

img1

## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2021 m. vasario 24 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Gražinos Davidonienės, Sigitos Rudėnaitės (kolegijos pirmininkė ir pranešėja) ir Donato Šerno,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal **ieškovo K.L.K., atsakovių (duomenys neskelbtini) bendrijos ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos** kasacinius skundus dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. birželio 10 d. sprendimo peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo K.L.K. ieškinį atsakovei (duomenys neskelbtini) bendrijai dėl dalies sutarties pripažinimo negaliojančia, pagal atsakovės (duomenys neskelbtini) bendrijos priešieškinį ieškovui K.L.K. dėl skolos priteisimo ir pagal trečiojo asmens, pareiškusio savarankiškus reikalavimus, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos savarankiškus reikalavimus ieškovui K.L.K., atsakovams (duomenys neskelbtini) bendrijai, Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos, Vilniaus miesto savivaldybės administracijai dėl sutarties pripažinimo negaliojančia, statybos leidimo, statybos užbaigimo akto panaikinimo, pastato statybos pripažinimo savavališka, pastato kadastro duomenų bylos ir nuosavybės teisinės registracijos panaikinimo, įpareigojimo nugriauti statinį, tretieji asmenys, nepareiškiantys savarankiškų reikalavimų, notarė D. J., uždaroji akcinė bendrovė „ATN BUS RENT“.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė :

#### I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių statytojo teisės nuomojamame valstybinės žemės sklype įgyvendinimo sąlygas, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovas prašė: 1) pripažinti, kad 2013 m. gruodžio 18 d. ieškovo ir atsakovės (duomenys neskelbtini) (toliau – Bendrija) sudaryta jungtinės veiklos sutartis (toliau – Sutartis) ir ją (Sutartį) tvirtinanti sutartis ta apimtini, kuria nustatoma, kad Bendrijos įnašas yra garažo pastato suteikimas, o vienas iš Sutarties tikslų – rekonstruoti esamą garažų pastatą, virš jo pastatant ne aukštesnį kaip dviejų aukštų statinį, negalioja; 2) dalį Sutarties pripažinus negaliojančia, pripažinti, kad pagal Sutarties 3 straipsnio 1 dalies b punktą mokėtinas ieškovo įnašas proporcingai mažinamas, atsižvelgiant į negaliojančia pripažintą Sutarties dalį, ir sudaro ne 28 962 Eur, o 8475,15 Eur, bei atitinkamai pakeisti Sutartį; 3) dalį Sutarties pripažinti negaliojančia pripažįstant, kad pagal Sutarties 3 straipsnio 1 dalies c punktą ieškovo mokėtinas žemės mokesčio proporcingai mažinamas, atsižvelgiant į negaliojančia pripažintą Sutarties dalį, ir sudaro 29,263 procento apskaičiuoto ir už žemės sklypą mokėtino mokesčio, bei atitinkamai pakeisti Sutartį; 4) priteisti iš atsakovės ieškovo patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
3. Ieškovas nurodė, kad su Bendrija 2013 m. gruodžio 18 sudarė Sutartį, kurią susitarė Bendrijos naudojamame žemės sklype pastatyti du pastatus: 1) naują statinį (neužstatytoje žemės sklypo dalyje); 2) rekonstruoti esamą pastatą (garažą, kurio unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)), virš jo pastatant ne aukštesnį kaip dviejų aukštų statinį. Pirmasis (naujas) pastatas (autoservisas), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), neužstatytoje sklypo dalyje buvo pastatytas. Kitas (antrasis) pastatas – nepastatytas. Paaiškėjo, kad garažo ribos buvo arčiau kaip 3 metrai iki gretimų sklypų ribos, todėl garažo rekonstrukcijai buvo reikalingas gretimų sklypų savininkų sutikimas dėl statybos. Pagal Sutarties 4.2 punktą atsakovė turėjo suteikti visus reikiamus sutikimus.
4. Ieškovas teigia, kad jis, sudarydamas Sutartį, klydo, nes nežinojo, kad Bendrija negali sudaryti Sutarties, kuria leistų disponuoti bendra garažo konstrukcija. Aptartą leidimą turi duoti garažų savininkai (projektavimas ir statyba ant esamo garažo pastato galimi tik esant visų pastato bendraturčių sutikimui). Sendoris šia apimtini prieštarauja imperatyviosioms įstatymo normoms, nes juo susitarta dėl esamiems garažo savininkams (bendraturčiams) nuosavybės teise priklausančio turto disponavimo (dalies turto perleidimo ieškovui), o Bendrija neturėjo įgaliojimų sudaryti tokį sendorį.
5. Ieškovas galiojančioje Sutarties dalyje turi prievolių atsakovei, t. y. pareigų, susijusių su įnašo ir žemės mokesčio mokėjimu. Aptartų prievolių dalis, ieškovo nuomone, turi būti apskaičiuota proporcingai pastatyto pastato (autoserviso) užimamo žemės sklypo ploto daliai. Bendras atsakovei priklausantis žemės sklypo plotas – 1900 kv. m, naujas pastatas (autoservisas) užima 556 kv. m, t. y. 29,263 procento sklypo ploto.
6. Vykdydamas Sutarties 3 straipsnio 1 dalies b punktą ieškovas Bendrijai sumokėjo 4237 Eur. Jis taip pat atliko 3765,06 Eur mokėjimus grynaisiais pinigais, šie buvo perduoti asmeniškai Bendrijos pirmininkui Z. J. R.. Dalį Sutarties pripažinus negaliojančia, mokėtina suma sudaro 29,26 procento nuo Sutartyje nustatytos sumos (28 932 Eur), tai sudaro 8475,15 Eur. Dėl šios priežasties ieškovas Bendrijai pagal Sutartį turėtų sumokėti dar 473,09 Eur. Žemės nuomos mokesčio dalį ieškovas apmokės, kai gaus sąskaitą iš atsakovės.
7. Bendrija priešieškiniu prašė priteisti iš ieškovo 25 128,16 Eur skolą, 2287,06 Eur palūkanų iki bylos iškėlimo teisme dienos 5 procentų dydžio metines procesines palūkanas ir bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Bendrija nurodė, kad reikalauja iš ieškovo priteisti sumą, kuri Sutartimi

buvo sutarta kaip ieškovo įnašas, t. y. 28 962 Eur, atėmus ieškovo jau sumokėtą 4237 Eur dalį. Ieškovas autoservisą pastatė 2015 m. ir nuosavybės teisę į jį savo vardu įregistravo 2016 m. sausio 4 d. Ieškovas taip pat turi sumokėti žemės nuomos mokesčių už naudojamą sklypą dalį. Ieškovas skolingas atsakovei iš viso 403,16 Eur žemės mokesčio (už 2015 m. pusmetį – 84 Eur, o už 2016 m. – 319,16 Eur). Bendrija teigia, kad ieškovas nedėjo pastangų, jog pastatas, rekonstruojant garažą, būtų pastatytas; jis neketino tinkamai vykdyti Sutarties.

8. Trečiasis asmuo Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – ir NŽT), ginčydama viešąjį interesą, pareiškė savarankiškus reikalavimus ir prašė: 1) pripažinti Sutartį, patikslintą 2015 m. gegužės 19 d. susitarimu, negaliojančia nuo sudarymo momento; 2) panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2016 m. gruodžio 5 d. leidimą Nr. LNS-01-161205-00687 „Statyti naują (-us) statinį (-ius) / rekonstruoti statinį (-ius) / atnaujinti(modernizuoti) pastatą (-us)“; 3) panaikinti Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos (toliau – ir Statybos inspekcija) 2016 m. gruodžio 20 d. statybos užbaigimo aktą Nr. ACCA-100-161220-00359; 4) pripažinti, kad pastato – autoserviso, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), statyba yra savavališka, ir panaikinti šio pastato, Nekilnojamojo turto kadastrę ir registre įregistruoto 2016 m. rugpjūčio 29 d., kadastro duomenų bylą ir nuosavybės teisinę registraciją ieškovo vardu; 5) įpareigoti ieškovą per 1 metus nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo savo lėšomis nugriauti statinį – autoservisą, esantį žemės sklype (duomenys neskelbtini) (kadastro Nr. (duomenys neskelbtini)), ir sutvarkyti statybvietę.
9. NŽT nurodė, kad Bendrija 2001 m. kovo 12 d. kreipėsi į Vilniaus apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Vilniaus miesto žemėtvarkos skyrių, prašydamą išnuomoti 1900 kv. m. ploto žemės sklypą (duomenys neskelbtini), susisiekimo sistemą aptarnaujantiems objektams naudoti. Vilniaus miesto valdyba 2001 m. vasario 15 d. sprendimu Nr. 264V nustatė žemės sklypo, skirto statomiems garažams su autoremontu dirbtuvėmis eksploatuoti, plotą ir ribas bei pasiūlė Vilniaus apskrities viršininko administracijai parduoti minėtą sklypą arba jį išnuomoti 99 metų terminui. Vilniaus apskrities viršininko 2004 m. kovo 30 d. įsakymu Nr. 2.3-2144-01 nustatyti žemės sklypo duomenys, patvirtintos sklypo specialios naudojimo sąlygos ir jį nuspręsta išnuomoti Bendrijai.
10. Lietuvos Respublika, atstovaujama Vilniaus apskrities viršininko administracijos, ir Bendrija 2004 m. balandžio 16 d. sudarė valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. 588N01/2004-588 69 metų terminui. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius 2014 m. gegužės 21 d. įsakymu Nr. 30-1249 nustatė žemės sklypo naudojimo būdus – 556 kv. m. ploto komercinės paskirties objektų teritorijos ir 1344 kv. m. ploto susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. 2014 m. rugpjūčio 11 d. susitarimu Nr. 49SZN-(14.49.57.)-255 buvo patikslinta nuomos sutartis, be kita ko, patikslinant žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį ir žemės naudojimo būdą. Vilniaus miesto savivaldybės administracija 2015 m. birželio 5 d. išdavė leidimą Bendrijai „Statyti naują (-us) statinį (-ius) / rekonstruoti statinį (-ius) / atnaujinti (modernizuoti) pastatą (-us)“. Vilniaus miesto skyriaus vedėjas 2016 m. spalio 26 d. sprendimu Nr. 49SK-2245-(14.49.109.) patvirtino žemės sklypo kadastro duomenis. Taigi šiuo metu žemės sklypą nuomos teise valdo Bendrija. Žemės sklype yra pastatas – garažas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), ir pastatas – autoservisas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini). Autoservisas nuosavybės teise priklauso ieškovui. Ieškovas 2016 m. gruodžio 24 d. nuomos sutartimi autoservisą išnuomojo UAB „ATN BUS RENT“.
11. Ieškovas ir Bendrija 2013 m. gruodžio 18 d. sudarė Sutartį, jos tikslas – žemės sklype pastatyti ne aukštesnį kaip dviejų aukštų statinį ir rekonstruoti garažą, virš jo pastatant ne aukštesnį kaip dviejų aukštų statinį. Šia sutartimi, NŽT nuomone, šalys siekė perduoti nuomos sutarties subjektu nesančiam asmeniui, t. y. ieškovui, teisę valdyti valstybei nuosavybės teise priklausančią žemės sklypą ir vykdyti jame statybos darbus (Sutarties 3 straipsnio 1 dalies a, d punktai, 2 dalis, 5.4 punktas).
12. NŽT teigia, kad ilgalaikė nuoma, kaip ir užstatymo teisė, negali būti nustatyta viešajai nuosavybei, nes tokia galimybė nenustatyta nei Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – CK), nei kituose disponavimą valstybės ir savivaldybių turto reguliuojančiuose teisės aktuose. Valstybinė žemė negali būti perduodama naudotis trečiajam asmeniui ir jungtinės veiklos sutarties pagrindu. Valstybei priklausančios žemės sklypai parduodami arba išnuomojami tik esamiems statiniams eksploatuoti ir tik pagal Nekilnojamojo turto registre įrašytą paskirtį. Žemės sklypo nuomininkams nesuteikiama galimybė suteikti teisę naudotis nuomojamu valstybinės žemės sklypu ir statyti jame statinius kitiems subjektams, perduodant valstybinės žemės nuomos teisę kaip įnašą į jungtinę veiklą. Bendrija, kuriai buvo suteikta žemės sklypo nuomos teisė, gali žemės sklypą naudoti tik jame esančiam garažui eksploatuoti. NŽT Vilniaus miesto skyrius 2013 m. rugsėjo 5 d. raštu Nr. 49SJN-(14.49.105.)-1704 nurodė, kad: 1) žemės sklype esančiame garaže įrengti boksai nuosavybės teise priklauso Bendrijos nariams, todėl Bendrija neturi teisės būti statytoja; 2) Bendrija yra ne pelno siekianti organizacija, įgyvendinanti garažo savininkų bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su garažo bendro naudojimo patalpų naudojimu, priežiūra ir tvarkymu, Bendrijos siekis statyti autoremontu dirbtuves prieštarautų Bendrijos veiklos tikslams; 3) nuomos sutartyje nenustatyta teisė žemės sklype statyti naujų statinių ir rekonstruoti esamus. NŽT 2014 m. vasario 13 d. rašte Nr. 1SS-(3.5.)4364 papildomai išaiškino ieškovui galiojusį teisinį reguliavimą, kuriuo vadovaujantis valstybinės žemės valdymo teisės perleidimas negalimas, ir nurodė, kad statytojo teisių suteikimo ir užstatymo teisės įgyjimo sutartis, kuria Bendrija perleidžia ieškovui statytojo teises bei suteikia teisę naudoti žemės sklypą subnuomos ir užstatymo teise, pažeidžia imperatyviasias teisės aktų nuostatas ir yra niekinė. Ieškovas ir Bendrija, sudarydami Sutartį, kurios pagrindu Bendrija suteikė ieškovui (valstybinės žemės valdymo teisės neturinčiam asmeniui) galimybę užstatyti valstybinės žemės sklypą ir sukurti jame naują nekilnojamojo turto objektą – autoservisą, pažeidė imperatyviasias disponavimą valstybiniu turto reguliuojančias teisės aktų nuostatas. Sutarties negaliojimo padariniai – 2016 m. gruodžio 20 d. statybos užbaigimo akto Nr. ACCA-100-161220-00359, Nekilnojamojo turto kadastrę ir registre 2016 m. rugpjūčio 29 d. įregistruoto autoserviso kadastro duomenų bylos ir statinio (autoserviso) teisinės registracijos ieškovo vardu panaikinimas.
13. 2013 m. gegužės 31 d. vykusio Bendrijos narių ir boksų savininkų susirinkimo metu 41 Bendrijos narys sutiko sudaryti sutartį dėl statytojo teisių suteikimo ir užstatymo teisės įgyjimo su ieškovu, 2 nepritarė, 1 balsavimo biuletenis buvo sugadintas. 2013 m. spalio 16 d. vykusio Bendrijos narių ir boksų savininkų susirinkimo protokolo 6 punkte buvo sprendžiamas klausimas dėl įgaliojimo suteikimo Bendrijos pirmininkui pasirašyti Sutartį, tam pritarė 43 nariai, nepritarė 5. Bendrija sudaro 62 nariai, todėl neužtenka gautas visų Bendrijos narių, kaip bendraturčių, sutikimas pasirašyti Sutartį (CK 4.75 straipsnio 1 dalis). NŽT, kaip valstybinės žemės sklypo patikėtinė, taip pat nepritarė Sutarties sudarymui, taigi ieškovas, neturėdamas žemės valdymo ir naudojimo teisę patvirtinančių dokumentų, negalėjo būti statytoju.

