

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2021 m. lapkričio 22 d.

Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Alės Bukavienės, Gražinos Davidonienės (kolegijos pirmininkė) ir Egidijos Tamošiūnienės (pranešėja),

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „SKRBaltic“ kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. vasario 9 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „SKRBaltic“ ieškinį atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos dėl teisės parduoti statinius be žemės sklypo savininko sutikimo pripažinimo, tretieji asmenys, nepareiškiantys savarankiškų reikalavimų, S. D., J. J., V. K., A. R., E. V., V. Š., E. R., A. Š. (A. Š.), I. Š., R. L., J. N., T. M., A. D., E. R. (E. R.), J. R. (J. R.), J. M. (J. M.), E. M., J. Š. (J. Š.), Z. P. (Z. P.), M. Ž., D. V., R. N., B. N. (B. N.), J. N. (J. N.), M. Z. (M. Z.), K. K., A. T., G. Č., L. C., J. V. (J. V.), K. S., M. P., P. V. (P. V.), P. S. (P. S.), B. L., V. R., K. S. (K. S.), T. R., M. K., L. M., T. Š.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių statinių, esančių valstybinės žemės sklype, pardavimo tvarką, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė prašė teismo pripažinti jai teisę be atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos sutikimo perleisti ieškovei nuosavybės teise priklausančius 69 statinius, esančius valstybinės žemės sklype Vilniuje, Oslo g. 1, (toliau – statiniai, valstybinės žemės sklypas) ir priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
3. Ieškovė nurodė, kad valstybinės žemės sklypas jai buvo išnuomotas 2007 m. balandžio 20 d. terminuotos nuomos sutarties ir 2012 m. liepos 30 d. susitarimo pagrindu, tačiau Generalinės prokuratūros prokuroras pateikė ieškinį atsakovėms Nacionalinei žemės tarnybai, UAB „SKRBaltic“ ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijai dėl 2012 m. liepos 30 d. susitarimo pripažinimo negaliojančiu ir statybą leidžiančių dokumentų panaikinimo. Dėl besitęsiančio teismo proceso ir byloje pritaikytų laikinųjų apsaugos priemonių ieškovės veikla faktiškai sustojo, bendrovė susidūrė su finansiniais sunkumais, yra nepajėgi sulaukti teismo nagrinėjimo pabaigos ir užbaigti projektą. Ieškovė surado pirkėją ir norėjo sudaryti statinių pirkimo-pardavimo sutartį, tačiau to negalėjo padaryti dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.394 straipsnio 3 dalyje nustatyto draudimo parduoti nekilnojamąjį daiktą be žemės sklypo savininko sutikimo ir nepagrįsto atsakovės atsakymo duoti tokį sutikimą. Sutikimą atsakovė atsisako duoti dėl Vilniaus miesto apylinkės teisme nagrinėjamos civilinės bylos, kurioje sprendžiamas valstybinės žemės sklypo nuomos klausimas, nors ieškovė neprašė atsakovės sutikimo perleisti valstybinės žemės nuomos teisę. Vykstantis teisminis ginčas dėl 2012 m. liepos 30 d. susitarimo, valstybinės žemės sklypo nuomos panaikinimo negali būti priežastis uždrausti perleisti ieškovei priklausančius statinius.
4. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2019 m. vasario 7 d. sprendimu ieškinį tenkino.
5. Vilniaus apygardos teismas 2019 m. gruodžio 17 d. nutartimi panaikino Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. vasario 7 d. sprendimą, bylą grąžino pirmosios instancijos teismui nagrinėti iš naujo.
6. Ieškovė patikslino ieškinio reikalavimą, prašė teismo pripažinti jai teisę be Nacionalinės žemės tarnybos sutikimo perleisti ieškovei nuosavybės teise priklausančius statinius, kurių unikalūs numeriai (duomenys neskelbtini). Ji paaiškino, kad pirmiausia ieškinyje nurodyti statinių pavadinimai gali neatitikti Nekilnojamojo turto registre nurodytų pavadinimų, todėl prašė spręsti dėl jų pagal unikalios numerius.
7. Ieškovė taip pat pažymėjo, kad atsakovė keičia atsakymo duoti sutikimą perleisti statinius motyvus. Ieškovė rašytiniuose paaiškinimuose nurodė, kad įsigyjant ginčo statinius 2005 m., 2008 m. ir 2013 m. ankstesniems jų savininkams buvo išduotos pažymos dėl statinių perleidimo nevertinus nei žemės sklypo duomenų, nei perleidžiamų statinių paskirties, nuomininko teisių ar pareigų perdavimo. Kai 2005 m. atsakovė išdavė sutikimus perleisti statinius, visi jie buvo žemės ūkio paskirties sklype, o statinių perleidėjas neturėjo žemės sklypo nuomininko teisių, t. y. 2005 m. žemės sklypo nuomos sutartis, kaip ir šiuo metu, su statinių savininkais nebuvo sudaryta, tačiau tai netrukdytų išduoti sutikimų. Tuo metu statinių paskirtis buvo tokia pati, kaip ir dabar, t. y. prekybos, gamybos, pagalbinio ūkio ir kt., o šie statiniai buvo žemės ūkio paskirties žemės sklypuose, tačiau tai nebuvo vertinama kaip žemės naudojimo paskirties pažeidimas. Ieškovė akcentavo, kad įstatymai iš statinių savininko visų pirma reikalauja naudoti statinius pagal jų paskirtį. Bylos duomenys patvirtina, kad ieškovė šio reikalavimo laikosi. Ieškovė taip pat nurodė, kad konkretaus statinių pirkėjų įvardyti negali, nes vykstant ginčui prelinarinosios sutarties pasirašyti neįmanoma.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

8. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2020 m. lapkričio 3 d. sprendimu ieškovės ieškinį atmetė, jos prašymo skirti baudą atsakovei ir tretiesiems asmenims netenkino; trečiųjų asmenų, nepareiškiančių savarankiškų reikalavimų, S. D. ir J. J. prašymą skirti baudą ieškovei atmetė; priteisė valstybei iš ieškovės pašto išlaidų atlyginimą.
9. Teismas dėl statinių pardavimo sprendė pagal faktinę jų padėtį, atsižvelgdamas į unikalios numerius (kurie, nepaisant statinių paskirčių keitimo, išliko nepakitę), nurodytus patikslintame ieškinyje.
10. Teismas nenustatė faktinės aplinkybės, kad ieškinyje nurodyti statiniai neegzistuoja. Skirtinga jų fizinė būklė, teismo vertinimu, nepagrindžia pastatų sunykimo. Įvertinęs bylos duomenis, ieškovės atstovų paaiškinimus apie statinių būklę bei aplinkybę, kad nebuvo priimtas sprendimas ginčo statinius nugriauti, teismas padarė išvadą, jog yra pagrindas spręsti dėl ieškovės teisės juos parduoti.
11. Atsižvelgdamas į CK 6.394 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą teisinį reguliavimą, teismas konstatavo, kad statinių pardavimo sandoriui sudaryti: 1) būtina perleisti teises į žemės sklypą; 2) turi būti aiški sklypo dalis, reikalinga statiniui naudoti pagal paskirtį. Nagrinėjamu atveju ieškovei nėra nustatyta teisė naudotis valstybinės žemės sklypu, ant kurio stovi statiniai, be to, ieškovė nenurodė sklypo dalies, reikalingos kiekvienam statiniui naudoti.
12. Teismas taikė CK 6.394 straipsnio 3 dalį. Teismas pažymėjo, jog Vilniaus apygardos teismas 2019 m. gruodžio 17 d. nutartyje nurodė, kad ieškovės argumentai,

