas lemtų, kad ji turėtų nedalyvauti taikos derybose, nes pats dalyvavimas gali lemti neigiamas pasekmes, o tai prieštarautų CK įtvirtintiems taikos sutarties tikslams (CK 6.983 straipsnis).

13. Ieškovas S. M. atsiliepimu į kasacinį skundą prašo teismų procesinius sprendimus palikti nepakeistus. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:

- 13.1. Atsakovė netinkamai interpretuoja Kauno miesto savivaldybės administracijos filialo Gričiupio seniūnijos raštus, kad jie patvirtina, jog ieškovas nenaudoja pastato pagal paskirtį. Tačiau šie raštai kaip tik patvirtina būtinybę savininkui įsigyti žemę, nes ieškovas būtent dėl šių priežasčių, kad negali išsinuomoti ar pirkti žemės sklypo po boilerine ir aplink ją, negali tinkamai parengti dokumentų, reikalingų pastato remontui (renovacijai). Pagal STR 1.01.03:2017 nuostatas ieškovo pastatas – boilerinė yra priskirtinas 7.8 punkte nurodytiems negyvenamosios paskirties energetikos gamybos paskirties pastatams. Viešame registre pastatas taip pat registruotas kaip gamybos, pramonės pastatas. Byloje nustatyta, kad pastate – boilerinėje vyksta energijos gamyba ir perdavimas, šilumos tiekimo tinklai eksploatuojami, jais termofikacinis vanduo tiekiamas į aplinkinius daugiabučius gyvenamuosius namus bei statomą visuomeninės paskirties pastatą. Byloje esantys įrodymai patvirtina, kad ginčo pastatas naudojamas tam, kad būtų paruoštas, paskirstytas (patiektas) karštas vanduo ir tokiu būdu būtų užtikrintas karšto vandens tiekimas vartotojams. Dėl to teigta, kad ieškovas aktyviais veiksmais įgyvendina savo nuosavybės teises į pastatą, kadangi būtent jis užtikrina, kad jo žinioje esantis pastatas – boilerinė būtų naudojamas pagal paskirtį, leisdamas AB „Kauno energija“ naudotis pastate esančiais šilumos tiekimo tinklais.
- 13.2. Nepagrįstai nurodoma, kad buvo pažeista įrodymų pakankamumo taisyklė, vertinant, ar ieškovas įsigijo boilerinę su tam tikru ribojimu. Ieškovas buvo informuotas tik apie klijūt išsinuomoti žemės sklypą, esantį po boilerine ir aplink ją, tačiau jokiam atsakovės paminėtame dokumente nebuvo nurodyta, kad jam nebus galimybės įsigyti ginčo žemės sklypo nuosavybėn, ir nebuvo nurodytos teisės normos, kuriomis vadovaujantis ieškovui būtų taikomi tokie apribojimai.
- 13.3. Atsakovė tik kasaciniame skunde rėmėsi argumentu, kad teismai nesivadovavo atsakovės priimtu sprendimu Nr. 8SD-2931-(14.8.94.) kaip individualiu teisės aktu, teismo proceso metu nereikalavo nuginčyti ar panaikinti šio sprendimo. Kasacinis teismas negali nustatyti naujų faktų, iš naujo vertinti byloje esančių ar naujų įrodymų. Bylos medžiaga patvirtina, kad teismas rėmėsi byloje pateiktų įrodymų visetu. Teismo padarytos išvados atitinka byloje surinktus įrodymus ir nustatytas faktines bylos aplinkybes. Byloje esamų įrodymų viseto atžvilgiu atsakovės minimas Tarnybos sprendimas Nr. 8SD-2931-(14.8.94.) neturėtų tiesioginės įtakos teismų išvadoms, kadangi atlikę išsamią teisės normų analizę teismai pagrįstai nustatė, kad egzistuoja visos sąlygos ieškovui įsigyti žemės sklypą ne aukciono būdu. Tai leidžia daryti prielaidą, kad 2018 m. birželio 8 d. sprendimas Nr. 8SD-2931-(14.8.94.) buvo priimtas nepagrįstai.
- 13.4. Atsakovė 2020 m. rugsėjo 10 d. ieškovo atstovui adresuotu oficialiu raštu pasiūlė ginčą išspręsti taikiai sudarant taikos sutartį, manydama, kad toks susitarimas neprieštarautų teisės aktų reikalavimams ir teismų praktikai, tačiau 2020 m. spalio 13 d. savo poziciją pakeitė. Teismui pateiktame paaiškinime dėl pasikeitusios pozicijos nenurodė teisės aktų ir (ar) faktinės situacijos pasikeitimų, įvykusių po rašto dėl taikos sutarties sudarymo pateikimo. Be to, analogiško pobūdžio ginče (*(duomenys neskelbtini)*) Kauno apylinkės teisme 2020 m. rugsėjo 11 d. nutartimi buvo patvirtinta taikos sutartis, kurioje atsakovė įsipareigojo parduoti žemės sklypą jame esančio pastato – boilerinės savininkui, o tai leidžia daryti išvadą, kad pati atsakovė buvo nenuosekli ir elgėsi nesąžiningai vesdama derybas.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

#### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

*Dėl teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės pardavimą ne aukciono būdu, aiškinimo ir taikymo*

14. Nagrinėjamoje byloje sprendžiamas klausimas dėl ieškovo teisės įsigyti valstybinę žemės sklypą ne aukciono būdu remiantis Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punktu.
15. Valstybinė žemė yra visai visuomenei reikšmingas viešasis turtas. Valstybinės žemės teisiniams santykiams būdingas teisinis apibrėžtumas ir jų reglamentavimas grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktu, reglamentuojančiu disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais – ir yra imperatyvus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-436/2014; 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-76-684/2018, 25 punktas; 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-447-916/2018](#), 58 punktas).
16. Valstybinės žemės perleidimo teisinius santykius reglamentuoja Žemės įstatymas. Valstybine žeme gali būti disponuojama ją perleidžiant nuosavybėn neatlygintinai, parduodant, išnuomojant ar perduodant neatlygintinai naudotis, sudarant sandorius dėl žemės konsolidacijos, žemės servitutu [CK](#). Žemės įstatymo ir kitu įstatymu nustatyta tvarka. Kiti sandoriai dėl valstybinės žemės negali būti sudaromi, jeigu kiti įstatymai nenustato kitaip (Žemės įstatymo 5 straipsnio 2 dalis).
17. Kasacinis teismas laikosi nuoseklios pozicijos, kad priimant sprendimus dėl valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo teisės įgyvendinimo, sudarant valstybinės žemės sandorius turi būti laikomasi ir Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (toliau – VSTVNDĮ) 9 straipsnyje įtvirtintų valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-76-684/2018](#), 26, 27 punktai; 2020 m. sausio 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-114-403/2020](#), 26 punktas). Šiame straipsnyje, be kita ko, įtvirtinti visuomenės naudos ir efektyvumo principai. Visuomeninės naudos principas reiškia, kad valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojamas juo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesus tenkinimą (VSTVNDĮ 9 straipsnio 1 punktas). Efektyvumo principas reiškia, kad sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei (VSTVNDĮ 9 straipsnio 2 punktas).
18. Žemės įstatymo 10 straipsnio 4 dalyje įtvirtinta bendra taisyklė, kad valstybinės žemės sklypai parduodami aukciono būdu asmeniui, kuris už parduodamą žemės sklypą pasiūlo didžiausią kainą. Kasacinio teismo yra išaiškinta, kad ši taisyklė suponuoja, jog aukcionas kaip valstybinės žemės pardavimo būdas yra įtvirtintas siekiant už parduotą valstybinę žemę gauti didžiausią kainą, todėl tai yra prioritetas valstybinės žemės pardavimo būdas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-26-1075/2022](#), 27 punktas).
19. Kasacinis teismas yra konstatavęs, kad valstybinės žemės pardavimą reglamentuojančiomis teisės normomis, be kita ko, užtikrinamas viešasis interesas, kad parduodant valstybinę žemę visuomenė gautų maksimalią naudą. Preziumuojama, kad maksimalios naudos gavimo galimybę užtikrina valstybinės žemės pardavimas aukciono būdu. Todėl nagrinėjamos kategorijos bylose, kai valstybinės žemės pardavimo sandoris ginčijamas dėl to, kad jis buvo sudarytas be aukciono parduodant valstybinės žemės sklypą, ieškovas neturi atskirai įrodinėti, kad, pavyzdžiui, valstybinės žemės sklypo pardavimas aukciono būdu būtų buvęs naudingesnis visuomenei ar kad pardavus valstybinę žemę be aukciono valstybė nukentėjo ekonomiškai. Vien tai, kad parduodant valstybinės žemės sklypą lengvatine (ne aukciono) tvarka sandoris buvo atlygintinis, nereiškia, kad ši nauda buvo maksimali ir kad valstybė dėl jo nenukentėjo ekonomiškai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 3 d.



nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-41-969/2019, 42 punktas).