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

14. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2019 m. spalio 3 d. sprendimu atmetė ieškovo ieškinį, Bendrijos priešieškinį ir NŽT savarankiškus reikalavimus.
15. Teismas, pasisakydamas dėl NŽT savarankiškų reikalavimų padarė išvadą, kad NŽT, ginčydama Sutartį, iš esmės ginčija autoserviso statybos teisėtumą CK 1.80 straipsnio 1 dalies pagrindu.
16. Teismas nurodė, kad NŽT ginčijami 2016 m. gruodžio 5 d. statybos leidimas ir 2016 m. gruodžio 20 d. statybos užbaigimo aktas yra viešojo administravimo subjektų sprendimai, individualūs administraciniai aktai, jie gali būti apskųsti per 1 mėnesį. Pirminiuose NŽT savarankiškuose reikalavimuose, pateiktuose teismui 2017 m. gruodžio 4 d., administraciniai aktai nebuvo ginčijami. Ginčijami statybos leidimas ir statybos užbaigimo aktas yra viešai skelbiami tinklalapyje „Infostatyba“ nuo jų išdavimo dienos. Teismas padarė išvadą, kad vėliausiai apie ginčijamus administracinius aktus NŽT galėjo sužinoti nuo bylos iškėlimo teisme dienos, kai 2017 m. gruodžio 4 d. pateikė savarankiškus reikalavimus. NŽT savarankišką reikalavimą panaikinti statybos užbaigimo aktą pateikė 2018 m. gruodžio 20 d., o reikalavimą panaikinti statybos leidimą – 2019 m. birželio 7 d., t. y. praleidusi Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ABTĮ) 29 straipsnio 1 dalyje nustatytą terminą. Teismas NŽT nurodytų termino praleidimo priežasčių, kad reikalavimo dėl statybos leidimo ginčijimo pateikimą teismui lėmė tai, jog prokuratūra atsisakė taikyti viešojo intereso gynimo priemones, nepripažino svarbiomis. Teismas pažymėjo, kad NŽT apie autoserviso

statybą žinojo dar 2017 m. balandžio 12 d., tai patvirtina nurodytos dienos raštas, adresuotas ieškovui. Teismas padarė išvadą, kad NŽT, sužinojusi apie jos įsitikinimu, neteisėtą autoserviso statybą, veikdama kaip rūpestinga ir atidi valstybinės žemės patikėtinė, turėjo kreiptis į teismą ar kitas atitinkamas valstybės institucijas dėl statybą leidžiančių ir kitų dokumentų, kurių pagrindu naujas statinys įregistruotas, ginčijimo, tačiau per ABTĮ 29 straipsnio 1 dalyje nustatytą terminą to nepadarė. Teismas nusprendė, kad NŽT praleido terminą administraciniais aktais ginčyti, o jos nurodytos termino praleidimo priežastys nelaikomos pateisinančiomis ir nesudaro pagrindo atnaujinti minėtą terminą.

17. Teismas nesutiko su NŽT teiginiais, kad statybos leidimas, statybos užbaigimo aktas, autoserviso kadastro duomenų byla yra Sutarties padariniai ir, pripažinus Sutartį negaliojančia, turėtų būti panaikinti. Teismas pažymėjo, kad autoserviso statytoju pagal ginčijamą statybos leidimą buvo ne ieškovas, bet Bendrija. Vilniaus miesto savivaldybės administracijai, išdavusiai statybos leidimą, šalių sudaryta Sutartis pateikta nebuvo, nes Sutartis nebuvo reikalinga sprendžiant statybos leidimo išdavimo klausimą. Dėl šios priežasties statybos leidimo išdavimo procese nebuvo pagrindo vertinti Sutarties turinio. Statybos leidimo pagrindu Bendrijai suteikta teisė statyti naujus statinius ir atlikti statinio paprastąjį remontą, t. y. statyti paslaugų (negyvenamosios paskirties) pastatą, tiesti nesudėtingos kategorijos vandentiekio bei nuotekų šalinimo tinklus ir atlikti garažų paprastąjį remontą. Teismas padarė išvadą, kad statybą leidžiantis dokumentas išduotas laikantis teisės aktų reikalavimų; nenustatė duomenų, dėl kurių Bendrija negalėjo būti statytoja nuomos teisiniu pagrindu valdomame žemės sklype. Žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas buvo keičiami statinio statybos tikslu ir NŽT šios aplinkybės buvo žinomos. Autoserviso statyba neprieštaravo Bendrijos nuomos teise valdomo žemės sklypo pagrindinei naudojimo paskirčiai ir žemės naudojimo būdai. Aplinkybė, kad, išdavus statybos leidimą Bendrijai, Bendrijai ir ieškovui Sutarties pagrindu kooperuojant darbą ir lėšas pastatytas autoservisas Sutarties pagrindu įregistruotas nuosavybės teise ieškovo vardu, teismo vertinimu, neturi įtakos statybos leidimo ir statybos užbaigimo akto teisėtumui. Teismas pažymėjo, kad NŽT 2014 m. spalio 28 d. rašte ieškovui nurodė, jog, atsižvelgiant į tai, kad žemės sklypas išnuomotas Bendrijai, o išnuomoto žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, todėl atskiri valstybinės žemės nuomotojo sutikimai dėl statinių statybos (rekonstrukcijos) išnuomotuose sklypuose neišduodami, jeigu tokia statyba neprieštaruoja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui. Teismas padarė išvadą, kad NŽT neturėjo pagrindo prieštarauti autoserviso statybai. Be to, sutikimą dėl garažo rekonstrukcijos ji Bendrijai buvo davusi dar 2009 metais. Nei autoserviso statyba, nei garažo rekonstrukcija, teismo vertinimu, neprieštaravo Bendrijos nuomos teise valdomo žemės sklypo pagrindinei naudojimo paskirčiai ir žemės naudojimo būdai, taip pat žemės sklypo nuomos sutarties nuostatomis.
18. Remdamasis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punktu, 27 straipsnio 2 dalimi, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 27 d. įsakymu Nr. D1-826 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ (toliau – STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“) 6, 8 punktais, teismas padarė išvadą, kad NŽT kompetencijai nepriskirta vertinti, ar Bendrija atitinka reikalavimus statytojui, o autoservisas buvo statomas Bendrijai turint savivaldybės išduotą statybą leidžiantį dokumentą.
19. Teismas, įvertinęs Bendrijos įstatų bendrosios dalies 4, 8, 11 punktų, Sutarties 3 straipsnio nuostatas, nesutiko su NŽT teiginiais, kad Bendrijos siekis statyti autoservisą prieštaravo Bendrijos veiklos tikslams ir įstatams. Teismas pažymėjo, kad Sutartis nenustatė valstybinės žemės sklypo nuomos ar subnuomos teisės perleidimo ieškovui.
20. Teismas, įvertinęs bylos įrodymus, tarp jų Vilniaus miesto valdybos 2001 m. vasario 15 d. sprendimą, Vilniaus apskrities viršininko administracijos 2009 m. gegužės 9 d. sutikimą, padarė išvadą, kad NŽT neįrodė, jog Sutarties sudarymas pažeidė valstybės, kaip žemės sklypo savininkės, interesus; autoserviso statyba buvo vykdoma vadovaujantis išduotu statybą leidžiančiu dokumentu ir Sutartimi, kurios sudarymui ir įgyvendinimui pritarė Bendrijos narių dauguma ([CK 4.85 straipsnis](#), Bendrijos įstatų 36 punktas). Teismo vertinimu, ieškovas, vadovaudamasis Sutartimi, veikė kaip Bendrijos įgaliotas asmuo ir autoserviso statybą vykdė Bendrijos vardu. Bendrija, įgyvendinusi statytojo teisę, naujai sukurta daiktą (autoservisą) Sutarties pagrindu nutarė nuosavybės teise perleisti ieškovui. Teismo nuomone, nagrinėjamu atveju NŽT siekia apginti ne viešąjį, bet privatų garažo boksų savininkų interesą, t. y. ginčija garažo bendraturčių teisę įgaliojti Bendriją sudaryti Sutartį ir statyti statinį (būti statytoja) ant būtent Bendrijai išnuomoto žemės sklypo. Byloje nėra duomenų, kad bent vienas garažo bendraturtis, sužinojęs apie Bendrijos sudarytą Sutartį ir pastatytą autoservisą, būtų kreipęsis į NŽT ar į teismą, prašydamas apginti jų pažeistas teises. Teismas nenustatė, kad Sutartis pažeistų imperatyviasias teisės normas ar viešąją tvarką. NŽT, teismo vertinimu, nenurodė atskirų pagrindų, dėl kurių turėtų būti pripažinti negaliojančiais statybos leidimas ir statybos užbaigimo aktas. Teismas taip pat nenustatė duomenų, kurių pagrindu būtų galima spresti, kad savivaldybė, išduodama ginčijamą statybos leidimą, ir Statinio užbaigimo komisija, surašydama statybos užbaigimo aktą, būtų pažeidusios teisės aktų reikalavimus.
21. Teismas, netenkinęs reikalavimo pripažinti negaliojančia Sutartį, panaikinti statybos leidimą ir statybos užbaigimo aktą, netenkindo ir išvestinių reikalavimų panaikinti aptartų dokumentų pagrindu atliktą autoserviso registraciją viešame registre, taip pat reikalavimų pripažinti pastato statybą savavališka ir taikyti savavališkos statybos padarinių šalinimą.
22. Spręsdamas dėl ieškovo reikalavimų pripažinti Sutarties dalį negaliojančia ir taikyti sandorio dalies negaliojimo pasekmes, teismas padarė išvadą, kad byloje nėra duomenų, jog ginčijama Sutarties dalis negali būti įvykdyta dėl tinkamai išreikštos garažo savininkų valios perduoti ieškovui naudotis pagrindinėmis konstrukcijomis nebuvimo. Teismo vertinimu, ieškovas žinojo ir suprato, kad Sutartį sudaro ne su atskirų garažų savininkais, bet su jų interesams atstovaujančia Bendrija. Sutarties sudarymui pritarė dauguma Bendrijos narių (55 iš 61), jie įgaliojo Bendriją su ieškovu sudaryti Sutartį, su kurios turiniu buvo supažindinti ([CK 4.85 straipsnis](#), Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties patalpų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – DGNKPPSBĮ) 2 straipsnis, Bendrijos įstatų 36 punktas). Teismo nuomone, nėra pagrindo teigti, kad ieškovas klydo dėl Sutartį su juo sudariusio subjekto. Teismas pažymėjo, kad ieškovas, siekdamas sandorio (jo dalies) nuginklėjimo pagal [CK 1.90 straipsnį](#), turėjo įrodyti būtent savo suklydimą, ieškovas neįgaliotas ir jam nesuteikta teisė ginti garažo boksų savininkų teisių ir interesus.
23. Teismas padarė išvadą, kad pagal šalių sudarytos Sutarties turinį ir ieškovui Bendrijos pateiktus dokumentus garažo pastato išsidėstymas sklype ieškovui buvo žinomas dar prieš pasirašant Sutartį. Sutarties 6.2–6.3 punktai, teismo nuomone, patvirtina, kad ieškovas, prieš pasirašydamas Sutartį, apžiūrėjo garažą, žemės sklypą, inžinerines komunikacijas ir nurodė, kad pretenzijų dėl jų kokybės ir statybos sąlygų neturi. Teismo vertinimu, paaiškėjusi aplinkybė, kad neišlaikytas 3 m atstumas iki gretimų sklypų ribų ir dėl to garažo rekonstrukcijai reikia gauti gretimų sklypų savininkų sutikimus, yra aplinkybė, dėl kurios paaiškėjimo riziką buvo prisiėmęs ieškovas, nes jis, sudarydamas Sutartį, veikė kaip verslininkas. Tai, kad dėl aptartos aplinkybės Sutarties dalies dėl garažo pastato rekonstrukcijos įgyvendinimas tapo apsunkintas ar apskritai neįmanomas, teismo nuomone, nesudaro pagrindo Sutarties dalies pripažinti negaliojančia. Ieškovas savo teises ir interesus gali apginti kitais būdais, pavyzdžiui, prašydamas Sutartį pakeisti ar nutraukti. Teismas, nenustatęs pagrindo ieškovo nurodytos Sutarties dalies pripažinti negaliojančia, atmetė ir iš šio reikalavimo kildinamus išvestinius reikalavimus dėl nustatyto mokėtino įnašo ir žemės nuomos mokesčio proporcingo sumažinimo.
24. Teismas, spręsdamas dėl Bendrijos priešieškinio, nurodė, kad šalys neginčijo aplinkybės, jog vienas iš Sutarties 2 straipsnyje nustatytų tikslų buvo įgyvendintas, t. y. neužstatytoje žemės sklypo dalyje buvo pastatytas autoservisas. Kitas šalių sutartas tikslas – rekonstruoti esamą garažo pastatą – neįgyvendintas. Teismas, įvertinęs Sutarties 3 straipsnio nuostatas, padarė išvadą, kad pagal šio straipsnio 1 dalies b–c ir e punktus šalys ieškovo pareigą sumokėti nustatyto dydžio įnašą į bendrą veiklą susiejo su statybą leidžiančio dokumento gavimu ir pastato įregistravimu. Įnašas į bendrą veiklą nustatytas siekiant Sutarties 2 straipsnyje nurodyto tikslo, kuris susideda iš dviejų dalių – naujo pastato pastatymo ir esamo pastato rekonstrukcijos. Buvo įgyvendinta tik viena tikslo dalis – pastatytas autoservisas. Pagal siekiamo tikslo elementus, statybą leidžiančius dokumentus buvo būtina gauti tiek statant naują statinį, tiek rekonstruojant esamą, taip pat, atlikus statybos darbus, buvo būtina ir statinių (tiek naujai pastatytų, tiek modifikuotų, pastatius virš garažo naujus aukštus) registracija. Dėl šios priežasties teismas padarė išvadą, kad Bendrija nepagrįstai reikalauja sumokėti visą Sutartimi nustatytą įnašą, nes buvo pasiekta tik dalis tikslo. Bendrija reikalauja, kad ieškovas