- jog ji nori perleisti tik nuosavybės teisę į nekilnojamuosius daiktus, tačiau ne savo, kaip valstybinės žemės sklypo nuomininkės, teisę į konkrečią nuomos sutartį, nepagrįsti; teismas taip pat pažymėjo, kad [CK 6.394 straipsnio 3 dalies](#) nuostatose imperatyviai nurodyta, jog, perleisdamas nuosavybės teisę į statinius, jų savininkas negali pasirinkti kitokio elgesio varianto ir privalo pirkėjui perleisti teisę naudotis žemės sklypo dalimi tokiais pat sąlygomis, kokias pats turėjo, vadinasi, naujam statinių savininkui pereina tiek teisės, tiek pareigos, susijusios su žemės sklypu. Šie išaiškinimai, teismo vertinimu, suponuoja išvadą, kad perleidžiant statinius reikalinga turėti bei perleisti ir teisę į žemės sklypą, ant kurio jie stovi.
13. Teismas pažymėjo, kad įstatymais nenustato, jog pastatų savininkas būtinai turi perleisti nuomos teisę, tačiau pirkimo–pardavimo sutartyje būtinai turi būti sutartas (nurodytas) vienas iš kitų galimų žemės sklypo naudojimo teisių pagrindų, pvz., žemės užstatymo teisė ar kt.
14. Teismas papildomai nurodė, jog aplinkybę, kad ir pati ieškovė siekia turėti nuomos teisę į žemės sklypą, patvirtina jos iniciatyva iškelta civilinė byla Nr. e2-338-466/2020 dėl įpareigojimo sudaryti naudojamo žemės sklypo nuomos sutartį. Tačiau ji nebaigta nagrinėti ir nuomos sutarties sudarymo klausimas neišspręstas. Nesant sudarytos naujos valstybinės žemės nuomos sutarties, teismo vertinimu, nėra galimybės įvertinti aplinkybės, ar pastatų pardavimas be Nacionalinės žemės tarnybos sutikimo jai neprieštarautų. Teismas konstatavo, kad Nacionalinė žemės tarnyba pagrįstai nurodė galėsianti nagrinėti klausimą perleisti valstybės žemės sklypo nuomos teisę tik įsiteisėjus teismo sprendimui ir paaiškęs, ar ieškovė turi teisę į valstybės žemės sklypo nuomą ir gali ją perleisti.
15. Spręsdamas dėl Vilniaus apygardos teismo nurodymo 2019 m. gruodžio 17 d. nutartyje aiškintis, ar, atsižvelgiant į įsiteisėjusius teismų sprendimus, šiuo atveju ieškovei sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį arba kitu teisėtu būdu įteisinant galimybę naudotis valstybinės žemės sklypu, aplinkybę, jog pagal Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registro duomenis statiniai neatitinka žemės sklypo paskirties ir naudojimo būdo, turi esminę reikšmę sprendžiant dėl ieškovės teisės perleisti jai nuosavybės teise priklausančius statinius be atsakovės sutikimo, teismas pažymėjo, kad statinių neatitiktis žemės sklypo paskirčiai bus vertinama sudarant ar atsisakant sudaryti valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį, ar sprendžiant dėl kito naudojimosi žeme pagrindo. Teismo vertinimu, pastatų paskirties neatitiktis žemės paskirčiai nėra aplinkybė, užkertanti kelią juos parduoti, jei yra nustatytas naudojimosi žeme pagrindas. Siekiant statinių perleidimo, pirmiausia turi būti nustatytos naudojimosi žeme teisės.
16. Teismas nurodė, kad siūlė ieškovei pateikti duomenis apie potencialų ginčo statinių pirkėją bei ketinamos sudaryti pirkimo–pardavimo sutarties sąlygas, nuomonę dėl potencialaus pirkėjo įtraukimo į bylą, tačiau šių duomenų ieškovė nepateikė. Nors teismas sutiko, kad tokios sąlygos, kaip, pavyzdžiui, kaina, nėra būtinos sprendžiant dėl Nacionalinės žemės tarnybos leidimo išdavimo sandoriui sudaryti, tačiau, nežinant kitų pirkimo–pardavimo sąlygų, nėra galimybės įgyvendinti [CK 6.394 straipsnio 3](#) dalyje nustatytą sąlygą – įvertinti, ar statinių pardavimas neprieštarauja įstatymų ir (ar) sutarties nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms. Nurodęs, kad neturėjo galimybės to nustatyti, ieškovei nepateikus prašytų duomenų, teismas šiuo pagrindu ieškovės ieškinį atmetė.
17. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi ieškovės UAB „SKRBaltic“ apeliacinį skundą, 2021 m. vasario 9 d. nutartimi Vilniaus miesto apylinkės teismo 2020 m. lapkričio 3 d. sprendimą paliko nepakeistą.
18. Kolegija, vadovaudamasi [CK 6.394 straipsniu 1](#), 3 dalių nuostatomis, nurodė, kad pirmosios instancijos teismas nepanaikino ieškovės disponavimo teisės, tačiau įpareigojo šią subjektingą teisę įgyvendinti teisės aktuose nustatyta tvarka.
19. Kolegija pažymėjo, kad, įsiteisėjus Vilniaus apygardos teismo 2018 m. balandžio 26 d. nutarčiai civilinėje byloje [Nr. 2A-8-431/2018](#), ginčo dėl statinių teisėtumo nebėra.
20. Kolegija laikė pagrįstu atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos argumentą, kad ji neišduoda sutikimo perleisti suformuotame valstybinės žemės sklype esančius statinius. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 11 punkto, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių (toliau – Taisyklės) 45 punktu, kolegija konstatavo, kad Nacionalinė žemės tarnyba, kuri yra atsakinga tik už valstybinės žemės valdymo ir naudojimo teisėtumą, išduoda sutikimus perleisti valstybinės žemės sklypo nuomos teisę, o ne žemės sklype esančius statinius. Kasacinio teismo formuojama praktika pagrindžia, kad teisinis ginčas dėl Nacionalinės žemės tarnybos sutikimo gali kilti tik dėl žemės nuomos teisės, ne dėl statinio perleidimo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-452-1075/2018](#); 2015 m. gruodžio 4 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-640-611/2015](#)).
21. Siekdamas sudaryti sandorį dėl nekilnojamojo turto, pastatyto valstybinės žemės sklype, perleidimo, ieškovė pirmiau privalo išspręsti valstybei priklausančios žemės nuomos klausimą, o po to kreiptis į Nacionalinę žemės tarnybą dėl sutikimo perleisti nuomos teisę. Toks teisės aiškinimas, kolegijos vertinimu, neprieštarauja [CK 6.394 straipsnio 3](#) dalies nuostatomis.