20. Bendrosios taisyklės išimtis, kai valstybinė žemė gali būti parduodama be aukciono, įtvirtintos Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalyje. Viena iš jų – jeigu valstybinės žemės sklypai užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais, išskyrus žemės sklypus, kuriuose yra pastatyti laikini statiniai, nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tamauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui. Valstybinės žemės sklypai parduodami tokio dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį (Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punktas).
21. Kasacinio teismo yra išaiškinta, kad būtinos sąlygos atsirasti Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte įtvirtintai asmens teisei be aukciono įsigyti nuosavybės valstybinės žemės sklypą yra tokios: žemės sklypas turi būti užstatytas šiam asmeniui priklausančiais statiniais ar įrenginiais ir jis turi būti naudojamas šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-26-1075/2022](#), 30 punktas).
22. Kasacinio teismo praktikoje laikomasi nuoseklios pozicijos, kad, esant teisminei ginčui dėl to, ar asmeniui ne aukciono tvarka turi būti išnuomojamas arba parduodamas valstybinės žemės sklypas, užstatytas jam priklausančiais statiniais ir įrenginiais, reikia įvertinti, ar šie statiniai ir įrenginiai atitinka įstatyme nurodytus kriterijus. Ne kiekvienas ant valstybinės žemės sklypo esančio pastato savininkas turi teisę be aukciono išsinuomoti ar įsigyti valstybinės žemės sklypą, o tik tas, kurio statinys turi apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, o jo eksploatacijai reikia turėti žemės sklypo nuomos ar nuosavybės teisę; taigi savininkas pirmiausia turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį ir tam yra būtina išsinuomoti ar įsigyti žemės sklypą (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 9 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-133-219/2018](#) 21 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką). Lemiamą reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, todėl kiekvieno atveju svarbu įvertinti ir tai, ar žemės sklypo vykdoma veikla susijusi su esančio statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitokią veiklą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-76-684/2018](#), 32 punktas). Asmens teisė nuomoti ar pirkti valstybinės žemės sklypą grindžiama jo realiu faktiniu naudojimu atitinkamam tikslui – turimiems nuolatiniais statiniais ar įrenginiais eksploatuoti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-483-701/2018](#), 42 punktas).
23. Kasacinis teismas taip pat yra konstatavęs, kad išvada, ar konkrečiu atveju ant valstybinės žemės sklypo esančio pastato savininkas turi teisę be aukciono išsinuomoti ar įsigyti valstybinės žemės sklypą, turi būti daroma įvertinus konkrečioje byloje nustatytas faktines aplinkybes (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gegužės 26 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-134-823/2021](#), 28 punktas).
24. Nagrinėjamoje byloje tiek pirmosios instancijos, tiek ir apeliacinės instancijos teismai, nusprendę tenkinti ieškinį ir įpareigoti atsakovę parduoti žemės sklypą ieškovui, rėmėsi argumentais, kad, pirma, boilerinė, kuriai eksploatuoti ieškovas reikalauja parduoti žemės sklypą, yra savarankiškas, įstatymų nustatyta tvarka registruotas pastatas, naudojamas AB „Kauno energija“ nuosavybės teise priklausančių šilumos tinklų vamzdynui eksploatuoti statinys, t. y. vertino, kad ieškovas naudoja pastatą – boilerinę pagal paskirtį, todėl šiam pastatui eksploatuoti reikalingas valstybės žemės sklypas turi būti parduodamas ne aukciono būdu; antra, atsakovė yra nenuosekli, kadangi analogiškoje civilinėje byloje buvo patvirtinta atsakovės ir privačių pastato – boilerinės savininkų sudaryta Taikos sutartis, kuria atsakovė įsipareigojo parduoti valstybinės žemės sklypą ne aukciono būdu.
25. Teisėjų kolegija iš esmės sutinka su teismų argumentu dėl ieškovo priklausančio pastato – boilerinės kaip savarankiško statinio, kuris stovi valstybei priklausančiame žemės sklype ir kuriam iš esmės galėtų būti taikomas lengvatinis valstybės žemės pardavimo būdas, tačiau pabrėžia, kad kiekvieno atveju išimtinio (žemės pardavimo be aukciono) viešosios nuosavybės teisės pasibaigimo pagrindo taikymo klausimas yra vertinamas individualiai, atsižvelgiant į visuomenės naudos efektyvumo principų konkrečias statinio savybes, jo savininko įrodytas aplinkybes dėl būtinumo įsigyti valstybės žemės sklypą šiam pastatui eksploatuoti bei nebuvimo galimybės įgyvendinti savo nuosavybės teisę kitu būdu, t. y. mažiau ribojant žemės sklypo savininko, šiuo atveju valstybės, nuosavybės teisių apimtį. Pastaroji nuostata išplaukia tiek ir Lietuvos Respublikos Konstitucijos garantuojamo nuosavybės neličiamumo principo (Konstitucijos 23 straipsnis), tiek ir iš Civilinio kodekso nuostatose įtvirtinto savininko teisių apsaugos mechanizmo, be kita ko nustatyto 4.93 straipsnio nuostatose, tiek ir iš Valstybės ir savivaldybių turto valdymo naudojimo ir disponavimo juo įstatymo nuostatų.