įvykdytų sutartines prievolės, kurioms įvykdyti neatsiradę visų reikiamų sąlygų, t. y. negautas statybą leidžiantis dokumentas garažo rekonstrukcijai ir neatlikta pastato registracija po rekonstrukcijos. Teismo vertinimu, nėra pagrindo kitaip aiškinti Sutarties 3 straipsnio 1 dalies b punkto nuostatos, t. y. kad 28 962 Eur įnašo sumokėjimas galėtų būti siejamas tik su statybos leidimo gavimu vienam pastatui ir jo įregistravimu. Teismas nusprendė, kad Bendrija neįgijo teisės reikalauti viso Sutartimi ieškovui nustatyto įnašo sumokėjimo, taip pat žemės nuomos mokesčio už visą žemės sklypą mokėjimo.

25. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal Bendrijos ir Nacionalinės žemės tarnybos apeliacinius skundus, 2020 m. birželio 10 d. sprendimu panaikino Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. spalio 3 d. sprendimo dalį, kuria netenkinti Nacionalinės žemės tarnybos savarankiški reikalavimai, ir dėl šios dalies priėmė naują sprendimą – trečiojo asmens savarankiškus reikalavimus tenkino iš dalies:
- 25.1. pripažino ieškovo ir Bendrijos 2013 m. gruodžio 18 d. sudarytą jungtinės veiklos sutartį su vėlesniu 2015 m. gegužės 19 d. susitarimu dėl jungtinės veiklos sutarties pakeitimo negaliojančia *ab initio* (nuo pradžių, nuo sudarymo momento);
- 25.2. panaikino Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2016 m. gruodžio 5 d. leidimą Nr. LNS-01-161205-00687 „Statyti naują (-us) statinį (-ius) / rekonstruoti statinį (-ius) / atnaujinti(modernizuoti) pastatą (-us)“;
- 25.3. panaikino Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos 2016 m. gruodžio 20 d. statybos užbaigimo aktą Nr. ACCA-100-161220-00359;
- 25.4. įpareigojo per 1 (vienierius) metus nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo nugriauti pastatą – autoservisą, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esantį žemės sklype (duomenys neskelbtini), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), ir sutvarkyti statybvieta, įpareigojimą ieškovui vykdant savo, Bendrijos ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos lešomis lygiomis dalimis;
- 25.5. netenkino kitos Nacionalinės žemės tarnybos savarankiškų reikalavimų dalies;
- 25.6. priteisė valstybei iš ieškovo, Bendrijos ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos lygiomis dalimis 100 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų pirmosios instancijos teisme, atlyginimo;
- 25.7. kitą Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. spalio 3 d. sprendimo dalį paliko nepakeistą;
- 25.8. priteisė iš Bendrijos ieškovui 300 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos teisme, atlyginimo;
- 25.9. priteisė valstybei iš ieškovo, Bendrijos ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos lygiomis dalimis 100 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos teisme, atlyginimo.
26. Kolegija, remdamasi Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 1 punktu, 11 dalimi, 32 straipsnio 3 dalies 15 punktu, padarė išvadą, kad NŽT turi teisę reikšti savarankiškus reikalavimus [CK 1.80](#) straipsnio 1 dalies pagrindu, kuriais ji siekė pašalinti valstybei nuosavybės teise priklausančio ir NŽT patikėjimo teise perduoto valdyti ir naudoti žemės sklypo pažeidimus. Bylos duomenys, kolegijos vertinimu, rodo, kad NŽT proceso metu gynė ne privačių garažo bokso savininkų interesus, o savo, kaip valstybinės žemės patikėtinės, teises. Bylos nagrinėjimo metu NŽT įrodinėjo, kad Sutarties sąlygos iš esmės pažeidžia žemės sklypo nuomotojos, t. y. žemės sklypo savininkės Lietuvos Respublikos, interesus.
27. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių (toliau – ir Taisyklės) (redakcija, galiojusi nuo 2011 m. gegužės 5 d.) 30.7 punktu, įvertinusi 2004 m. balandžio 16 d. žemės sklypo nuomos sutarties ir šios sutarties 2014 m. rugpjūčio 11 d. pakeitimo turinį, kolegija nenustatė, kad nuomos sutartyje būtų išlyga dėl naujų statinių (pastato ar inžinerinių statinių) statybos, t. y. nei nuomos sutartyje, nei jos pakeitime nenurodyta, jog išnuomotame žemės sklype galima naujų statinių statyba. Kolegija pažymėjo, kad Bendrija, atstovaujama ieškovo, 2013 m. rugpjūčio 2 d., 2013 m. liepos 26 d. ir 2013 m. liepos 23 d. kreipėsi į NŽT dėl sutikimo statyti naujus statinius ar rekonstruoti esamus bei pakeistinuomos sutartį įrašant sąlygą, leidžiančią statyti naujus ir rekonstruoti esamus statinius, tačiau NŽT 2013 m. rugsėjo 5 d. raštu *expressis verbis* (aiškiais žodžiais, tiesiogiai) nurodė, kad atsisako išduoti tokį sutikimą. Nurodyta NŽT pozicija iš esmės buvo pakartota ir 2014 m. balandžio 3 d., 2014 m. kovo 10 d. bei 2014 m. vasario 13 d. raštuose.
28. Kolegija nusprendė, kad žemės sklype naujai pastatytas statinys – autoservisas – pastatytas pažeidžiant imperatyviąją Taisyklių 30.7 punkto nuostatą, t. y. autoservisas pastatytas nesant žemės sklypo nuomos sutartyje sąlygos dėl galimybės statyti naujus statinius. Kolegija pažymėjo, kad byloje nėra duomenų apie tai, jog ir pagal anksčiau (iki 2011 m. gegužės 5 d.) galiojusį teisinį reguliavimą išnuomotame žemės sklype buvo leista (ar nurodyta galimybė) statyti naujus statinius. Vilniaus apskrities viršininko administracija 2009 m. gegužės 18 d. raštu buvo pritarusi tik garažo rekonstrukcijai. Tai, kad žemės sklype būtų nustatyta galimybė statyti naujus statinius, nenurodė ir Žemės ūkio ministerija 2014 m. sausio 13 d. rašte. Kolegija atkreipė dėmesį į tai, kad naujas statinys ir rekonstrukcija yra skirtingos teisinės kategorijos. Nagrinėjamu atveju, kolegijos nuomone, neturi reikšmės aplinkybė, kuris asmuo – Bendrija ar ieškovas – yra naujo statinio (autoserviso) savininkas, kadangi teisė statyti naujus statinius pagal Taisyklių 30.7 punktą galima tik tuo atveju, jeigu tokia sąlyga (naujų statinių statybos) nustatyta valstybinės žemės nuomos sutartyje. Be to, iš esmės analogiško Taisyklių 30.7 punktu turinio nuostata galiojo ir nuomos sutarties sudarymo momentu (Taisyklių redakcija, galiojusi nuo 2004 m. sausio 1 d., Taisyklių 31.4 punktas).
29. Įvertinusi Sutarties 2 punktą, kolegija padarė išvadą, kad ši Sutarties nuostata leidžia teigti, jog šalys (ieškovas ir Bendrija) iš esmės Sutartimi siekė naujų statinių statybos ir esamų pastatų rekonstrukcijos. Tai reiškia, kad ginčo Sutartis turi įtakos trečiojo asmens – NŽT, kaip valstybinės žemės patikėtinės, teisėms ir pareigoms, kadangi aptariama statyba ir rekonstrukcija vykdoma būtent žemės sklype, kuris nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai (valstybei), o jai priklausantis turtas turi būti naudojamas tik įstatymų nustatyta tvarka. Dėl šios priežasties kolegija nusprendė, kad ieškovo ir Bendrijos sudaryta Sutartis prieštarauja imperatyviosioms įstatymo normoms ([CK 4.103 straipsnio](#) 1 dalis, 6.551 straipsnio 2 dalis, Žemės įstatymo 9 straipsnio 1 dalis, Taisyklių 30.7 punktas), todėl negalioja *ab initio* ([CK 1.80 straipsnio](#) 1 dalis, 1.95 straipsnio 1 dalis). Kolegijos vertinimu, Sutarties nuostatos, nurodančios Sutarties dalyką (tikslą), gana abstrakčios, o visos Sutarties sąlygos tarpusavyje susijusios, todėl Sutartis negaliojančia nuo sudarymo momento pripažįstama visa, o ne jos dalis. Nesant tikslo pastatyti naujus statinius ir iš jų eksploatavimo gauti ekonominės naudos, kolegijos nuomone, Sutarties tikslas praranda savo esmę. Tai, kad šalys, be kita ko, Sutartimi tarėsi ir dėl rekonstrukcijos, nagrinėjamu atveju nereikšminga, nes Sutarties dalis dėl rekonstrukcijos nebuvo realiai įvykdyta. Kita vertus, nesant galimybės statyti naują statinį ir investuoti lėšas į naują statybą, ieškovas apskritai neturėtų intereso savo įnašu prisidėti prie garažų boksų savininkams priklausančio turto rekonstrukcijos.
30. Kolegija, pripažinusi sandorį negaliojančiu, taikė restituciją įpareigodama Bendriją grąžinti ieškovui jo sumokėtą 8002,06 Eur sumą ([CK 1.80 straipsnio](#) 2 dalis).
31. Kolegija, atsižvelgdama į byloje nustatytas faktines aplinkybes, į tai, kad Taisyklių 30.7 punktas yra imperatyvus, taip pat į tai, kad valstybinės žemės patikėtinė NŽT dar 2013 m. rugsėjo 5 d. buvo aiškiai nurodžiusi, jog nuomos sutarties nuostatos negali būti keičiamos ir žemės sklype negali būti statomi nauji statiniai (tokią poziciją NŽT pakartojo ir vėlesniuose aktuose, duodama nuorodas į 2013 m. rugsėjo 5 d. raštą), taip pat į tai, kad nuo ginčijamų aktų (2016 m. gruodžio 5 d. statybos leidimo ir 2016 m. gruodžio 20 d. statybos užbaigimo akto) iki NŽT savarankiškų reikalavimų pareiškimo 2017 m. gruodžio 5 d. (kolegija laikė nereikšminga aplinkybe, kad 2017 m. gruodžio 5 d. NŽT nebuvo pareiškusi reikalavimų ginčyti administracinius aktus ir tą padarė kiek vėliau proceso metu – 2018 m. gruodžio 20 d.), tačiau iš pirminio ieškinio turinio buvo akivaizdu, jog valstybinės žemės patikėtinė gina žemės sklypo (valstybės) savininko interesus ir byloje, nuginčijus sandorį