22. Kolegija konstatavo, kad ieškovė gali parduoti objektą nereikalaujama iš Nacionalinės žemės tarnybos sutikimo, tačiau tai esant sąlygai – kai tai neprieštarauja įstatymų ir (ar) sutarties nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms. Išsprendus klausimą dėl žemės nuomos teisės, kartu išsprendžiamas ir klausimas dėl valstybės žemės naudojimo teisėtumo ([CK 6.394 straipsnio 3](#) dalis). Valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimas įvyksta šioje sutartyje įrašant naują nuomininką, o tai reiškia tik jau atsiradusių valstybinės žemės nuomos santykių tarp ieškovės ir atsakovės, valdančios valstybinę žemę patikėjimo teise, įforminimą. Teisinio reguliavimo mechanizmas sukurtas taip, kad Nacionalinė žemės tarnyba, nagrinėdama žemės naudojimosi teisėtumo klausimą, privalo įgyvendinti Žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 11 punktą.
23. Nagrinėjamu atveju žemės sklypas yra suformuotas ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Pareikšdama ieškinį dėl Nacionalinės žemės tarnybos sutikimo ieškovė siekia perleisti nekilnojamąjį turtą, pastatytą ant valstybei priklausančios žemės, išvengdama [CK 6.491 straipsnio 1](#) dalies taikymo.
24. Ieškovei nenustatytos teisės naudotis žemės sklypu, ant kurio stovi statiniai. Byloje nepateikti žemės sklypo detaliojo plano sprendiniai, taigi nenustatyta sklypo dalis, reikalinga kiekvienam statiniui naudoti. Vilniaus miesto žemėtvarkos skyrius 2018 m. liepos 24 d. atsakyme į ieškovės kreipimąsi nurodė, jog, norėdama sudaryti sklypo nuomos sutartį, ieškovė turi savo lėšomis parengti ir pateikti naudojamo sklypo planą, kuriame būtų nurodyta kiekvienam savarankiškam funkcionuojančiam statiniui tenkanti žemės sklypo dalis. Kolegija atmetė ieškovės argumentus dėl nepagrįsto atsakovės atsisakymo išduoti sutikimą perleisti ieškovei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą.
25. Pasisakydama dėl ieškovės argumentų dėl lygybės principo pažeidimo, kolegija nurodė, kad pareiga tinkamai įgyvendinti daiktinės teisės perleidimą yra nustatyta pardavėjai – ieškovei, taigi [CK 6.394 straipsnio 2](#) dalies taikymas nagrinėjamu atveju neaktualus. Ieškovės argumentus, kad pirmosios instancijos teismas netinkamai pritaikė [CK 6.394 straipsnio 3](#) dalies nuostatas, kolegija laikė nepagrįstais. Teismo išvados padarytos, remiantis įsiteisėjusioje Vilniaus apygardos teismo 2019 m. gruodžio 17 d. nutartyje pateiktais išaiškinimais, kad šiose nuostatose imperatyviai nurodyta, jog, perleisdamas nuosavybės teisę į statinius, jų savininkas negali pasirinkti kitokio elgesio varianto ir privalo pirkėjui perleisti teisę naudotis žemės sklypo dalimi tokiais pat sąlygomis, kokias pats turėjo, vadinasi, naujam statinių savininkui pereina tiek teisės, tiek pareigos, susijusios su žemės sklypu. Šie išaiškinimai suponavo išvadą, kad perleidžiant statinius būtina turėti bei perleisti ir teisę į žemės sklypą, ant kurio jie stovi.
26. Teismas pažymėjo, kad ieškovės teiginiai, jog ji gali perleisti statinius kitiems asmenims neaptarusi pirkėjo teisių į žemės sklypą, kaip to reikalaujama [CK 6.394 straipsnio 2](#) dalyje, reiškia jos pačios teisme pareikšto reikalavimo nepagrįstumą. Šiuo teiginiu ieškovė nepažino, kad jai nereikia Nacionalinės žemės tarnybos sutikimo.
27. Kolegija nurodė, kad ieškovės argumentus dėl teisės perleisti statinius, kaip sandorio, kuris nepažeidžia įstatymų ir kitų asmenų teisių bei interesų, galėtų vertinti, jei būtų kilęs konkretus ginčas dėl nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sandorio teisėtumo. Ieškovė nėra sudariusi jokios sutarties, nepašalinti įvertinti konkretaus sandorio sąlygų teisėtumo, atitikties įstatymui. Byloje nekilo ginčas dėl to, kad notaras atsisakė patvirtinti nekilnojamojo turto perleidimo sutartį. Kolegija nusprendė nevertinti ieškovės teiginių, kad pirkėjas įgydamas statinius perimtų su jais susijusias ieškovės turimas teises ir pareigas, taip pat kad statinių perleidimas naujam savininkui nepažeidžia kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų, nes nesuformuluotas konkretus reikalavimas ([CK 1.138 straipsnis](#)).
28. Kolegija pažymėjo, kad Vilniaus apygardos teismo 2019 m. gruodžio 17 d. nutartimi civilinėje byloje [Nr. e2A-1744-967/2019](#) ieškovei išaiškinta, jog Nacionalinė žemės tarnyba pagrįstai nurodė galėsianti nagrinėti klausimą dėl valstybinės žemės sklypo nuomos teisės perleidimo tik įsiteisėjus teismo sprendimui ir paaiškęs, ar ieškovė turi teisę į valstybinės žemės sklypo nuomą ir gali ją perleisti. Taigi specialiosios žemės naudojimo sąlygos neįrodo ieškovės teisės į žemės nuomą.
29. Motyvai dėl ieškovės teisės į valstybinės žemės nuomą pateikti Vilniaus apygardos teismo 2019 m. gruodžio 17 d. nutartyje civilinėje byloje [Nr. e2A-1744-967/2019](#), jie nekartojami, nes nėra šios bylos nagrinėjimo objektas.
30. Kolegija pažymėjo, kad ieškovė kreipėsi į teismą prašydama pripažinti teisę be Nacionalinės žemės tarnybos sutikimo perleisti statinius. Tokio klausimo Nacionalinė žemės tarnyba nespėdžia, nes ji yra kompetentinga institucija pasisakyti dėl valstybei priklausančios žemės naudojimo, valdymo ir disponavimo. Argumentai, kad teismas turi spręsti ir išduoti abstraktų leidimą ieškovei perleisti objektą, neatitinka leistino teisių gynimo būdo, taigi skundas atmetinas kaip nepagrįstas.