26. Byloje nėra ginčo, kad ant valstybinės žemės sklypo yra ieškovo nuosavybės teise priklausančias statinys. Ieškovas jį iš fizinio asmens įsigijo 2017 metais. Pirkimo–pardavimo sutartyje, be kita ko, nurodyta, kad žemės nuomos sutartis su naujuoju savininku nebus sudaryta, taip pat tai, kad pastate yra 2002 metais nustatytas servitutas, kuriuo AB „Kauno energija“ suteikta teisė naudotis ir aptarnauti šilumos tinklus, esančius statinyje. Ieškovas, reikšdamas reikalavimą įpareigoti atsakovę parduoti 0,0233 ha dydžio žemės sklypą, kuriame stovi jo įsigytas statinys, iš esmės neįrodo, kad įsigyti tokio dydžio valstybinės žemės sklypą jam yra būtina tam, kad jis galėtų tinkamai įgyvendinti savo nuosavybės teisę į AB „Kauno energija“ naudojamą pastatą – boilerinę, t. y. kad žemės sklypas reikalingas jo paties vykdomai statinio eksploatacijai, kad šiame pastate jis vykdo ar ketina vykdyti konkrečią veiklą, tačiau nurodo, kad įsigyti nuosavybės teise žemės sklypą, ant kurio stovi jo įsigytas pastatas – boilerinė, yra būtina, nes kitaip ieškovas negali parengti dokumentų dėl pastato renovacijos ar remonto, taip pat atsakovei pateiktame rašte ieškovas nurodo, kad žemė jam reikalinga, nes jis ketina rengti projektą gyvenamajam namui arba gamybai.
27. Teisėjų kolegija sutinka su kasacinio skundo argumentu, kad ieškovas neįrodė, jog pastatas – boilerinė negalėtų būti tinkamai eksploatuojamas nuosavybės teise neįsigijus valstybinės žemės sklypo, ant kurio jis stovi. Taip pat ieškovas neįrodė, kad šis pastatas yra eksploatuojamas kaip nors kitaip, nei tik AB „Kauno energija“ nuosavybės teise priklausančioms viešpataujantiems daiktams tinkamai naudoti, t. y. paties ieškovo vykdomai veiklai ar jam priklausančioms daiktams naudoti ar valdyti. Aplinkybė, kad pastatui – boilerinei yra nustatytas servitutas, ieškovui buvo žinoma šio statinio įsigijimo metu, taip pat ir aplinkybė, kad šis servitutas nustatytas 2002 metais. Ieškovas neįrodė, kad nuo pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo momento aplinkybės pasikeitė ir jis ėmė eksploatuoti statinį pagal paskirtį, taip pat kad tokia eksploatacija yra būtina įsigyti valstybės žemės sklypą, ant kurio statinys stovi. Teisėjų kolegija nusprendžia, kad bylą nagrinėję teismai netinkamai vertino šias ginčui teisingai išspręsti reikšmingas aplinkybes, todėl priėjo prie nepagrįstos išvados, kad atsakovė įpareigotina parduoti be aukciono valstybės žemės sklypą. Teisėjų kolegija įvertinusi teismų nustatytas faktines bylos aplinkybes sprendžia, kad ieškovas lestinomis priemonėmis neįrodė, kad ieškovo statinio eksploatacijai pagal tikslingą paskirtį, nesuėjusią su AB „Kauno energija“ vykdoma veikla nustatyto servituto apimtimi, būtinas žemės sklypo įsigijimas iš valstybės, žemės sklypas turi būti parduodamas ne aukciono būdu. Teismai, skundžiamais procesiniais sprendimais nepagrįstai viešpatuojančio daikto savininkės AB „Kauno energija“ vykdomą veiklą tamaujančiam daikte – pastate – boilerinėje prilygino ieškovo vykdomai statinio eksploatacijai pagal paskirtį, o tai, teismų vertinimu, sudarė pakankamą pagrindą įpareigoti atsakovę parduoti ieškovo reikalaujamo dydžio žemės sklypą lengvatine tvarka.
28. Kasacinio teismo yra išaiškinta, kad galiojančio teisinio reglamentavimo tikslų akivaizdžiai neatitiktų situacija, jei valstybinės žemės sklypas lengvatine tvarka būtų įgyjamas ketinant ne pagal tiesioginę paskirtį eksploatuoti savininkui priklausančius statinius, o šiuo statinių vietoje statyti naujus statinius ar vykdyti tik kita, su esamu statinių eksploatavimu nesusijusia, žemės sklype leidžiamą veiklą. Priešingai aiškinant būtų nepagrįstai paneigti vieni iš valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principai – visuomenės naudos ir efektyvumo principai, reikiantys valstybės nuosavybės teisių į žemę įgyvendinimą rūpestingai, tenkinant visuomenės interesus ir siekiant maksimalios naudos visuomenei (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-26-1075/2022](#), 36 punktas). Remdamasi tuo, teisėjų kolegija padaro išvadą, kad pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai nepagrįstai nusprendė, jog egzistuoja ieškovo teisė pirkti ginčo žemės sklypą ne aukciono būdu įgyvendinimo sąlygos.
29. Teisėjų kolegija nusprendžia, kad iš teismų nustatytų aplinkybių darytina išvada, jog ieškovas sau priklausančią statinį naudoja pagal paskirtį tik