(Sutartį), bet kuriuo atveju tektų spręsti sandorio negaliojimo padarinių klausimą), taip pat į teisinį principą, kad iš neteisės negali atsirasti teisė (lot. *ex iniuria ius non oritur*), nusprendė, kad nagrinėjamu atveju yra teisinis pagrindas atnaujinti ABTĮ 29 straipsnio 1 dalyje nustatytą terminą ir ginčą dėl administracinių aktų galiojimo spręsti iš esmės.

32. Nagrinėjamu atveju naujo statinio (autoserviso) statyba vyko pagal 2016 m. gruodžio 5 d. statybos leidimą, todėl, kolegijos vertinimu, byloje aktualus statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą klausimas (ar minėtas statybos leidimas yra (ne)teisėtas) ([CK 4.103 straipsnio 1 dalis](#), Statybos įstatymo 2 straipsnio 31 dalis). Kolegijos nuomone, ginčijamas statybos leidimas negali būti pripažįstamas teisėtai išduotu, nes pažeidžia imperatyvų Taisyklių 30.7 punktą. Nesant Taisyklių 30.7 punkte nustatytos sąlygos – valstybinės žemės nuomos sutartyje nurodytos galimybės statyti naują statinį, nauja statyba valstybinės žemės sklype negalima *ex lege* (pagal teisę; pagal įstatymą), nepaisant to, jog pagal sklypo pagrindinę paskirtį ir naudojimo būdą (ar pagal kitus teritorijų planavimo reglamentus) konkretaus statinio statyba iš principo būtų galima.
33. Kolegija nurodė, kad 2016 m. gruodžio 20 d. statybos užbaigimo aktas yra išvestinis dokumentas iš 2016 m. gruodžio 5 d. statybos leidimo. Nesant statybos leidimo, nebūtų galima naujos statybos pripažinti užbaigta. Dėl šios priežasties kolegija nusprendė, kad panaikinus statybą leidžiantį dokumentą, kaip prieštaraujantį Taisyklių 30.7 punkto nuostatai ([CK 4.103 straipsnio 1 dalis](#)), turi būti naikinami ir visi išvestiniai dokumentai, tarp jų ir statybos užbaigimo aktas.
34. Remdamasi [CK 4.103 straipsnio 3](#) dalimi, Statybos įstatymo 33 straipsnio 2 dalies 1–4 punktais, Taisyklių 30.7 punktu, Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 273 straipsnio 2 dalimi, vadovaudamasi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 12 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-3-701/2020](#) išaiškinimu, byloje nustatytomis faktinėmis aplinkybėmis ir rašytine bylos medžiaga, kolegija nenustatė teisingų aplinkybių, kurios galėtų daryti įtaką galimybei įteisinti naują statybą (autoservisą) žemės sklype, tokių nenurodė ir bylos dalyviai, todėl NŽT reikalaviną griauti ginčo statinį (autoservisą) laikė pagrįstu ir tenkininu.
35. Kolegijos vertinimu, dėl neteisėtos statybos kaltais asmenimis pripažintini ieškovas, Bendrija (jie abu siekė bendro tikslo – naujų statinių statybos žemės sklype, kai buvo aiškus valstybinės žemės patikėtinės draudimas statyti naujus statinius žemės sklype) ir Vilniaus miesto savivaldybės administracija, kuri buvo nepakankamai atidi ir rūpestinga vertindama galimybę išduoti statybos leidimą. Vilniaus miesto savivaldybės administracija negali pasiteisinti valstybei priklausančių žemės sklypų naudojimo tvarkos teisinio reguliavimo nežinojimu, kadangi ir pati yra valstybinės žemės patikėtinė, taip pat taikanti Taisyklių nuostatas pagal savo kompetenciją (Žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 2 punktas, Taisyklių 2.1.1 punktas). Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos kaltės dėl statybą leidžiančių dokumentų išdavimo, kolegijos nuomone, nėra, nes inspekcija tik įteisino statybos užbaigimo aktą vadovaudamasi savivaldybės administracijos išduotu statybos leidimu. Kolegija nusprendė, kad, vadovaujantis Statybos įstatymo 33 straipsnio 2 dalies 1 punktu, neteisėtos statybos padariniai šalinami ir statybvietė sutvarkoma ieškovo, Bendrijos ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos lėšomis lygiomis dalimis ([CPK 3 straipsnio 7–8](#) dalyse).
36. Kolegija, pripažinusi, kad autoserviso statyba vyko pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą, netenkino NŽT reikalavimo pripažinti autoserviso statybą savavališka (Statybos įstatymo 2 straipsnio 31, 46 dalys).
37. Pripažinusi, kad autoservisas pastatytas pažeidus statybos teisės aktų reikalavimus, ir nenustačiusi galimybės autoserviso statybą įteisinti, kolegija konstatavo nuosavybės teisės į autoservisą pasibaigimą (praradimą). Remdamasi [CK 4.47 straipsnio 4](#) punktu, [4.103 straipsnio 1](#) dalimi, [4.254 straipsnio 1](#) punktu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 16 straipsnio 1 dalimi, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 patvirtintų Nekilnojamojo turto registro nuostatų 69, 71 punktais, Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 7 punktu, kolegija padarė išvadą, kad reikalavimas panaikinti ieškovo nuosavybės į autoservisą teisinę registraciją yra išvestinis ir perteklinis iš reikalavimų panaikinti statybą leidžiančius dokumentus. Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo pareigą keisti duomenis Nekilnojamojo turto registre, jei jam teisės aktų nustatyta tvarka pateikiami įstatymų reikalavimus atitinkantys dokumentai, nustato įstatymas, todėl atskiras (savarankiškas) reikalavimas Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui panaikinti teisinę nuosavybės registraciją neturi būti reikšiamas. Įgyvendintas apeliacinės instancijos teismo sprendimas *ex lege* pagrindas išregistruoti ieškovo nuosavybės teisinę registraciją.
38. Remdamasi Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 9 straipsnio 3 dalimi, 12 straipsnio 1 dalies 2 punktu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 patvirtintų Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 84, 84.6 punktais, kolegija padarė išvadą, kad Nekilnojamojo turto kadastro registro tvarkytojo pareigą keisti duomenis Nekilnojamojo turto kadastro registre, jei jam teisės aktų nustatyta tvarka pateikiami įstatymų reikalavimus atitinkantys dokumentai, nustato įstatymas, todėl atskiras (savarankiškas) reikalavimas Nekilnojamojo turto kadastro registro tvarkytojui panaikinti kadastrinių duomenų bylą neturi būti reikšiamas. Teismo sprendimas yra *ex lege* pagrindas, kai sprendimas įgyvendinamas, išregistruoti (pakeisti) nekilnojamojo turto (statinio) kadastro duomenų bylą.
39. Dėl šios priežasties kolegija kaip išvestinius ir perteklinius iš pagrindinio reikalavimo panaikinti statybą leidžiančius dokumentus netenkino NŽT reikalavimų panaikinti Nekilnojamojo turto kadastrę ir registre 2016 m. rugpjūčio 29 d. įregistruoto autoserviso kadastro duomenų bylą ir nuosavybės teisinę registraciją ieškovo vardu.
40. Kolegija nurodė, kad, pripažinus ginčo Sutartį negaliojančia *ab initio* ir taikius restituciją, nebeliko teisinio pagrindo spręsti dėl ieškovo piniginių prievolių, kylančių iš Sutarties, Bendrijai.
41. Kolegija atmetė Bendrijos argumentus, kad bet koku atveju ieškovo piniginė 25 128,16 Eur dydžio prievolė išlieka pagal šalių 2013 m. birželio 20 d. sutartį. Įvertinusi tiek 2013 m. birželio 20 d. sutarties, tiek ginčo Sutarties turinį, kolegija padarė išvadą, kad, nepaisant abiejose sutartyse vartojamų skirtingų formuluočių ar gramatinių kalbinių pasakymų, abiejų sutarčių tikslas tas pats – statinių statyba žemės sklype ir tam reikalingų įnašų (lėšų) kooperavimas aptartam tikslui pasiekti. Dėl šios priežasties, kolegijos vertinimu, savarankiškus teisinius pasekmius 2013 m. birželio 20 d. sutartis šalims nesukūrė. Kolegija nusprendė, kad nėra teisinio pagrindo pagal 2013 m. birželio 20 d. sutartį dėl statytojo teisių suteikimo ir užstatymo teisės įgyjimo priteisti Bendrijai iš ieškovo 25 128,16 Eur nagrinėjamoje byloje.

### III. Kasacinių skundų ir atsilepimų į juos teisiniai argumentai

42. Kasacinių skundų ieškovas prašo panaikinti apeliacinės instancijos teismo sprendimą ir grąžinti bylą iš naujo nagrinėti apeliacinės instancijos teismui; priteisti iš NŽT ieškovui patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 42.1. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai taikė teisės normas, reglamentuojančias valstybinės žemės sklypų nuomą ir statybą tokiuose sklypuose. Statybos įstatymo 27 straipsnio 5 dalies 6 punkte ir STR 1.05.01:2017 50 punkte nustatyta, kad statant valstybinėje žemėje privaloma gauti valstybinės žemės patikėtinio sutikimą, susitarimą. Tačiau šiose teisės normose nėra nurodyta, kokia forma turi būti gautas ar įformintas toks sutikimas ar susitarimas. Remiantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.14 punktu, esant išduotam atskiram nuomotojo sutikimui, nuomos sutartyje tikslinamos tik tokios sutarties sąlygos, kaip pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) naudojimo būdas, perskaiciuojama žemės sklypo vertė. Nagrinėjamu atveju žemės sklypo nuomos sutartyje nėra *expressis verbis* įtvirtinta išlyga dėl naujų statinių. Tačiau žemės sklypo nuomos sutarties pakeitimas, nuomos sutartyje nustatius komercinės paskirties objektų teritoriją, ir valstybinės žemės patikėtinės raštiškai išreikšta valia dėl pritarimo statyboms (NŽT 2014 m. spalio 28 d. raštas) nuosekliai atskleidžia teisės vykdyti naują statybą ar rekonstrukciją žemės sklype suteikimą žemės sklypo nuomininkui.