31. Kasacinių skundu ieškovė prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. vasario 9 d. nutartį ir priimti naują sprendimą – pripažinti ieškovės teisę be Nacionalinės žemės tarybos sutikimo perleisti ieškovei nuosavybės teise priklausančius statinius, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 31.1. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino ir taikė [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalies nuostatas, nepagrįstai apribojo ieškovės nuosavybės disponavimo teisę įstatyme nenustatyto būdu, pažeisdamas Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvenciją, Lietuvos Respublikos Konstituciją, Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo jurisprudenciją. Teismas nepagrįstai nusprendė, kad ieškovė, siekdama sudaryti sandorį dėl statinių perleidimo, pirmiau privalo išspręsti valstybinės žemės nuomos klausimą, o po to kreiptis į Nacionalinę žemės tarybą dėl sutikimo perleisti nuomos teisę. Teismas per plačiai aiškino [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalyje įtvirtintos teisės normos turinį. Šioje normoje įtvirtintos nuostatos neįtvirtina pareigos kartu su perleidžiamais statiniais perduoti ir sutartinai ar kitu pagrindu įgytų statiniams reikalingo žemės sklypo valdymo ir naudojimo teisių, jei tokių teisių pardavėjas statinių nuosavybės teisių perleidimo momentu pats neturi ([CK 4.48 straipsnio](#) 2 dalis). Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalies nuostatos yra imperatyvaus pobūdžio, todėl perleisdamas nuosavybės teisę į statinius jų savininkas negali pasirinkti kitokio elgesio varianto ir privalo pirkėjui perleisti teisę naudotis žemės sklypo dalimi tokiomis pat sąlygomis, kokias pats turėjo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gegužės 19 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-280-611/2016](#)). [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalyje įtvirtintos teisės normos tikslas ir esmė yra ta, kad perleisdamas statinius statinių pardavėjas, kuris nėra žemės sklypo savininkas, nepasiliktu sau turimų teisių naudotis žemės sklypu. [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalyje neminima statinių pardavėjo pareiga perleisti statinius prieš tai įforminti civilinius teisinius žemės sklypo naudojimo santykius.
- 31.2. Naujausioje kasacinio teismo praktikoje dėl [CK 6.394 straipsnio](#) 2 dalyje taikymo yra nurodoma, kad šalys, neaptarusios pirkėjo teisių į žemės sklypą, kaip to reikalaujama [CK 6.394 straipsnio](#) 2 dalyje, gali šį sutarties trūkumą ištaisyti sudarydamos sutartį dėl pirkėjo teisių į žemės sklypą, jos taip pat gali kreiptis į teismą, prašydamos apginti jų pažeistas teises pasirinktu būdu (pvz., įpareigoti kitą šalį sudaryti sutartį, pripažinti, kad šalys susitarė dėl panaudos, ar nustatyti servitutą ir pan.) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. spalio 27 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-7-244-695/2017](#)). Taigi Lietuvos Aukščiausiasis Teismas aplinkybės, kad nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutarties šalys perleidžia nekilnojamąjį objektą neaptarusios teisių į žemės sklypą klausimo, nevertina kaip esminės ar lemiančios pirkimo–pardavimo sutarties negaliojimą, neužkerta kelio galiojti tokiai sutarčiai. Kasacinis teismas neformuluoja taisyklės, kad statinių pardavėjas privalo su statiniais būtinai perleisti ir civilines teises į žemės sklypą.
- 31.3. Nesant sudarytos nuomos sutarties, naujasis statinių savininkas laikytinas valstybinės žemės naudotoju Žemės įstatymo 2 straipsnio 11 punkto prasme, nes ieškovė yra žemės sklypo naudotoja, tik šie teisiniai santykiai dar nėra įforminti (iškelta civilinė byla [Nr. e2-144-466/2021](#) dėl įpareigojimo sudaryti žemės sklypo nuomos sutartį). Būtent šias teises, kylančias iš žemės sklypo naudojimo santykių, ieškovė perleistų naujam statinių įgyėjui. [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalyje keliama vienintelė sąlyga – kad statinių įgyjėjas galėtų naudotis perleistas statiniais tokiomis pat sąlygomis kaip ir statinių pardavėjas.
- 31.4. Kasacinis teismas, nagrinėdamas [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalies taikymo klausimus, yra nurodęs, kad teisė naudotis valstybine žeme, reikalinga pastatams ir statiniams eksploatuoti, taip pat teisė teisės aktuose nustatyta tvarka ją nuomoti ar pirkti yra įstatymo suteikta teisė, kuri naujam statinių savininkui pereina kartu (tuo pačiu momentu) su nuosavybės teisėmis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gegužės 19 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-280-611/2016](#)). Kasacinis teismas išskyrė kelias situacijas, kokios teisės pereina su nuosavybės teisių į statinius perėjimu: (1) teisė naudotis valstybine žeme, reikalinga pastatams ir statiniams eksploatuoti, (2) teisė valstybinę žemę, reikalingą pastatams ir statiniams eksploatuoti, nuomoti ar pirkti. Taigi su statinių perdavimu gali būti perduodamos ne nuomos teisės, bet įstatymo suteikiama teisė į nuomą (teisė sudaryti nuomos sutartį). Ieškovė, nors pati dar neturi nuomos teisių į valstybinę žemę, tačiau naujam statinių savininkui perleistų teisę valstybinę žemę nuomoti ar pirkti. Naujasis statinių savininkas, įsigydamas statinius, įgytų ir įstatyme įtvirtintą teisę nuomotis valstybinę žemę, kaip tai nustatyta Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte. Taigi pagal kasacinio teismo praktiką ieškovė perduotų įstatyme įtvirtintą teisę į statiniams eksploatuoti reikalingą valstybinės žemės sklypo nuomą ir taip įgyvendintų [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalies sąlygą statinių pardavėjui perduoti turimas teises į statiniais užstatytą žemės sklypą.
- 31.5. Atsisakymas pripažinti ieškovės teisę perduoti jai priklausančius statinius be atsakovės sutikimo (atsisakymas apginti ieškovės teises) yra tiesiogiai susijęs su jos teisės kreiptis į teismą (Konvencijos 6 straipsnio 1 dalis, Konstitucijos 30 straipsnio 1 dalis) pažeidimu. Apeliacinės instancijos teismas iškėlė naują, nė vienos iš ginčo šalių nenurodytą argumentą, kad dėl ieškovės statinių perleidimo apskritai nereikia Nacionalinės žemės tarybos sutikimo, taigi ieškinių reikalavimas nepagrįstas. Kartu teismas nurodė, kad teisinis reguliavimas įpareigoja kreiptis į Nacionalinę žemės tarybą dėl sutikimo, be to, ieškovė siekia išvengti jai nustatytos pareigos. Taigi teismo išvados, kurios turi esminę reikšmę ginčo baigčiai, viena kitai prieštarauja. Apeliacinis teismas pateikia vis naujų disponavimo nuosavybe teisės įgyvendinimo sąlygų.
32. Atsakovė atsiliepimu į kasacinį skundą prašo Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. vasario 9 d. nutartį palikti nepakeistą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 32.1. Apeliacinės instancijos teismas teisingai nusprendė, kad atsakovė, kuri yra atsakinga už valstybinės žemės valdymo ir naudojimo teisėtumą, išduoda sutikimus perleisti valstybinės žemės sklypo nuomos teises, bet ne sutikimus perleisti valstybinės žemės sklype esančius statinius. Ieškovei norint perleisti sau priklausančius statinius, šiuo atveju Nacionalinės žemės tarybos sutikimo nereikia, juolab kad pagal teisinį reguliavimą Nacionalinė žemės taryba neturi tam įgaliojimų.
- 32.2. Nepagrįsti argumentai, kad teismo [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalies išaiškinimas suponuoja, jog ieškovės statiniams perleisti būtina turėti bei perleisti ir teisę į žemės sklypą, ant kurio jie stovi. Teismai tokių reikalavimų ieškovei nenustatė.
- 32.3. Ieškovė painioja sutikimo perleisti valstybinės žemės sklypo nuomos teises ir sutikimo perleisti statinius išdavimą, kasaciniame skunde pateikia su ginčo esme (siekiu perleisti statinius be Nacionalinės žemės tarybos sutikimo, kai tokio sutikimo nereikia) nesusijusius argumentus.
- 32.4. Teismams nustatius, kad atsakovės sutikimo ieškovei perleisti statinius nereikia, tokio sutikimo neišdavimas savaime neapriboja ieškovės nuosavybės teisių į statinius ir jų nepažeidžia. Ieškovė statinius gali perleisti ir sutartyje neaptarusi pirkėjo teisių į žemės sklypą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 6 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-384-684/2018](#)).
- 32.5. Pagal Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 2, 5 straipsnius teisminė gynyba taikoma tiems asmenims, kurie įrodo, kad jų teisės ir (ar) teisėti interesai pažeidžiami. Nagrinėjamu atveju ieškinyje buvo priimtas ir išnagrinėtas bei atmestas, ieškovei neįrodžius reikalavimo pagrįstumo. Taigi atmetini kasacinio skundo argumentai, kad apeliacinės instancijos teismo nutartimi atsisakyta apginti ieškovės pažeistas teises, sudaromos sąlygos jas pažeisti, paneigiama teisė į teisminę gynybą.
33. Trečiasis asmuo S. D. atsiliepimu į kasacinį skundą prašo jį atmesti, skundžiamą teismo nutartį palikti nepakeistą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 33.1. Pirmosios instancijos teismas teisingai konstatavo, kad Vilniaus apygardos teismo 2019 m. gruodžio 17 d. nutartyje pateikti išaiškinimai suponavo išvadą, jog statiniams perleisti reikalinga turėti bei perleisti ir teisę į žemės sklypą, ant kurio jie stovi; Nacionalinė žemės taryba pagrįstai nurodė galėsianti nagrinėti klausimą dėl sutikimo perleisti valstybės žemės sklypo nuomos teisę tik įsiteisėjus teismo sprendimui ir paaiškęs, ar ieškovė turi teisę į valstybės žemės sklypo nuomą ir gali ją perleisti; nežinant sandorio sąlygų, nėra galimybės įvertinti, ar statinių pardavimas neprieštarauja įstatymų ir (ar) sutarties nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms (nėra galimybės įgyvendinti [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalies nuostatas).
- 33.2. Nepagrįsti ieškovės argumentai, kad apeliacinės instancijos teismas per plačiai aiškino [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalies nuostatas, teismo išvados, papildomai apribojančios statinių savininkės galimybes disponuoti nuosavybe, nekyla nei iš įstatymo, nei iš teismų praktikos. Nuosavybės teisė nėra absoliuti, ji gali būti ribojama įstatymu ([CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalis, 6.491 straipsnio 1 dalis, Taisyklių 45 punktas). Ieškovė nuomos teisę, taigi ir disponavimą nuosavybe, prarado dėl savo kaltės. Nacionalinės žemės tarybos sutikimas negali būti išduotas, nesant duomenų, kokia valstybinės žemės sklypo dalimi galėtų naudotis naujasis savininkas.
- 33.3. Ieškovė nepagrįstai teigia, kad pažeista jos teisė kreiptis į teismą teisminės gynybos ir teisė į teisingą bylos išnagrinėjimą. Byla buvo nagrinėjama, ir tai, kad teismai priėmė ieškovei nepalankius procesinius sprendimus, nepatvirtina pirmiau nurodytų argumentų pagrįstumo.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