minimaliai ar jo nenaudoja anskritai, o tai savo ruožtu reiškia, kad žemės išigijimas savo esme būtų siejamas su tikslu įgyti valstybinės žemės sklypo ekonomine verte, bet ne su specialia teisės aktų nustatyta lengvatinės žemės pardavimo tvarkos sąlyga – būtinumu eksploatuoti pastatus, kuris ir lenia žemės įsigijimo poreikį.

30. Kasacinis teismas yra nurodęs, kad nors valstybė dėl jai, kaip savininkei, būdingo subjektiškumo nuosavybės teisės, siekdama užtikrinti visuomenės interesu tenkinimą, įgyvendina per atitinkamas institucijas, kuriu veikla reglamentuoja viešosios teisės normos, pagal [CK 2.36 straipsnio 1](#) dalyje nustatytą teisinį reguliavimą valstybė ir jos institucijos civiliniuose santykiuose dalyvauja lygiais pagrindais su kitais šiu santykiu dalyviais. Tai reiškia, kad valstybės, kaip savininkės, įgyvendinančios nuosavybės teisės siekiant užtikrinti visuomenės interesu tenkinimą, santykiai su kitais savininkais grindžiami bendraisiais civiliniu santykiu subjektu lygiateisiškumo, nuosavybės neliečiamumo, proporcingumo principais, kurie, inter alia (be kita ko), reiškia, kad šiuose santykiuose turi būti užtikrinta teisinga visuomenės interesu ir savininko teisiu pusiausvyrą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-8-403/2019](#), 25 punktas; 2020 m. sausio 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-114-403/2020](#), 43 punktas).
31. Vadinas, viena vertus, turi būti užtikrinta, kad, valstybei įgyvendinant savo, kaip žemės savininkės, teisės taip, kad būtų gauta maksimalios naudos visuomenei, nebūtu paneigta tokioje žemėje esančių statinių savininku nuosavybės teisė. Kita vertus, negali būti sudarytos prielaidos valstybinėje žemėje esančių statinių savininkams įgyvendinti nuosavybės teisės taip, kad būtų paneigtas vienas iš valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principu, t. v. efektyvumo principas, kuris reiškia, kad įgyvendinant valstybės nuosavybės teisės i žeme turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei, kas reiškia ir veikima visuomenės interesais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-8-403/2019](#), 26 punktas; 2020 m. sausio 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-114-403/2020](#), 44 punktas).
32. Teisėjų kolegija, remdamasi nurodytais argumentais ir atsizvelgdama į byloje nustatytas faktines aplinkybes, padaro išvadą, kad ginčo valstybinės žemės sklypo pardavimas be aukciono tokioje situacijoje neatitiktų valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principu, o būtent visuomenės naudos ir efektyvumo principu. Tuo tarpu ieškovas, neįrodęs teismui aplinkybiu, kurios turėtų lemiama įtakos priešingai išvadai, gali pasinaudoti kitais teisiniais institutais efektyviai įgyvendinti savo nuosavybės teisę, kurie mažiau ribotų žemės savininko teisiu apimtį nei šios žemės pardavimas.