- 42.2. Teismas sprendime konstatavo, kad teisė statyti naujus statinius pagal Taisyklių 30.7 punktą galima tik tuo atveju, jeigu išlyga dėl naujų statinių statybos tiesiogiai nustatyta valstybinės žemės nuomos sutartyje. Tačiau tai konstatuodamas teismas netinkamai taikė Taisyklių 30.7 punkte įtvirtintą teisės normą ir atsiribojo nuo sisteminio šios teisės normos ir Statybos įstatymo 27 straipsnio 5 dalies 6 punkte, STR 1.05.01:2017 50 punkte ir Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 2.14 punkte įtvirtintų teisės normų taikymo, dėl to padarė teisiskai nepagrįstą išvadą, kad pastatas pastatytas pažeidžiant imperatyvią Taisyklių 30.7 punkto nuostatą.
- 42.3. Teismas padarė neteisėtos statybos padarinių šalinimą reglamentuojančių teisės normų (Statybos įstatymo 33 straipsnio 2 dalies 1–4 punktų) aiškinimo ir taikymo klaidą, taip pat nukrypo nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuotos praktikos tokio pobūdžio bylose (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-39/2011](#); 2015 m. sausio 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-43/2015](#); 2018 m. gegužės 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-201-695/2018](#); 2018 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-290-916/2018](#)), nes neįvertino, kad šiuo atveju yra galima klaidos ištaisymo procedūra. Tokiu atveju, jei neteisėtos statybos padarinius galima pašalinti negriauant, pastato nugriovimas yra kraštinė priemonė. Be to, teismui neturi kilti abejonų dėl faktinių aplinkybių, sudarančių tokio reikalavimo pagrindą, o viešojo intereso elemento egzistavimas tokio pobūdžio bylose lemia tai, kad teismui tenka aktyvesnis vaidmuo. Tačiau šiuo atveju teismas visiškai neatsižvelgė į tai, kad žemės sklype taip pat buvo galima rekonstrukcija, ir visiškai neįvertino jokių ieškovo nurodytų faktinių aplinkybių, susijusių su pastato statyba – ar faktiškai buvo atlikta pastato nauja statyba ar rekonstrukcija, o tai būtų turėję esminę reikšmę sprendžiant dėl neteisėtos statybos padarinių šalinimo priemonės parinkimo.
- 42.4. Dar 2001 m. vasario 15 d. buvo nurodyta žemės sklype esančių statinių paskirtis – garažai su automobilių remonto dirbtuvėmis. Ieškovas atsiliepime į NŽT patikslintus savarankiškus reikalavimus nurodė, kad buvo atlikta garažo pastato rekonstrukcija, pristatant priestatą (byloje vadinamą pastatu), kurio paskirtis – autoservisas, nes vykdant statybos darbus buvo sustiprintos esamos garažo laikančiosios konstrukcijos, įrengtos naujos laikančiosios konstrukcijos ant esamo garažo sienos, dėl to dalis priestato (byloje vadinamo pastatu) svorio atiteko garažo sienai, t. y. garažo siena tapo laikančiąja. Tai, kad faktiškai buvo atlikta pastato rekonstrukcija, patvirtina ir Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos pateiktas Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinės sistemos „Infostatyba“ pastabų sąvadas, kuriame 2015 m. vasario 2 d. dieną nurodyta pastaba, kad į prašymą nereikia įtraukti naujai statomų statinių rodiklių, nes tai rekonstravimas, o ne nauja statyba. Ginčo pastatas buvo suprojektuotas ir statomas pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotas rekonstrukcijos sąlygas. Tačiau pastato statybos rūšis projektinėje dokumentacijoje per klaidą buvo nurodyta kaip nauja statyba, o ne kaip rekonstrukcija. Taigi žemės sklype faktiškai buvo atlikta ne naujo pastato statyba, bet esamo garažo pastato rekonstrukcija (pristačius garažo priestatą). Nustačius, kad buvo atlikta ne nauja statyba, o rekonstrukcija, gali būti pripažįstama ieškovo teisė įteisinti pastato statybą pagal Statybos įstatymo 33 straipsnio 2 dalies 4 punktą.
- 42.5. Teismas nukrypo nuo Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo, Europos Žmogaus Teisių Teismo (toliau – EŽTT) Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimų dėl teisinio tikrumo ir teisėtų lūkesčių principų taikymo šioje byloje (Konstitucinio Teismo 2014 m. balandžio 14 d. nutarimas; EŽTT 2018 m. sausio 7 d. dienos sprendimas byloje *Tumeliai prieš Lietuvą*, peticija Nr. 25545/14; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. vasario 22 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-7-156/2013](#); 2017 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-425-421/2017; 2018 m. birželio 18 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-240-916/2018](#)). Tiek ieškovas, tiek Bendrija sąžiningai veikė vadovaudamiesi Statybos įstatymo ir kitomis viešąją teisę, taip pat civilinius teisinius santykius, nustatančius valstybinės žemės nuomą bei nuosavybės teisės įgyvendinimą, reglamentuojančiomis normomis. Todėl apeliacinės instancijos teismas, nesant ieškovo, kaip investuotojo, neteisėtų veiksmų ir kaltės, neteisėtai paskirstė atsakomybę dėl statybos padarinių šalinimo naštos ir nukrypo nuo teismų išaiškinimų dėl ieškovo teisėtų lūkesčių apsaugos, teisinio saugumo ir teisinio tikrumo, kad valstybė vykdys prisiimtus įsipareigojimus, užtikrins kiekvieno asmens pasitikėjimą tiek pačia valstybe, tiek ir teise.
- 42.6. Byloje nustatyta, kad Bendrija įgijo teisę nuomotis valstybinę žemę pagal nuomos sutartį. Bendrija, atstovaujama ieškovo, veikdama apdairiai ir rūpestingai 2013 m. liepos 23 d., 26 d., rugpjūčio 2 d. kreipėsi į NŽT dėl sutikimo statyti naujus statinius ar rekonstruoti esamus bei pakeisti nuomos sutartį, įrašant sąlygą, leidžiančią statyti naujus ir rekonstruoti esamus statinius. Remiantis tuo, 2014 m. rugpjūčio 11 d. susitarimu buvo atliktas nuomos sutarties pakeitimas. Nei nuomos sutarties, nei 2014 m. rugpjūčio 11 d. susitarimo teisėtumo nėra viena iš bylos šalių neginčijo. NŽT 2014 m. spalio 28 d. raštu nurodė ieškovui, kad, pakeitus nuomos sutartį, atskiras sutikimas dėl naujos statybos ar rekonstrukcijai nereikalingas. Atlikus būtinus parengiamuosius darbus buvo pateiktas prašymas išduoti statybą leidžiantį dokumentą ir šis buvo gautas teisės aktų nustatyta tvarka. Taigi tiek ieškovas, tiek Bendrija sąžiningai veikė vadovaudamiesi Statybos įstatymo ir kitomis viešąją teisę, taip pat civilinius teisinius santykius, nustatančius valstybinės žemės nuomą bei nuosavybės teisės įgyvendinimą, reglamentuojančiomis normomis. Tuo tarpu NŽT veiksmams pagrįstai leido ieškovui tikėti, kad NŽT sutiko su nauja statyba (rekonstrukcija) žemės sklype, o ieškovas atliko visus nuo jo valios priklausiusius veiksmus, siekdamas įteisinti pastato statybą. Taigi teismas, padarydamas išvadą, kad dėl neteisėtos statybos kaltu pripažintinas ir ieškovas, nesant jo, kaip investuotojo, neteisėtų veiksmų ir kaltės, neteisėtai paskirstė atsakomybę dėl statybos padarinių šalinimo naštos ir nukrypo nuo minėtų teismų išaiškinimų dėl ieškovo teisėtų lūkesčių apsaugos, teisinio saugumo ir teisinio tikrumo, kad valstybė vykdys prisiimtus įsipareigojimus, užtikrins kiekvieno asmens pasitikėjimą tiek pačia valstybe, tiek ir teise.
43. Atsakovės Bendrija ir Vilniaus miesto savivaldybės administracija pateiktais procesiniais dokumentais, pavadintais atsiliepimais į ieškovo kasacinį skundą, iš esmės sutiko su ieškovo kasaciniame skunde nurodytais argumentais ir prie jų prisidėjo.
44. Kasaciniu skundu atsakovė Bendrija prašo panaikinti apeliacinės instancijos teismo sprendimą ir grąžinti bylą iš naujo nagrinėti apeliacinės instancijos teismui; priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 44.1. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai taikė teisės normas, reglamentuojančias statybos procesą išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose, kuriuose jau yra pastatyti ir eksploatuojami statiniai, jas suabsoliutindamas, netaikė teisės normų, reglamentuojančių sutarčių sudarymo principus, ir tuo pagrindu klaidingai taikė [CK 1.80](#) straipsnio 1 dalį.
- 44.2. Statybos įstatymo 23 straipsnio 6 dalis, 7 dalies 6 punktas, STR 1.07.01:2010 6 punktas ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimai (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. gruodžio 5 nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-494/2014; 2017 m. gruodžio 28 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-482-1075/2017) suponuoja nevienareikšmišką teisinę išvadą, kad statybos procesui pradėti ir statytojo teisei, atitinkamai konstitucinei teisei verstis ūkine veikla įgyvendinti statytojui nėra būtina pateikti institucijoms sutartis su kitais kontrahentais dėl bendros ūkinės veiklos ir tai nėra statybos leidimo išdavimo pagrindas. Šių sutarčių nebuvimas ir nepateikimas, vadovaujantis galiojančiomis viešosios teisės normomis, nedaro jokios įtakos statybos procesui. Teismas byloje esančią jungtinės veiklos sutartį ir papildomą susitarimą faktiškai priskyrė viešosios teisės reguliavimo dalykui, nors tam nėra jokio teisinio pagrindo. Jungtinės veiklos sutartis ir susitarimas niekaip nelėmė galimai neteisėto statybos leidimo išdavimo dar ir tuo aspektu, jog, jos nesudarius, Bendrija galėjo statyti ginčo autoservisą ir be ieškovo finansavimo, savarankiškai radusi lėšų, reikalingų statybai (pvz., bendrijos nariai savo lėšomis, padidindami įnašus, nusprendžia statyti autoservisą ir jį pastatyti). Dėl šios priežasties teismas padarė nepagrįstą išvadą, kad naujas statinys – autoservisas – valstybei nuosavybės teise priklausančiame žemės sklype buvo pastatytas ieškovo ir Bendrijos sudarytos jungtinės veiklos sutarties (su vėlesniais pakeitimais) pagrindu. Galimai neteisėta statyba yra ne jungtinės veiklos sutarties padarinys, o statybos leidimo ir jo įgyvendinimo padarinys.
- 44.3. Teismas padarė teisiskai nepagrįstą išvadą, kad jungtinės veiklos sutartis prieštarauja imperatyviosioms įstatymo normoms – [CK 4.103](#) straipsnio 1 daliai, 6.551 straipsnio 2 daliai, Žemės įstatymo 9 straipsnio 1 daliai, Taisyklių 30.7 punktui. Minėtose teisės normose nei tiesiogiai, nei netiesiogiai nėra draudimo asmeniui sudaryti jungtinės veiklos sutartį su kitu asmeniu dėl statybos valstybės nuomojamoje

žemėje. Be to, jungtinės veiklos sutartyje nėra kalbama apie valstybinės žemės sklypo nuomos ar subnuomos teisės perleidimą ieškoviui.