Dėl teisės normų, reglamentuojančių statinių, esančių valstybinės žemės sklype, pardavimo tvarką, aiškinimo ir taikymo

34. Teisiniams santykiams dėl valstybinės žemės būdingas teisinis apibrėžtumas ir jų reglamentavimas grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais – 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). Šie kasacinio teismo išaiškinimai aktualūs ir nagrinėjamoje byloje sprendžiant dėl teisės parduoti valstybinės žemės sklype esančius statinius be žemės savininko sutikimo įgyvendinimo ypatumų.
35. Žemės įstatyme, reglamentuojančiame žemės nuosavybės, valdymo, naudojimo santykius, žemės tvarkymą ir administravimą (Žemės įstatymo 1 straipsnio 1 dalis), įtvirtinta, kad Nacionalinė žemės tarnyba yra visos Lietuvos Respublikos valstybinės žemės, išskyrus žemę, kuri šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka patikėjimo teise perduota kitiems subjektams, patikėtinė (7 straipsnio 1 dalies 1 punktas). Valstybinės žemės patikėtiniai valdo, naudoja jiems patikėjimo teise perduotą žemę ir ją disponuoja šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka ir sąlygomis visuomeninei naudai (7 straipsnio 11 dalis). Valstybinė žemė gali būti perleidžiama, perduodama neatlygintinai naudotis, išnuomojama. Valstybinės žemės sklypų pardavimo, jų pardavimo neatlygintinai naudotis arba išnuomojimo kompetencija priskirta Nacionalinei žemės tarnybai, kuri, be kitų Žemės įstatymo 32 straipsnio 3 dalyje nustatytų funkcijų, taip pat organizuoja ir vykdo valstybinę žemės naudojimo kontrolę (32 straipsnio 3 dalies 9 punktas). Žemės savininkams ir kitiems naudotojams įstatyme nustatyta pareiga naudoti žemę pagal pagrindinę naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą (21 straipsnio 1 punktas). Pagal Žemės įstatymo 5 straipsnio 2 dalį valstybine žeme gali būti disponuojama ją perleidžiant nuosavybės neatlygintinai, parduodant, išnuomojant ar perduodant neatlygintinai naudotis, sudarant sandorius dėl žemės konsolidacijos, žemės servitutų [CK](#), šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka. Kiti sandoriai dėl valstybinės žemės negali būti sudaromi, jeigu kiti įstatymai nenustato kitaip.
36. Pagal Žemės įstatymo 2 straipsnio 11 dalį žemės naudotojas – žemės savininkas arba kitas fizinis ar juridinis asmuo, užsienio organizacija, juridinio asmens ar užsienio organizacijos filialas, kurie naudoja žemę įstatymų, administracinių aktų, teismo sprendimų, sandorių ar kitu teisiniu pagrindu. Taigi valstybine žeme gali būti naudojamos įstatyme apibrėžtais pagrindais, vienas kurių yra nuoma. Remiantis Taisyklių 45 punkto nuostatomis, perleidžiant išnuomotame valstybinės žemės sklype esančius statinius, nuomotojo sutikimu gali būti perleidžiama ir žemės nuomos teisė į valstybinės žemės sklypą. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra išaiškinęs, kad asmuo valstybine žeme, reikalinga teisėtai pastatytiems pastatams ir statiniams eksploatuoti, nesant sudarytos valstybinės žemės nuomos sutarties, naudojasi kaip valstybinės žemės naudotojas (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. kovo 26 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-7-49-1075/2018](#), 27 punktas). Kasacinio teismo teisėjų kolegijos vertinimu, ir tokiu atveju turi būti laikomasi teisinio reglamentavimo, apibrėžiančio teisės naudotis valstybinės žemės sklypu perleidimą.
37. Ieškovė, norėdama sudaryti sau nuosavybės teise priklausančių ir suformuotame valstybinės žemės sklype esančių 69 statinių pirkimo–pardavimo sandorį, kreipėsi į atsakovę dėl sutikimo sudaryti tokį sandorį. Atsakovė atsisakė išduoti sutikimą, motyvuodama tuo, kad pagal Taisyklių 45 punktą sutikimus perleisti valstybinėje žemėje esančius statinius ji išduoda tik tais atvejais, kai valstybinės žemės sklypas yra nesuformuotas, todėl asmenys, su kuriais sudarytos valstybinės žemės nuomos sutartys, teisės aktų nustatyta tvarka iš atsakovės turi gauti sutikimą dėl valstybinės žemės, kurioje yra perleidžiami statiniai, nuomos teisės perleidimo. Nacionalinė žemės tarnyba nurodė, kad sutikimas perleisti valstybinės žemės sklypo nuomos teisę sukelia teises pasekmes, t. y. patvirtina, jog naujasis statinių savininkas turės teisę į žemės sklypą. Atsižvelgiant į tai, kad pakartotinių prašymų išduoti raštišką sutikimą pateikimo momentu teisme buvo sprendžiamas klausimas dėl 2012 m. liepos 30 d. susitarimo teisėtumo, atsakovė taip pat pareiškė galėsianti nagrinėti klausimą dėl valstybinės žemės sklypo nuomos teisės perleidimo tik įsiteisėjus teismo sprendimui ir paaiškęs, ar ieškovė turi teisę į valstybinės žemės sklypo nuomą ir gali šią teisę perleisti.
38. [CK 6.394 straipsnio](#) 1 dalyje nustatyta, kad pagal pastato, įrenginio ar kitokio nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartį pirkėjui kartu su nuosavybės teise į tą daiktą pardavėjas perduoda ir šio straipsnio 2 ir 3 dalyse nurodytas teises į tą žemės sklypo dalį, kurią tas daiktas užima ir kuri būtina jam naudoti pagal paskirtį. Šio straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad jeigu nekilnojamojo daikto savininkas nėra žemės sklypo, kuriame tas daiktas yra, savininkas, tai nekilnojamąjį daiktą jis gali parduoti be žemės sklypo savininko sutikimo tik tuo atveju, jeigu tai neprieštarauja įstatymų ir (ar) sutarties nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms. Kai toks nekilnojamasis daiktas parduodamas, pirkėjas įgyja teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi tokiais pat sąlygomis kaip nekilnojamojo daikto pardavėjas.
39. Kasacinis teismas dėl šių nuostatų yra pateikęs išaiškinimus, kad teisė naudotis valstybine žeme, reikalinga statiniams eksploatuoti, visų pirma kyla iš įstatymo. Teisė naudotis valstybine žeme, reikalinga pastatams ir statiniams eksploatuoti, taip pat teisė teisės aktuose nustatyta tvarka ją nuomoti ar pirkti yra įstatymo suteikta teisė, kuri naujam statinių savininkui pereina kartu (tuo pačiu momentu) su nuosavybės teisėmis. [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalies nuostatos yra imperatyvaus pobūdžio, todėl, perleisdamas nuosavybės teisę į statinius, jų savininkas negali pasirinkti kitokio elgesio varianto ir privalo pirkėjui perleisti teisę naudotis žemės sklypo dalimi tokiais pat sąlygomis, kokias pats turėjo. Naujam statinių savininkui pereina tiek teisės, tiek pareigos, susijusios su žemės sklypu (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gegužės 19 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-280-611/2016](#) 14, 15 punktas).
40. Taigi [CK 6.394 straipsnio](#) 1, 3 dalyse įtvirtintas teisinis reguliavimas ir kasacinio teismo praktika suponuoja, kad teisė pirkėjui naudotis valstybinės žemės sklypu tokiais pat sąlygomis, kokiomis žemės sklypu naudojosi nekilnojamųjų daiktų pardavėjas, kyla iš įstatymo ir paprastai nėra priklausoma nuo valstybinės žemės patikėtinio sutikimų.
41. Pažymėtina, kad nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutarčiai įstatymu keliami ne tik formos, bet ir turinio reikalavimai. Remiantis [CK 6.394 straipsnio](#) nuostatomis, tokioje sutartyje turi būti aptartos pirkėjo teisės į žemės sklypą. Kasacinio teismo teisėjų kolegijos vertinimu, [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalis įtvirtina kriterijus, kurie turėtų būti vertinami, sprendžiant dėl žemės sklypo savininko sutikimo reikalingumo nekilnojamajam daiktui, esančiam kitam asmeniui priklausančiame žemės sklype, parduoti. Be žemės sklypo savininko sutikimo nekilnojamojo daikto pardavimas galimas tik tuo atveju, jei tai neprieštarauja įstatymų ir (ar) sutarties nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms, be to, turi būti aiški naujam nekilnojamojo daikto savininkui pereinančių teisių ir pareigų į žemės sklypą apimtys.
42. Kaip minėta, valstybinės žemės teisiniams santykiams būdingas teisinis apibrėžtumas, todėl tais atvejais, kai siekiama perleisti statinius, esančius valstybinės žemės sklype, kuriuo nėra naudojamos konkrečių teisiniu pagrindu (nuoma, panauda, servitutas ir pan.), neįmanoma patikrinti tokio perleidimo atitikties sutarties sąlygoms. Pagal Žemės įstatymo 2 straipsnio 14 dalį žemės sklypas – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Todėl valstybinės žemės sklypo patikėtinis, šiuo atveju – Nacionalinė žemės tarnyba, vykdanči valstybinės žemės naudojimo kontrolę, privalo įvertinti tokio planuojamo statinių perleidimo atitiktį įstatymų nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms. Toks vertinimas turi būti atliekamas Nacionalinės žemės tarnybos pagal savo kompetencijos ribas patikrinant, ar pagal esamus duomenis galima nustatyti, kokių valstybinės žemės sklypu (ar jo dalimi) yra faktiškai naudojamos, ar toks sklypas yra reikalingas statiniams eksploatuoti ir kt. Tokiam vertinimui *mutatis mutandis* (su būtinais (atitinkamais) pakeitimais) taikytina Taisyklių 45 punkte įtvirtinta patikros procedūra. Atlikus tokį vertinimą galima nustatyti, ar yra įvykdyta [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalyje įtvirtinta sąlyga – nekilnojamojo daikto pardavimas neprieštarauja įstatymų nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms ir pirkėjas įgyja teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi tokiais pat sąlygomis kaip nekilnojamojo daikto pardavėjas. Tik tokiu atveju bus užtikrintas racionalus valstybinės žemės naudojimas. Tokio [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalies normos aiškinimo ir taikymo nekeičia aplinkybė, kad Nacionalinė žemės tarnyba tokio pobūdžio sutikimo nėra nurodžiusi jos kompetencijai priskirtų sutikimų sąraše (Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus nuostatų, patvirtintų Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2019 m. rugpjūčio 8 d. įsakymu Nr. 1P-210-(1.3.) (Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2021 m. gegužės 4 d. įsakymo Nr. 1P-100-(1.3 E.) redakcija), 6.1.18 punktas). Nacionalinės žemės tarnybos atsisakydamos nurodomas argumentas, kad ji tokius sutikimus duoda tik tuo atveju, kai žemės sklypas nesuformuotas, vertintinas kaip nepagrįstas. Tokį aiškinimą pasitelkiant ir [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalyje įtvirtintos teisės normos prasmei atskleisti, būtų užkirstas kelias valstybinės žemės naudojimo kontrolei tuo atveju, kai žemės sklypas yra suformuotas, tačiau nėra išspręstas klausimas dėl jo naudojimo teisėto pagrindo.
43. Šią bylą išnaginėjęs apeliacinės instancijos teismas, įvertinęs byloje nustatytas teisiskai reikšmingas aplinkybes, iš esmės konstatavo, kad nagrinėjamas atvejis nepatenka į viešosios teisės reguliuojamą Nacionalinės žemės tarnybos sutikimo dėl konkrečių sandorių (ne)įšildavimo sritį. Tačiau, įvertinus šios nutarties 42 punkte pateiktus kasacinio teismo išaiškinimus, sutiktina su kasacinio skundo argumentu, kad tokia apeliacinės instancijos teismo išvada yra prieštaringa, bet, kasacinio teismo teisėjų kolegijos vertinimu, toks pripažinimas nedaro įtakos iš esmės teisėto ir pagrįsto apeliacinės instancijos teismo procesinio sprendimo galiojimui. Tai, kad apeliacinės instancijos teismas pritarė Nacionalinės žemės tarnybos pozicijai, jog toks sutikimas nagrinėjamoje byloje nereikalingas, neužkirto kelio tinkamai atlikti teisinį vertinimą, ar byloje egzistuoja [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalyje įtvirtintos sąlygos dėl statinių, esančių valstybinės žemės sklype, pardavimo.