#### *Dėl bylos procesinės baigties*

33. Kiti kasacinio skundo argumentai neturi teisinės reikšmės, todėl teisėjų kolegija dėl jų nepasisako.
34. Teisėjų kolegijai padarius išvadą, kad nagrinėjamoje byloje nėra pagrindo konstatuoti, jog egzistuoja ieškovo teisės įsigyti valstybinį žemės sklypą ne aukciono būdu, remiantis Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punktu, sąlygos, atsakovės kasacinis skundas tenkintinas, o pirmosios ir apeliacinės instancijos teismu procesiniai sprendimai, konstatavus netinkamą materialiosios teisės normų taikymą, naikintini, priimant naują sprendimą – ieškinį atmesti.

#### *Dėl bylinėjimosi išlaidų*

35. [CPK 93 straipsnio 1](#) dalyje nustatyta, kad 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. Remiantis [CPK 93 straipsnio 5](#) dalimi, jeigu apeliacinės instancijos teismas ar kasacinis teismas, neperduodamas bylos iš naujo nagrinėti, pakeičia teismo sprendimą arba priima naują sprendimą, jis atitinkamai pakeičia bylinėjimosi išlaidų paskirstymą.
36. Kasaciniam teismui panaikinus skundžiamus teismu procesinius sprendimus ir priėmus naują sprendimą, byloje perskirstomos šaliu bylinėjimosi išlaidos, turėtos pirmosios ir apeliacinės instancijos teismuose, bei paskirstomos bylinėjimosi išlaidos, patirtos kasaciniame procese ([CPK 93 straipsnio 5](#) dalis).
37. Nagrinėjamu atveju nusprendus panaikinti pirmosios ir apeliacinės instancijos teismu procesinius sprendimus ir priimti naują sprendimą – ieškovo ieškinį atmesti, priimtas atsakovei palankus teismo sprendimas, todėl darytina išvada, kad teisę į bylinėjimosi išlaidų atlyginimo priteisimą turi atsakovė.
38. Atsakovė byloje nepateikė prašymu dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo priteisimo, todėl jos patirtos bylinėjimosi išlaidos neatlygintinos.
39. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, būdama byloje atsakovė, paduodama kasacinį skundą turėjo sumokėti žyminį mokesčių [CPK 80](#) straipsnio 1 dalies 1 punkto pagrindu. Šioje byloje atsakovės paduotas kasacinis skundas nėra apmokėtas žyminiu mokesčiu, tačiau atsizvelgiant į procesinę bylos baigtį, valstybei mokėtina 75 Eur žyminio mokesčio suma priteistina iš ieškovo.
40. Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. gegužės 18 d. pažymą apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentu įteikimu, kasacinis teismas patyrė 7,90 Eur tokiu išlaidu. Atsizvelgiant į bylos procesinę baigtį, šių bylinėjimosi išlaidu atlyginimas priteistinas iš ieškovo.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 359 straipsnio 1 dalies 4 punktu, 362 straipsnio 1 dalimi,

nutaria:

Kauno apylinkės teismo 2020 m. gruodžio 16 d. sprendimą ir Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. rugpjūčio 18 d. nutartį panaikinti.

Priimti naują sprendimą – ieškinį atmesti.

Priteisti iš ieškovo S. M. (a. k. (duomenys neskelbtini)) 75 (septyniasdešimt penkis) Eur žyminio mokesčio valstybei.

Priteisti iš ieškovo S. M. (a. k. (duomenys neskelbtini)) 7,90 Eur (septynis Eur devyniasdešimt ct) bylinėjimosi išlaidu, susijusių su procesinių dokumentu kasaciniame teisme įteikimu, atlyginimo į valstybės biudžetą (ši suma mokėtina į Valstybinės mokesčių inspekcijos (j. a. k. 188659752) biudžeto pajamų surenkamąją sąskaitą, įmokos kodas 5662).

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

Teisėjai     Antanas Simniškis

Egidija Tamošiūnienė

Dalia Vasarienė