- 44.4. Teismas netinkamai aiškino ir taikė teisės normas, reglamentuojančias neteisėtos statybos padarinių šalinimą, nukrypo nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuotos praktikos, nes statinių nugriovimas yra kraštinė priemonė, o įstatymas nustato ir kitas neteisėtos statybos padarinių šalinimo priemones, pvz., tinkamai sutvarkyti dokumentaciją. Nagrinėjamoje byloje šalių susitarimu pakeitus valstybinės žemės nuomos sutartį, nurodant galimybę bendrijai statyti naują ar rekonstruoti esamus statinius, arba nugriovus NŽT nesutikimą keisti sutartį arba atsisakymą duoti sutikimą statyboms, esamo statinio – autoserviso nereikėtų griauti.
- 44.5. Teismas tinkamai nepagrindė įstatymu savo išvados, kad neteisėtos statybos padarinius turi pašalinti savo lėšomis lygiomis dalimis ieškovas, Bendrija ir Vilniaus miesto savivaldybės administracija. Teismas nenurodė, kokie konkretūs asmenys kalti dėl neteisėto statybos leidimo išdavimo, neanalizavo jų atsakomybės laipsnio, neproporcingai paskirstė padarinių šalinimo našta, nesivadovavo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika nurodytu klausimu (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 4 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-324-684/2018). Neteisėtos statybos padarinių šalinimo klausimas yra imperatyviai sureguliuotas. Sistemškai aiškinant Statybos įstatymo 23 straipsnio 2 dalį, 33 straipsnio 2 dalies 1 punktą, tuo atveju, kai pripažįstama, jog leidimas išduotas neteisėtai, kaltė tenka savivaldybės administracijos direktoriui ar atitinkamam pareigūnui, bet ne savivaldybės administracijai. Nagrinėjamo atveju Vilniaus miesto savivaldybės administracijos leidimą statyti naują statinį ir rekonstruoti statinį, atnaujinti (modernizuoti) pastatą išdavė Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliojta Miesto plėtros departamento Statybos dokumentų skyriaus vedėja A. P.. Šis asmuo į bylą įtrauktas nebuvo ir jo atsakomybės klausimas byloje nebuvo nagrinėjamas.
- 44.6. NŽT nereikšė savarankiškų reikalavimų šalinti neteisėtos statybos padarinius nei Bendrijai, nei Vilniaus miesto savivaldybės administracijai. Toks reikalavimas pareikštas tik ieškoviui ir buvo grindžiamas aplinkybe, kad ieškovas buvo statytojas. Tačiau NŽT savarankiškose reikalavimuose (nė viename procesiniame dokumente) nenurodė nei faktinių aplinkybių, nei teisės normų, kurių pagrindu prašė įpareigoti ieškovą šalinti neteisėtos statybos padarinius. Teismas sprendime taip pat nenurodė, dėl kokios priežasties išėjo už NŽT reikalavimo ribų – pakeitė reikalavimų dalyką ir pagrindą. Taip teismas pažeidė [CPK](#) 141, 263 straipsnius.
- 44.7. NŽT apie Bendrijos ketinimus statyti naujus ar rekonstruoti esamus statinius valstybės nuomojamame žemės sklype žinojo dar 2014 metais ir anksčiau. Statybos leidimas buvo išviešintas 2015 metais tinklalapyje „Infostatyba“. Žemės įstatymo 32 straipsnio 3 dalies 9 punkte įtvirtinta NŽT pareiga organizuoti ir vykdyti žemės naudojimo kontrolę. Šio įpareigojimo NŽT pareigūnai tinkamai ir laiku nevykdė. Žinodami apie ketinimą statyti naują statinį, jie nekontroliavo, ar vykdomi statybos darbai valstybiniame žemės sklype, taip pat žinodami, kad statyba vykdoma galimai neteisėtai, nesant nustatytos tokios galimybės žemės nuomos sutartyje, nesiėmė jokių priemonių, kad laiku būtų sustabdytas statybos procesas, tuo klausimu nesikreipė į Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją, savarankiškai negynė galimai pažeistų valstybės interesų. Dėl NŽT neveikimo atsirado galimai neigiamos pasekmės – pastatytas autoservisas. NŽT neveikimas tiesioginiu priežastiniu ryšiu susijęs su kilusiomis pasekmėmis, dėl to teismas turėjo pasisakyti ir dėl NŽT kaltės. Analogiškai turėtų būti sprendžiamas ir Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos atsakomybės dėl statybos padarinių šalinimo klausimas, nes ji neįvykdė autoserviso statybos valstybinės priežiūros, nors tokia pareiga jai nustatyta Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo 8 straipsnyje. Dėl šios priežasties galimai neteisėtos statybos padarinių šalinimo pasekmės turėtų prisiinti minėtos valstybės institucijos.
45. Kasaciniu skundu atsakovė Vilniaus miesto savivaldybės administracija prašo pakeisti apeliacinės instancijos teismo sprendimo dalį, kuria Vilniaus miesto savivaldybės administracija buvo pripažinta vienu iš kaltų asmenų ir įpareigota savo lėšomis pašalinti statybos padarinius, ir panaikinti šį įpareigojimą Vilniaus miesto savivaldybės administracijai. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 45.1. Statybos įstatymas nenustato galimybės šalinti statybos padarinius Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (kuri nagrinėjamo atveju nėra statytoja ar užsakovė, pastato savininkė, valdytoja ar naudotoja, žemės sklypo savininkė, valdytoja ar naudotoja) lėšomis. Kasacinio teismo konstatuota, kad statybos padariniai šalinami statytojo lėšomis (tokie padariniai šalinami kitų įstatyme nurodytų asmenų lėšomis tik tais atvejais, kai nėra aiškūs statytojas) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gegužės 23 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-201-695/2018](#)). Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra nurodęs, kad užsakovas (statytojas), patyręs išlaidų, o vėliau įrodęs, kad dėl neteisėtos statybos dokumentų išdavimo yra ne tik jo, bet ir kitų asmenų kaltė, turi teisę išlaidų dalį išsireikalauti iš kalto asmens (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-196/2013](#); 2013 m. birželio 28 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-354/2013](#)).
- 45.2. Vilniaus miesto savivaldybės administracija, prieš išduodama ginčijamus dokumentus, juos įvertino pagal savo kompetenciją. Nagrinėjamo atveju visi teisės aktų nustatyta tvarka reikalingi dokumentai buvo pateikti (t. y. prašymas, projektas ir kiti konkrečių ginčo atveju reikalingi dokumentai), todėl administracija, įvertinusi pateiktus dokumentus, priėmė sprendimą išduoti ginčijamą leidimą. Tai, kad statybos leidimus išduodančiai institucijai nebuvo pateikta ginčijama jungtinės veiklos sutartis, nesudaro pagrindo konstatuoti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos kaltės, kurios lėšomis turėtų būti šalinami statybos padariniai. Be to, NŽTnė viename iš savo teiktų ir tikslintų savarankiškų reikalavimų nekėlė įpareigojimo administracijos lėšomis nugriauti statinį – autoservisą, priešingai – viso teismo proceso metu palaikė savo reikalavimą, jog minėtas statinys turi būti nugriautas ieškovo lėšomis, neįrodinėdama administracijos kaltės. Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją, kuri taip pat yra šios bylos šalis ir kurios viena iš kompetencijų yra vertinti statybos leidimo išdavimo teisėtumo klausimą, nepasisakė, kad leidimas buvo išduotas neteisėtai. Be to, teismas, konstatuodamas, kad administracija nebuvo pakankamai atidi ir rūpestinga, neįrodė administracijos kaltės, kuri pasireiškė tyčiais veiksmais ir teisės aktų pažeidimais, todėl nėra jokio pagrindo priskirti Vilniaus miesto savivaldybės administraciją prie kaltų asmenų, kurių lėšomis turėtų būti šalinami statybos padariniai.
- 45.3. NŽT reikalavimas pripažinti negaliojančiu statybą leidžiantį dokumentą – statybos leidimą yra administracinio teisinio pobūdžio, jam taikytinas ABTĮ 29 straipsnio 1 dalyje įtvirtintas apskundimo terminas. NŽT apie išduotą statybą leidžiantį dokumentą vėliausiai galėjo sužinoti nuo šios bylos iškėlimo teisme dienos, kai 2017 m. gruodžio 4 d. byloje pateikė savarankiškus reikalavimus. Tačiau reikalavimą panaikinti 2016 m. gruodžio 5 d. išduotą statybą leidžiantį dokumentą ji pateikė tik 2019 m. birželio 7 d., t. y. gerokai praleidusi ABTĮ 29 straipsnio 1 dalyje nurodytą terminą. NŽT nurodytos termino praleidimo priežastys nepripažintinos svarbiomis, todėl teismas, nepagrįstai minėtą terminą atnaujinamas, pažeidė ABTĮ 30 straipsnio 1 dalį.
46. Trečiasis asmuo Nacionalinė žemės tarnyba atsiliepimais į kasacinius skundus prašo apeliacinės instancijos teismo sprendimą palikti nepakeistą, o skundus atmesti. Atsiliepimuose nurodomi šie argumentai:
- 46.1. Apeliacinės instancijos teismas, priimdamas skundžiamą sprendimą, tinkamai taikė teisės normas, reglamentuojančias valstybinės žemės sklypų nuomą, visapusiškai išnagrinėjo NŽT, kaip valstybinės žemės patikėtinės, pareikštus savarankiškus reikalavimus ginant viešąjį interesą dėl valstybinės žemės ir valstybinėje žemėje pastatyto neteisėto statinio – autoserviso bei priėmė pagrįstą ir teisėtą sprendimą.
- 46.2. NŽT, kaip valstybinės žemės patikėtinė, sutikimo žemės sklype statyti naują statinį nedavė, taip pat nuomos sutartyje ir 2014 m. rugpjūčio 11 d. susitarime dėl nuomos sutarties pakeitimo naujų statinių statyba žemės sklype nebuvo nurodyta, o Vilniaus apskrities viršininko administracija 2009 m. gegužės 18 d. raštu Nr. (31)-1.2-1201-(3.31.) „Dėl pastato rekonstrukcijos valstybinės žemės sklype“ žemės sklypo nuomininkei Bendrijai suteikė teisę rekonstruoti esamą pastatą – garažą, o ne statyti naują pastatą – autoservisą. Dėl šios priežasties teismas, padarydamas išvadą, kad žemės sklype nauja statyba neleidžiama, tinkamai aiškino ir taikė Taisyklių 30.7 punktą.
- 46.3. Teisės aktai nustato baigtinį galimų dėl valstybinės žemės sudaromų sandorių sąrašą, t. y. valstybine žeme negali būti disponuojama



kitais, teisės aktuose nenustatytais būdais (Žemės įstatymo 5 straipsnio 2 dalis). Taigi, valstybinė žemė negali būti perduodama naudoti trečiajam asmeniui jungtinės veiklos sutarties pagrindu. Teisės aktuose taip pat nenustatyta galimybė be aukciono išsinuomoti valstybinę žemę būsimam pastatui eksploatuoti ar ateityje planuojamai veiklai vykdyti. Žemės sklypo nuomininkams nėra suteikiama galimybė suteikti teisę naudotis nuomojamu valstybinės žemės sklypu ir statyti jame statinius kitiems subjektams, perduodant valstybinės žemės naudojimosi teisę. Taigi valstybinės žemės nuomos sutartis ir ją pakeitęs susitarimas buvo sudaryti garažo eksploatacijai užtikrinti ir joje nebuvo nustatyta galimybė statyti naujus statinius.