44. Teismai nustatė, kad Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2007 m. vasario 14 d. sprendimu patvirtino miesto bendrąjį planą?, nustatė? naujus teritorijos Vilniuje, Oslo g. 1, reglamentus, tvarkymo, naudojimo režimą?, funkcijas. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 30 d. sprendimu patvirtintas detalusis planas, pagal kurio sprendinius keli valstybinės žemės sklypai buvo sujungti į vieną? 8,2699 ha žemės? sklypa?, nustatyta paskirtis – kita paskirtis, naudojimo būdas – komercinė? paskirties objektu? teritorijos, pobūdis – prekybos, paslaugų? ir pramonės? objektu? statybai. Nacionalinės žemės tarnybos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2012 m. balandžio 27 d. sprendimu šie valstybinės žemės sklypai sujungti į vieną? žemės? sklypa? ir nurodyta šiuo sprendimu suformuota? žemės? sklypa? įregistruoti VI? Registru? centro Nekilnojamojo turto registre Lietuvos Respublikos vardu. 8,2699 ha valstybinės žemės sklypai suteikti nauji duomenys – kadastro numeris 0101/0068/2200, unikalus numeris 4400-2356-7782. Nacionalinės žemės tarnybos Vilniaus miesto skyriaus vedėjas 2012 m. liepos 27 d. įsakymu nusprendė ne aukciono tvarka 50 metų terminui išnuomoti ieškovei šį valstybinės žemės sklypą komercinės paskirties prekybos, paslaugų ir pramonės objektams statyti. 2012 m. liepos 30 d. sudarytas susitarimas, kuriuo ankstesnė 2007 m. balandžio 20 d. valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. N01/2007-465 pakeista išnuomojant ieškovei 8,2699 ha žemės sklypą.
45. Vilniaus miesto apylinkės teismas, išnagrinėjęs viešąjį interesą gynusio Lietuvos Respublikos generalinės prokuratūros prokuroro patikslintą ieškinį, 2016 m. lapkričio 10 d. sprendimu civilinėje byloje [Nr. 2-432-600/2016](#) jį tenkino iš dalies, be kita ko, pripažino negaliojančiais Nacionalinės žemės tarnybos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2012 m. liepos 27 d. įsakymą? nuo jo priėmimo dienos ir 2012 m. liepos 30 d. susitarimą? nuo jo sudarymo momento. Vilniaus apygardos teismas, išnagrinėjęs prokuroro ir UAB „SKR Baltic“ apeliacinius skundus, 2018 m. balandžio 26 d. nutartini civilinėje byloje [Nr. 2A-8-431/2018](#) pirmiau nurodytą Vilniaus miesto apylinkės teismo 2016 m. lapkričio 10 d. sprendimo dalį paliko nepakeistą. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2018 m. lapkričio 22 d. nutartini civilinėje byloje [Nr. 3K-3-447-916/2018](#) Vilniaus apygardos teismo nutartį? paliko nepakeistą.
46. Iš teismų informacinės sistemos LITEKO matyti, kad ieškovė ieškinį šioje byloje, kuriuo prašė teismo pripažinti jai teisę be Nacionalinės žemės tarnybos sutikimo perleisti nuosavybės teise priklausančius statinius, esančius valstybinės žemės sklype, pareiškė 2017 m. gruodžio 14 d., t. y. jau esant priimtam Vilniaus miesto apylinkės teismo 2016 m. lapkričio 10 d. sprendimui, kuriuo panaikintas 2012 m. liepos 30 d. susitarimas dėl valstybinės žemės nuomos. Tiek šioje kasacinėje byloje skundžiamam apeliacinės instancijos teismo 2021 m. vasario 9 d. nutartis, tiek pirmosios instancijos teismo 2020 m. lapkričio 3 d. sprendimas, kuris minėta nutartimi paliktas nepakeistas, priimti jau po to, kai teismuose buvo galutinai išspręstas ginčas dėl 2012 m. liepos 30 d. susitarimo (ne)galiojimo.
47. Taigi ieškovės prašymas teismui pripažinti jai teisę be Nacionalinės žemės tarnybos sutikimo perleisti nuosavybės teise priklausančius statinius, esančius valstybinės žemės sklype, reikštas ieškovei nebeturint nuomos teisės. Be to, teismai nustatė kitą reikšmingą aplinkybę, susijusią su [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalyje įtvirtintų sąlygų buvimu vertinimu. Ieškovė vėl siekia turėti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą – jos iniciatyva yra iškelta civilinė byla Nr. e2-338-466/2020 (dabartinis civilinės bylos Nr. [e2-144-466/2021](#)) dėl Nacionalinės žemės tarnybos įpareigojimo sudaryti viso valstybinės žemės sklypo, suformuoto 2010 m. detalioju planu, nuomos sutartį, tačiau ši byla nebaigta nagrinėti, nauja nuomos sutartis nesudaryta, taip pat nenustatytas joks kitas pagrindas (teisė) ieškovei naudotis valstybinės žemės sklypu. Iš teismų informacinės sistemos LITEKO ([CPK 179 straipsnio](#) 3 dalis) matyti, kad civilinė byla dėl Nacionalinės žemės tarnybos įpareigojimo sudaryti (naują) nuomos sutartį iki šiol nėra išnagrinėta (dabartinis civilinės bylos Nr. [e2-144-466/2021](#)). Vilniaus miesto apylinkės teismas 2021 m. vasario 8 d. nutartini civilinėje byloje [Nr. e2-144-466/2021](#) paskyrė papildomą statinių ir žemės sklypo Vilniuje, Oslo g. 1, unikalus Nr. 4400-2356-7782, teritorijų planavimo ir statybos teismo ekspertizę. Ekspertui, be kita ko, pavesta papildomai patikslinti atsakymus į klausimus, susijusius su faktiškai žemės sklype esančių statinių skaičiumi (1 klausimas) ir kokio dydžio žemės sklypas yra būtinas esamiems (tinkamiems naudoti pagal jų paskirtį) žemės sklype, kurio unikalus Nr. 4400-2356-7782, Vilniuje, Oslo g. 1, statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį (2 klausimas). Kasacinio teismo vertinimu, neišsprendus tokio pobūdžio klausimų, nėra galimybės nustatyti, ar ieškovė gali parduoti statinius, nenustačius jos pačios teisių į valstybinės žemės sklypą apimtį, t. y. įvertinti [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalyje įtvirtintų sąlygų.
48. Pažymėtina, kad įsisteisėjusia Vilniaus apygardos teismo 2021 m. gegužės 11 d. nutartini civilinėje byloje [Nr. e2A-1082-933/2021](#), kurioje sprendta dėl Nacionalinės žemės tarnybos atsisakymo duoti sutikimą keisti statinių paskirtį ir ieškovės teisės gauti statybą leidžiantį dokumentą statinių kapitaliniam remontui be Nacionalinės žemės tarnybos sutikimo, konstatuota, kad nežinoma, kiek faktiškai statinių, kurie priklauso nuosavybės teise ieškovei, yra (stovi) žemės sklype ir kokia konkreči žemės sklypo dalis galėtų būti ieškovei išnuomota ne aukciono tvarka (nutarties 44 punktas). Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 22 d. nutartimi (66 punktas) civilinėje byloje [Nr. 3K-3-447-916/2018](#) konstatuota, kad valstybinės žemės sklypas atsakovei (nagrinėjamoje byloje – ieškovei) kaip statinių savininkei ne aukciono tvarka galėjo būti išnuomotas tik patikrinus, kiek statinių faktiškai yra, ar šie statiniai atitinka teisės aktų reikalavimus dėl statinių pobūdžio, kokio dydžio žemės sklypas būtinas statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį, kokiam terminui gali būti išnuomotas žemės sklypas pagal nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje nurodytus statinio ar įrenginio nusidėvėjimo duomenis, vadovaujantis Pastatų, statinių, įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., saugaus naudojimo termino nustatymo tvarka, patvirtinta aplinkos ministro 2003 m. gegužės 19 d. įsakymu Nr. 237. Kasacinis teismas minėtoje nutartyje taip pat nurodė, kad bylą nagrinėję teismai nustatė, jog, sudarant 2012 m. liepos 30 d. valstybinės žemės nuomos sutartį, šių imperatyvių reikalavimų laikytasi nebuvo.
49. Teisėjų kolegija, įvertinusi teismų nustatytas aplinkybes, konstatuoja, kad apeliacinės instancijos teismas skundžiamoje nutartyje iš esmės teisingai nurodė, jog tam, kad pagal kompetenciją Nacionalinė žemės tarnyba galėtų spręsti dėl sutikimo (ne)išdavimo, pirmiausia turi būti išspręstas valstybinės žemės naudojimo klausimas, t. y. turi egzistuoti nuomos ar kito teisėto naudojimosi valstybinės žemės sklypu faktas. Toks įstatymu apibrėžtos valstybinės žemės patikėtinės sutikimo išdavimo tvarkos išaiškinimas nelaikytinas ieškovės teisės disponuoti jai nuosavybės teise priklausančiais statiniais apribojimu ar jos teisės į teisminę gynybą pažeidimu. Nors savo atsisakymus išduoti sutikimą ieškovei parduoti statinius šios bylos nagrinėjimo metu Nacionalinė žemės tarnyba grindė ir kasacinio teismo teisėjų kolegijos nepagrįstu pripažintu argumentu (toks sutikimas nenurodytas įstatyme ir jis nereikalingas), vis dėlto savo atsisakymus papildomai argumentavo ir aplinkybe, jog sutikimo išduoti negali, nes sprendžiamas ginčas teisme dėl ieškovės nuomos teisių į valstybinės žemės sklypą, papildomai nurodydama ir [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalyje nustatytas sąlygas.
50. Atkreiptinas dėmesys, jog [CK 6.396 straipsnio](#) 1 dalyje įtvirtinta, kad nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartyje privalo būti nurodyti duomenys apie nekilnojamąjį daiktą, kurį pardavėjas privalo pagal sutartį perduoti pirkėjui, taip pat nurodyta to daikto vieta atitinkamame žemės sklype arba parduodamo daikto vieta kitame nekilnojamajame daikte. Jei sutartyje nurodytų duomenų nėra, tai sutartis notaro negali būti tvirtinama, o patvirtinta negalioja ([CK 6.396 straipsnio](#) 2 dalis). Kasacinio teismo teisėjų kolegija nurodo, kad šis reglamentavimas sietinas su tuo, jog, sudarant nekilnojamojo turto (nagrinėjamo atveju – statinių) pirkimo–pardavimo sutartį, sutarties dalykas turi būti aiškiai apibrėžtas (sutartyje turi būti aptartos konkrečios sąlygos dėl teisės naudotis žeme (žemės sklypo vieta, plotas, kt.)). Taip siekiama, kad sutarties pagrindu būtų sukuriama stabilūs teisiniai santykiai, maksimaliai eliminuojant teisių ginčų dėl sutarties sąlygų vykdymo galimybę ateityje. Priešingas [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalies nuostatų aiškinimas sukurtų teisinio netikrumo situaciją, kai nekilnojamojo daikto pardavėjas, pats neturėdamas aiškios apimtį teisinių sąlygų žemės sklypu, be žemės sklypo savininko sutikimo tokias teises ir pareigas perleistų pirkėjui, kai pardavimas galbūt prieštarauja įstatymu nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms.
51. Nagrinėjamos bylos atveju teismai dėl ieškovės ketinimų parduoti valstybinės žemės sklype esančius statinius nustatė valstybinės žemės sklypo, kuriame yra statiniai, naudojimo teisinio neapibrėžtumo faktą (nauja nuomos sutartis dar nesudaryta, kitas naudojimosi žemės sklypu pagrindas nenustatytas), todėl pagrįstai pripažino, kad nėra galimybės nustatyti, kokiu valstybinės žemės sklypu (jo dalimi) naudojasi ieškovė tam, kad perleisdama statinius pirkėjui perleistų teisę naudotis žemės sklypu (jo dalimi) tokiomis pat sąlygomis, kokias pati turėjo. Skundžiamoje nutartyje apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad ieškovė gali parduoti statinius be Nacionalinės žemės tarnybos sutikimo, tačiau tik esant sąlygai – kad tai neprieštarauja įstatymui ir (ar) sutarties nustatytoms valstybinės žemės sklypo naudojimo sąlygoms. Kasacinio teismo teisėjų kolegija šioje nutartyje (42 punktas) išaiškino, kad tokios atitikties įstatymui ir (ar) sutarties nustatytoms valstybinės žemės sklypo naudojimo sąlygoms patikra iš esmės turi būti atliekama Nacionalinės žemės tarnybos. Tačiau, kaip minėta, tai, kad apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai konstatavo, jog Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas nagrinėjamoje situacijoje nereikalingas, nedaro įtakos iš esmės teisėtai ir pagrįstai teismo nutarčiai. Apeliacinės instancijos teismas iš esmės vertino ir tinkamai nustatė, kad nagrinėjamoje situacijoje, neišsprendus ginčo dėl žemės sklypo nuomos, negalima nustatyti, ar egzistuoja [CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalyje įtvirtintos sąlygos. Toks aiškinimas negali būti laikomas ir pernelyg plačiu minėtos teisės normos išaiškinimu ar papildomų sąlygų sukūrimu, todėl tokie ieškovės kasacinio skundo argumentai atmetami kaip teisiskai nepagrįsti.
52. Kasacinio teismo praktikoje ne kartą yra nurodyta, kad žemės santykiai turi būti tvarkomi atsivėlgiant į įstatymuose įtvirtintus žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teisių apsaugos, būtinybės žemę naudoti pagal pagrindinę tikslinę paskirtį ir kitus principus. Teisė naudotis valstybine žeme, reikalinga pastatams ir statiniams eksploatuoti, taip pat teisė teisės aktuose nustatyta tvarka ją nuomoti ar pirkti yra iš įstatymo kylanti teisė (Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnis, CK XXIX skyrius, Žemės įstatymas, kiti specialieji įstatymai). Valstybinės žemės naudojimo, valdymo bei disponavimo teisiniais santykiais yra taikomas specialusis teisinis reglamentavimas, kurį lemia ir su viešuoju interesu susijęs santykių objektas – valstybinė žemė. Šiam teisiniui reglamentavimui yra būdingas imperatyvusis pobūdis; taip užtikrinama valstybinės žemės socialinė paskirtis –

teikti visuomeninę naudą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. spalio 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-437/2009](#); 2010m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-377/2010](#); kt.). Nagrinėjamoje byloje nustatė, kad šiuo metu nėra galimybės tiksliai apibrėžti statiniams reikalingo žemės sklypo (jo dalies) dydžio, neišsprendus ginčo dėl žemės sklypo (jo dalies), būtino (būtinų) statiniams eksploatuoti, naudojimo valstybinės žemės nuomos sutarties pagrindu, nėra galimybės įvertinti, ar statinių pardavimas neprieštaruoja įstatymų nustatytiems to žemės sklypo naudojimo sąlygoms, o tai užkerta kelią pirkėjui įgyti teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi tokiais pat sąlygomis kaip nekilnojamojo daikto pardavėjui ([CK 6.394 straipsnio](#) 3 dalis).

Dėl bylos procesinės baigties

53. Apibendrinama tai, kas išdėstyta, teisėjų kolegija konstatuoja, kad kasacinio skundo argumentai neteikia pagrindo panaikinti ar pakeisti skundžiamą apeliacinės instancijos teismo nutartį. Nors šia nutartimi ir konstatuota, kad apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino materialiosios teisės normas, susijusias su valstybinės žemės sklype esančių statinių savininko teise parduoti statinius be valstybinės žemės sklypo patikėtinio sutikimo, tačiau toks teisės normų aiškinimas ir taikymas neužkirto kelio iš esmės tinkamai išspręsti ginčą, nustatius aplinkybes, užkertančias kelią išduoti tokį sutikimą. Kasacinio teismo teisėjų kolegija taip pat nenustatė, kad bylą nagrinėję teismai būtų neteisėtai apriboję ieškovės disponavimo nuosavybe teisę ir (ar) pažeidę ieškovės teisę į teisminę gynybą. Teismui nustatė, kad ieškovei sutikimas parduoti statinius, esančius valstybinės žemės sklype, negalėjo būti išduotas, nėra teisinio pagrindo konstatuoti, jog tokiu būdu buvo apribota jos teisė į teisminę gynybą. Todėl teisėjų kolegija, byloje nenustačiusi tokio materialiosios ar proceso teisės normų pažeidimo, kuris galėtų turėti įtakos priimto procesinio sprendimo teisėtumui, konstatuoja, kad nėra pagrindo tenkinti kasacinį skundą ir panaikinti apeliacinės instancijos teismo nutartį ([CPK 359 straipsnio](#) 3 dalis).

Dėl bylinėjimosi išlaidų

54. 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. Netenkinus kasacinio skundo, bylinėjimosi išlaidos ieškovei neatlygintinos. Atsakovė ir suinteresuotas asmuo S. D. neprašė priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimo už atsiliepimų į kasacinį skundą parengimą, todėl šis klausimas nespręstinas.
55. Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. lapkričio 10 d. pažymą apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu, kasacinis teismas patyrė 69,78 Eur tokių išlaidų. Šių išlaidų atlyginimas valstybei priteistinas iš ieškovės ([CPK 79](#) straipsnis, 88 straipsnio 1 dalies 3 punktas, 92 straipsnis, 96 straipsnio 1 dalis).

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

n u t a r i a :

Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. vasario 9 d. nutartį palikti nepakeistą.

Priteisti valstybei iš ieškovės UAB „SKRBaltic“ (j. a. k. 300512605) 69,78 Eur (šešiasdešimt devynis Eur 78 ct) išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu, atlyginimo. Valstybei priteista suma mokėtina į Valstybinės mokesčių inspekcijos (j. a. k. 188659752) biudžeto pajamų surenkamąją sąskaitą, įmokos kodas – 5660.

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

Teisėjos
Bukaviniene

Alė

Gražina Davidonienė

Egidija Tamošiūnienė