- 46.4. Jungtinės veiklos sutartis, kurios pagrindu Bendrija suteikė ieškovui, valstybinės žemės valdymo teisės neturinčiam asmeniui, galimybę statyti valstybiniame žemės sklype sukuriant jame naują nekilnojamojo turto objektą – autoservisą, pažeidė žemės teisinius santykius reglamentuojančių imperatyviųjų teisės aktų nuostatas, todėl ši sutartis (ir jos vėlesnis patikslinimas) yra niekinė ir negaliojanti nuo jos sudarymo momento, o šios sutarties padariniai – statybos leidimas ir statybos užbaigimo aktas, autoserviso kadastro duomenų byla ir statinio (autoserviso) teisinė registracija ieškovo vardu – kyla iš niekinio sandorio ir yra naikintini.
- 46.5. Bendrijai nebuvo suteikti įgaliojimai pasirašyti jungtinės veiklos sutartį, taip pat NŽT, kaip valstybinės žemės sklypo patikėtinė, nebuvo pritarusi jungtinės veiklos sutarties sudarymui, nepaisant to, buvo išduotas statybos leidimas ir statybos užbaigimo aktas, o ieškovas, neturėdamas žemės sklypo valdymo ir naudojimo teisės, vadovaujantis Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalimi, negalėjo būti statytoju ir juo labiau įregistruoti nuosavybės teisį į pastatą – autoservisą savo vardu. Taip buvo iškreipta sąžininga konkurencija, dėl to ieškovas nepagrįstai praturtėjo visuomenės sąskaita, o tai aiškiai pažeidžia viešąjį interesą. Be to, ieškovas pirmosios instancijos teisme vykusiuose žodiniuose teismo posėdžiuose pats patvirtino, kad žemės sklype pastatė naują statinį – autoservisą, o ne rekonstravo esamą – garažą.
- 46.6. Teismas, pagrįstai nenustatęs teisių aplinkybių, kurios galėtų daryti įtaką galimybei įteisinti naują statybą (autoservisą) žemės sklype (Statybos įstatymo 33 straipsnio 2 dalies 3 punktas), tokių nenurodė ir Bendrija bei ieškovas, taip pat Statybos inspekcija ir Savivaldybės administracija, pagrįstai tenkino NŽT reikalavimą griauti ginčo statinį (autoservisą) (Taisyklių 30.7 punktas, Statybos įstatymo 33 straipsnio 2 dalies 1 punktas, [CK 4.103 straipsnis](#)) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-290-916/2018).
- 46.7. Teismas tinkamai nustatė asmenis, atsakingus ir kaltus dėl neteisėto statybos leidimo išdavimo, ir pagrįstai įpareigojo nugriauti neteisėtai pastatytą autoservisą būtent jų lėšomis lygiomis dalimis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-250-915/2018](#)). Statybą leidžiančių dokumentų išdavimas įstatymų nustatyta tvarka yra viena iš savarankiškų savivaldybių funkcijų (Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 20 punktas), o savivaldybės administracija, vykdydama šią funkciją, turi elgtis apdairiai ir rūpestingai, kad būtų užtikrintas teisėtumas civiliniuose teisiniuose santykiuose. Taigi tarp neteisėtai išduoto statybos leidimo ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos veiksmų yra priežastinis ryšys (Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio 1 dalis). Bylos įrodymai patvirtina, kad tiek ieškovas, tiek Bendrija siekė bendro tikslo – naujų statinių statybos žemės sklype, nors valstybinės žemės patikėtinio pozicija dėl tokių statybų buvo kategoriška – NŽT nesutiko, kad būtų vykdoma naujų statinių statyba. Taigi tiek ieškovas, tiek Bendrija taip pat yra atsakingi dėl neteisėto statybos leidimo išdavimo.
- 46.8. Žemės sklypas nebuvo įtrauktas į žemės naudojimo valstybinės kontrolės patikrinimus, kadangi duomenų apie tai, kad žemės sklypas naudojamas ne pagal paskirtį, NŽT nebuvo gavusi, taip pat nebuvo išdavusi ir sutikimo statyti naują statinį žemės sklype. Be to, NŽT, nagrinėdama ieškovo ir Bendrijos prašymus, pateikė išsamius išaiškinimus, kad žemės sklype negali būti vykdoma naujo statinio statyba, taip pat sklypas negali būti perduotas valdyti kitam subjektui (ne žemės sklypo nuomininkui). Apie statybą leidžiantį dokumentą ir naują pastatytą statinį – autoservisą NŽT tapo žinoma tik kai Vilniaus miesto apylinkės teismas 2017 m. lapkričio 17 d. nutartimi įtraukė NŽT į nagrinėjamą bylą kaip trečiąjį asmenį, nepareiškiantį savarankiškų reikalavimų. NŽT, įstojusi į bylą, nedelsdama 2017 m. gruodžio 4 d. pareiškė savarankiškus reikalavimus, todėl argumentai dėl NŽT neveikimo yra teisiškai nepagrįsti.
- 46.9. Niekas negali turėti jokio teisėto lūkesčio, kad jam gali būti leista vykdyti statybos darbus nesilaikant teisės aktuose nustatytų ribojimų, o kartu ir teisinio pagrindo gauti statybą leidžiantį dokumentą neleidžiamai statybai vykdyti, juo labiau tokią neteisėtą statybą vykdyti. Tiek ieškovas, tiek Bendrija, turėdami tikslą pastatyti konkretų statinį, tiek ir Vilniaus miesto savivaldybės administracija, išduodama statybos leidimą pagal statinio projektą, dalyvavo viename bendrame procese, kurio tikslas – statybos leidimo išdavimas, pastato pastatymas, todėl jiems tenka atsakomybė, kurios pagal bylą esančius įrodymus, padalyti į nelygias dalis nėra pagrindo.
- 46.10. Teismas, tinkamai įvertinęs, kad nuosavybės teisė yra viena iš svarbiausių, todėl jos gynimas nuo pažeidimo sudaro pagrindą administracinio akto teisėtumą nagrinėti iš esmės, o ne apsiriboti reikalavimo atmetimu dėl administracinio akto apskundimo termino praleidimo, pagrįstai, nepažeisdamas ABTĮ 30 straipsnio 1 dalies, atnaujino praleistą ABTĮ 29 straipsnio 1 dalyje nustatytą terminą statybos leidimui apskusti.
47. Atsakovė Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija atsiliepimais į kasacinius skundus prašo apeliacinės instancijos teismo sprendimą palikti nepakeistą, o skundus atmesti. Atsiliepimuose nurodomi šie argumentai:
- 47.1. Bylos įrodymai patvirtina, kad NŽT, kaip valstybinės žemės patikėtinė, neišdavė sutikimo ginčo žemės sklype statyti naujus ar rekonstruoti statinius, todėl teismas padarė pagrįstą išvadą, kad ginčijamas statybos leidimas negalėjo būti išduotas (Taisyklių 30.7 punktas).
- 47.2. Ieškovas nepagrįstai teigia, kad vykdė ne naują statybą, o pastato rekonstrukciją pastatant garažo priestatą. Ginčijamas statybos leidimas suteikė teisę vykdyti naujo statinio statybą ir jeigu ieškovas vykdė rekonstrukcijos darbus, tai tokiems darbams atlikti ir turėjo būti išduotas statybos leidimas, tačiau byloje duomenų, kad būtų išduotas statybos leidimas vykdyti statinio rekonstrukciją, nėra. Ieškovas sutiko su nurodyta statybos (naujo paslaugų (negyvenamosios paskirties) pastato statyba) rūšimi tol, kol apeliacinės instancijos teismas nepasisakė, kad byloje pateikti įrodymai patvirtina faktą, jog ginčo žemės sklype nauja statyba negali būti vykdoma. Esminės reikšmės kilusio ginčo nagrinėjimui neturi prie kasacinio skundo pridėti 2020 m. birželio 19 d. Statybos inspekcijos Informacinių sistemų valdymo skyriaus specialisto pateikti duomenys iš informacinės sistemos „Infostatyba“, nurodantys pastabas, pateiktas vieno iš ginčijamo statybos leidimo išdavimo etape, nes šie duomenys nekeičia administracinio sprendimo – statybos leidimu – nustatytų aplinkybių. Be to, šie duomenys yra 2015 m. vasario 2 d., todėl juos ieškovas galėjo gauti ir pateikti bylos nagrinėjimo žemesnės instancijos teismuose metu ([CPK 347 straipsnio 2 dalis](#)).
- 47.3. Teismas, įpareigodamas atsakingus asmenis savo lėšomis lygiomis dalimis nugriauti neteisėtai pastatytą statinį – autoservisą, tinkamai taikė Statybos įstatymo 33 straipsnio 2 dalies 1 punkto nuostatą, nepažeidė nuosavybės apsaugos ir teisėtų lūkesčių principų. Nagrinėjamu atveju, atsižvelgiant į tai, kad žemės sklype nėra nustatyta galimybė statyti naujus statinius ir tokia statyba nepritaria NŽT, nėra galimybės neteisėtos statybos padarinius įteisinti kitais būdais, jų negriauant.
- 47.4. Statybą leidžiančių dokumentų išdavimas įstatymų nustatyta tvarka yra viena iš savarankiškų savivaldybių funkcijų, o savivaldybės administracija, vykdydama šią funkciją, turi elgtis apdairiai ir rūpestingai, kad būtų užtikrintas teisėtumas civiliniuose teisiniuose santykiuose. Taigi, darytina išvada, kad tarp neteisėtai išduoto statybos leidimo ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos veiksmų yra priežastinis ryšys.
- 47.5. Teismas, tinkamai taikydamas ABTĮ 29 straipsnio 1 dalį, 30 straipsnio 1 dalį, pagrįstai atnaujino NŽT vieno mėnesio terminą statybą leidžiančiam dokumentu – statybos leidimui ginčyti.



48. Ieškovas atsiliepimu į Bendrijos kasacinį skundą prašo dėl Bendrijos kasacinio skundo atmetimo ar patenkinimo spręsti, atsižvelgiant į ieškovo atsiliepime nurodytus argumentus. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 48.1. Iš dalies sutiktina su Bendrijos argumentais dėl apeliacinės instancijos teismo nepagrįsto jungtinės veiklos sutarties pripažinimo negaliojančia. Tačiau jungtinės veiklos sutartis turėjo būti pripažinta negaliojančia šia apimtimi – „rekonstruoti esamą garažų pastatą, virš jo pastatant ne aukštesnį kaip dviejų aukštų statinį“. Vadovaujantis [CK 4.75 straipsnio](#) 1 dalimi, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. lapkričio 26 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-7-345/2007](#); 2009 m. lapkričio 27 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-7-515/2009](#); 2017 m. gruodžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-482-1075/2017), norint statyti statinį ant garažų pastato stogo būtų pažeidžiama disponavimo teisė, dėl to yra būtinas visų garažo pastato bendraturčių sutikimas. Tačiau Bendrija nepateikė visų garažo pastato bendraturčių sutikimo vykdyti statybas ant garažo pastato stogo.
- 48.2. Sutiktina su Bendrijos išvada, kad teismas, kalbėdamas apie asmenų kaltę bei paskirstęs atsakomybę lygiomis dalimis padengti trims asmenims statybos padarinių šalinimo išlaidas, šių nuostatų nepagrindė įstatymu. Be to, teismas, nukrypdamas nuo suformuotos Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gegužės 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-201-695/2018](#); 2018 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-250-915/2018](#)), visiškai neanalizavo ieškovo, Bendrijos ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos atsakomybės laipsnio ir nepagrįstai paskirstė statybos padarinių šalinimo našlą lygiomis dalimis.
- 48.3. Bendrija nepagrįstai teigia, kad būtina nustatyti konkretaus savivaldybės administracijos direktoriaus ar atitinkamo pareigūno, bet ne Vilniaus miesto savivaldybės administracijos kaltę. Leidinius rekonstruoti statinį ir atnaujinti (modernizuoti) pastatą išdavęs subjektas yra būtent Vilniaus miesto savivaldybės administracija, todėl ji yra tinkamas atsakomybės subjektas.
- 48.4. Bendrija nepagrįstai teigia, kad teismas, įpareigodamas Bendriją nugriauti statinį, kai tokio reikalavimo nebuvo pareiškusi NŽT, išėjo iš ieškinio ribų. Analizuojant tiek [CK 4.103 straipsnio](#) 3 dalies, tiek Statybos įstatymo 33 straipsnio 2 dalyje įtvirtintų teisės normų gramatinės formuluotės darytina išvada, kad teisės aktų nuostatos įgalina statybos, pažeidžiančios teisės aktų reikalavimus, padarinių šalinimo klausimą išspręsti bylą nagrinėjantį teismą savarankiškai (lot. *ex officio*).
- 48.5. Bendrija pagrįstai nurodo, kad dėl galimai neteisėto statybos leidimo išdavimo yra atsakingos NŽT ir Statybos inspekcija. Be to, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.05.06:2010 „Statinio projektavimas“, patvirtinto aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 27 d. įsakymu Nr. D1-808, 49 punktu, [CK 6.703 straipsniu](#), teismas turėjo pats įvertinti ir projektuotojo veiksmus dėl atliktų pažeidimų, spręsti dėl šio asmens atsakomybės, įtraukdamas jį į bylos nagrinėjimą, arba grąžinti bylą iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui.
49. Ieškovas atsiliepimu į atsakovės Vilniaus miesto savivaldybės administracijos kasacinį skundą prašo kasacinį skundą atmesti, priteisti ieškovui iš Vilniaus miesto savivaldybės administracijos bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 49.1. Vilniaus miesto savivaldybės administracija, kasaciniame skunde pateikdama argumentus dėl asmenų, atsakingų už statybos padarinių šalinimą, atsiriboją nuo išsamios ir visapusiškos teismų praktikoje pateiktų teisės normų aiškinimo ir taikymo taisyklių analizės. Teismų praktikoje yra išaiškinta, kad statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padariniai šalinami kaltų asmenų, t. y. tų asmenų, kurie yra atsakingi už statybą leidžiančio dokumento išdavimą pažeidžiant teisės aktų reikalavimus, lėšomis. Ginčo statybą leidžiantį dokumentą išdavė Vilniaus miesto savivaldybės administracija, ji yra atsakinga už statybą leidžiančio dokumento išdavimą (STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“). Tiek teismo sprendime nurodytos aplinkybės, susijusios su ginčo statybą leidžiančio dokumento išdavimu (pavyzdžiui, dėl naujos statybos negalimumo), tiek aplinkybės, nurodytos ieškovo kasaciniame skunde (žemės sklype faktiškai buvo atlikta ne naujo pastato statyba, bet esamo garažo pastato rekonstrukcija pristačius garažo priestatą), patvirtina, kad Vilniaus miesto savivaldybės administracija pažeidė teisės aktų nustatytus reikalavimus. Išduodama statybą leidžiantį dokumentą Vilniaus miesto savivaldybė, vadovaudamasi 2014 m. rugpjūčio 11 d. susitarimu (kurio buvo pakeista nuomos sutartis), statybą leidžiančiame dokumente įtvirtindama neteisėną pastato statybos rūšį (ne rekonstrukciją, bet naują statybą) netinkamai atliko STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ 9 priede nustatytas pareigas (dėl juridinių faktų patikrinimo, dėl projekto sprendinių atitikties projekte nurodytai statybos rūšiai).
- 49.2. Kasaciniame skunde nurodytos faktinės aplinkybės dėl procesinio termino atnaujinimo ir jų vertinimas (pripažinimas svarbiomis, sudarančiomis pagrindą jį atnaujinti) yra fakto klausimas, todėl, remiantis [CPK](#) 353 straipsnio 1 dalimi, jos nepatenka į kasacinio teismo bylos nagrinėjimo ribas.
50. Kiti byloje dalyvaujantys asmenys atsiliepimų į kasacinius skundus [CPK](#) 351 straipsnyje nustatytu terminu ir tvarka nepateikė.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

#### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

##### *Dėl statytojo teisių nuomojamame valstybinės žemės sklype įgyvendinimo sąlygų*

51. Byloje nustatyta, kad ginčo statinys (autoserviso pastatas) pastatytas pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2016 m. gruodžio 5 d. statytojui – Bendrijai – išduotą statybos leidimą; 2016 m. gruodžio 20 d. surašytas statybos užbaigimo aktas; 2016 m. gruodžio 27 d. pastatas įregistruotas Nekilnojamojo turto kadastrė ir registre. Ginčo statinys pastatytas Bendrijos nuomojamame žemės sklype, kuris nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai.
52. Pagal nurodytas faktines bylos aplinkybes sprendžiant ginčą, be kita ko, turi būti taikomos Statybos įstatymo 33 straipsnio nuostatos dėl statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimo. Statybos įstatymo 33 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad tuo atveju, kai teismas panaikina statybą leidžiančio dokumento galiojimą, jis savo sprendimu taiko vieną iš alternatyvių teisinių padarinių: 1) įpareigoja statytoją (užsakovą), jeigu jo nėra, – statinio ar jo dalies savininką, valdytoją, naudotoją, žemės sklypo ar jo dalies, kurioje pastatytas ar statomas statinys (jo dalis), savininką, valdytoją ar naudotoją per nustatytą terminą teismo pripažintų kaltais asmenų lėšomis nugriauti statinį ir sutvarkyti statybviety; arba 2) įpareigoja statytoją (užsakovą) ar kitą šios dalies 1 punkte nurodytą asmenį per nustatytą terminą teismo pripažintų kaltais asmenų lėšomis išardyti perstatytas ar pertvarkytas statinio dalis ar atstatyti (atkurti) kultūros paveldo statinį (jo dalį) arba statinį (jo dalį), kurį (kuriai) nugriovus (išardžius) buvo pažeistas viešasis interesas; arba 3) leidžia šios dalies 1 punkte nurodytam asmeniui per nustatytą terminą pagal reikiamai pertvarkytus statinio projektinius dokumentus gavus naują statybą leidžiantį dokumentą perstatyti ar pertvarkyti statinį ar jo dalį, jeigu toks statinio perstatymas ar pertvarkymas yra galimas pagal galiojančius detaliuosius planus ar žemės valdos projektus (jeigu jie privalomi), taip pat bendruosius planus ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentus ir tokia statyba neprieštarauja

imperatyviems aplinkos apsaugos, paveldosaugos, saugomų teritorijų apsaugos teisės aktų reikalavimams; šių veiksmų per nustatytą terminą neatlikus, – vykdyti šios dalies 1 ar 2 punkte nurodytus reikalavimus; arba 4) įpareigoja kompetentingas institucijas per nustatytą terminą pagal statytojo (užsakovo) ar kito šios dalies 1 punkte nurodyto asmens tinkamai pertvarkytus statinio projektinius dokumentus (jeigu tai būtina), jeigu statinio statyba nepažeidžia galiojančių detaliųjų planų ar žemės valdos projektų (jeigu jie privalomi), taip pat bendrųjų planų ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių ir tokia statyba neprieštarauja imperatyviems aplinkos apsaugos, paveldosaugos, saugomų teritorijų apsaugos teisės aktų reikalavimams, išduoti naują statybą leidžiantį dokumentą tuo atveju, kai statybą leidžiantis dokumentas buvo išduotas neteisėtai dėl kompetentingų institucijų neteisėtai atliktų procedūrų.

53. Statybos įstatymo 33 straipsnio 3 dalyje įtvirtinti reikalavimai, kurių laikydamasis teismas, panaikinęs statybą leidžiantį dokumentą, turi nuspręsti dėl taikytinų teisinių padarinių: teismas, sprendžiamas klausimą, ar įpareigoti statytoją (užsakovą) ar kitą šio straipsnio 2 dalies 1 punkte nurodytą asmenį nugriauti statinį ar jo nenugriauti, atsisvelgia į statybos pagal neteisėtai išduotus statybą leidžiančius dokumentus sukeltų padarinių aplinkai ir visuomenės interesams mastą, statybos pagal neteisėtai išduotus statybą leidžiančius dokumentus padarinių šalinimo pasekmes ir galimybes atkurti iki statybos pagal neteisėtai išduotus statybą leidžiančius dokumentus buvusią padėtį, taip pat administracinių aktų pagrindu įvertina turintines teises įgijusių asmenų sąžiningumą.
54. Taigi, teismas, sprendžiamas ginčus dėl statybos teisėtumo, turi: pirma, įvertinti ir nuspręsti, ar statybą leidžiantis dokumentas yra neteisėtas; antra, nustatęs, kad statybą leidžiantis dokumentas yra išduotas neteisėtai, nuspręsti, kokie teisiniai padariniai turi būti taikomi individualiu atveju. Statybos (statybą leidžiančio dokumento) teisėtumas turi būti vertinamas pagal jo išdavimo metu galiojusį statybos santykių teisinį reglamentavinį, tuo tarpu dėl neteisėtos statybos teisinių padarinių taikymo (vieno iš alternatyvių padarinių parinkimo) turi būti sprendžiama pagal teismo sprendimo priėmimo metu susiklosčiusią faktinę padėtį ir galiojantį teisinį reglamentavinį aktualiais sprendimo priėmimui klausimais.
55. Teisės klausimas dėl neteisėtos statybos padarinių šalinimo kasacinio teismo praktikoje aiškinamas konstitucinės nuosavybės teisės ribojimo kontekste bei atsisvelgiant į aktualią EŽTT jurisprudenciją. Ribojant nuosavybės teises turi būti laikomasi šių sąlygų: ribojama remiantis įstatymu; ribojimai yra būtini demokratinėje visuomenėje siekiant apsaugoti kitų asmenų teises bei laisves, Lietuvos Respublikos Konstitucijoje įtvirtintas vertybes, visuomenei būtinus konstituciškai svarbius tikslus (*inter alia* (be kita ko), aplinkos apsauga); paisoma proporcingumo principo (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gruodžio 10 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-362-916/2019 ir joje nurodytą kasacinio teismo praktiką).
56. Griežčiausia ir didžiausias neigiamas pasekmes savininkui sukelianti nuosavybės teisės varžymo priemonė [statinio griovimas] gali būti taikoma tik įsitikinus, kad egzistuoja įstatymo nustatytos sąlygos taikyti šią priemonę (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. [e3K-3-177-687/2019](#), 71 punktas). Sprendimas įpareigoti statytoją statomą statinį nugriauti ar jį reikiamai pertvarkyti (dalį statinio nugriauti, jį perstatyti ir pan.) tais atvejais, kai atlikti statybos darbai toje vietoje yra apskritai negalimi, o nustatyti pažeidimai objektyviai gali būti pašalinami tik nugraunant ar perstatant statinį, yra proporcingas (adekvatus) padarytam pažeidimui ir atitinkantis siekiamus teisėtus ir visuotiniai svarbius tikslus apginti pažeistas asmenų teises, išlaikyti teisingą visuomenės ir asmens interesų pusiausvyrą, užtikrinti aplinkos, saugomų teritorijų ir vertingų vietovių, kitų gamtos objektų apsaugą, tinkamą, racionalų teritorijų naudojimą, ir vertintinas kaip konstituciškai pagrįstas (Konstitucinio Teismo 2011 m. sausio 31 d. nutarimas).
57. Ginčijamo statybos leidimo išdavimo metu (2016 m. gruodžio 5 d.) galiojusiam Statybos įstatymo 3 straipsnyje (2010 m. liepos 2 d. įstatymo redakcija Nr. XI-992 (nuo 2010 m. spalio 1 d.)) buvo nustatyta, kad teisę būti statytoju Lietuvos Respublikoje turi Lietuvos bei užsienio valstybių fiziniai ir juridiniai asmenys; statytojo teisę įgyvendinama, kai: 1) statytojas žemės sklypą, kuriame statomas statinys, valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais; 2) statytojas turi statybą leidžiantį dokumentą (kai jis privalomas); 3) statytojas statinį (jo dalį) valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais įstatymų nustatytais pagrindais – statinio rekonstravimo, remonto ir griovimo atvejais.
58. Tvarkant valstybės turto santykius taikomas viešosios teisės principas – sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais (Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnis). Viešosios teisės principas lemia, kad statytojo teisei valstybinėje žemėje įgyvendinti, be kita ko, taikomi ir specialūs valstybinės žemės naudojimą reglamentuojantys teisės aktai.
59. Nagrinėjamam ginčui aktualios Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės (patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260). Ginčijamo statybos leidimo išdavimo metu galiojusios Taisyklių redakcijos (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. balandžio 27 d. nutarimo redakcija nuo 2011 m. gegužės 5 d.) 30.7 punkte buvo nustatyta, kad išnuomuose žemės sklypuose statyti naujus statinius ar įrenginius ir rekonstruoti esamus galima tik tuo atveju, jeigu tai nustatyta nuomos sutartyje ir tokia statyba ar rekonstrukcija neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui. Nuomos sutartyje nenurodytus pastatytus statinius ar įrenginius nuomininkas privalo nugriauti ir sutvarkyti žemės sklypą.
60. Kasacinio teismo praktikoje dėl bylai aktualaus teisinio reglamentavimo išaiškinta, kad statytojo teisei valstybinės žemės sklype įgyvendinti yra būtinas tokių juridinių faktų visetas: 1) valstybinės žemės sklypo nuomos pagrindais valdymas ir naudojimas; 2) teisės statyti statinius nustatymas valstybinės žemės sklypo nuomos sutartyje; 3) statybą leidžiančio dokumento turėjimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-177-687/2019, 34 punktas).
61. Įvertinusi bylą nagrinėjusių teismų nustatytas faktines aplinkybes ir aptariamą teisinį reglamentavinį, teisėjų kolegija konstatuoja, kad esminis bylos klausimas, nuo kurio priklauso ginčo statybos teisėtumo vertinimas, – ar tokio pobūdžio statinio statyba buvo galima pagal valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį. Byloje konstatuotos, be kita ko, šios nagrinėjamo aspektu aktualios aplinkybės:
- 61.1. 2004 m. balandžio 16 d. Lietuvos Respublika, atstovaujama Vilniaus apskrities viršininko administracijos, ir Bendrija sudarė valstybinės žemės nuomos sutartį, kuria Bendrijai 69 metų terminui išnuomotas ginčo žemės sklypas. Pagal nuomos sutarties 3 punktą, išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas ir pobūdis – kitos paskirties žemė transporto, ryšių ir kitoms komunikacijoms (susisiekimo sistemą aptarnaujantiems objektams eksploatuoti).
- 61.2. Bendrija, atstovaujama ieškovo, 2013 m. liepos 23 d., 2013 m. liepos 26 d. 2 ir 2013 m. rugpjūčio 2 d. raštais kreipėsi į NŽT dėl sutikimo nuomojamame žemės sklype statyti naujus ir rekonstruoti esamus statinius bei atitinkamo nuomos sutarties pakeitimo. Šiuos prašymus NŽT atsisakė tenkinti.
- 61.3. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius 2014 m. gegužės 21 d. įsakymu pakeitė ginčo žemės sklypo naudojimo būdą; pagal šį įsakymą žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, dalies (556 kv. m) žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, 1344 kv. m ploto sklypo dalies naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.
- 61.4. 2014 m. rugpjūčio 11 d. susitarimu tarp NŽT Vilniaus miesto skyriaus ir Bendrijos pakeista 2004 m. balandžio 16 d. valstybinės žemės nuomos sutartis, jos 3 punktas išdėstytas taip: „Išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas: kita, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos: komercinės paskirties objektų teritorijos. <...>“.

61.5. 2014 m. spalio 28 d. NŽT Vilniaus miesto skyrius raštu ieškovui, atsakydamas į jo prašymą, remdamasis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 30.7 papunkčio nuostata, pagal kurią išnuomotuose žemės sklypuose statyti naujus statinius ar įrenginius ir rekonstruoti esamus galima tik tuo atveju, jeigu tai nustatyta nuomos sutartyje ir tokia statyba ar rekonstrukcija neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui, nurodė, kad atsižvelgiant į tai, jog 1900 kv. m ploto žemės sklypas (duomenys neskelbtini), 2004 m. balandžio 6 d. valstybinės žemės nuomos sutartimi, pakeista 2014 m. rugpjūčio 11 d. susitarimu, išnuomotas Bendrijai, o išnuomoto žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, todėl atskiri valstybinės žemės nuomotojo sutikimai dėl statinių statybos (rekonstrukcijos) išnuomotuose sklypuose neišduodami, jeigu tokia statyba neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui.

62. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – teritorijos gamtinių ypatumų, tradicinės žmonių veiklos, socialinės ir ekonominės plėtros poreikio nulemta pagrindinio žemės naudojimo kryptis, nurodyta teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte, nuo kurios priklauso šios teritorijos planavimo ir žemės naudojimo sąlygos (Žemės įstatymo (1994 m. balandžio 26 d. Nr. I-446) 2 straipsnio 1 punktą). Pagal Žemės įstatymo 24 straipsnį, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdai nustatomi Vyriausybės nustatyta tvarka. Žemės naudojimo būdų turinį nustato Vyriausybė arba jos įgaliotos institucijos.
63. Lietuvos Respublikos Vyriausybė 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 įgaliojo Žemės ūkio ministeriją kartu su Aplinkos ministerija nustatyti žemės naudojimo būdų turinį.
64. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui priimant 2014 m. gegužės 21 d. įsakymą dėl ginčo žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimo galiojo Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro įsakymu 2005 m. sausio 20 d. Nr. 3D-37/D1-40 (2013 m. gruodžio 11 d. įsakymo Nr. 3D-830/D1-920 redakcija (nuo 2014 m. sausio 1 d)). Pagal šio aprašo 20 punktą žemės naudojimo būdo „komercinės paskirties objektų teritorijos“ turinys – žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams.
65. Byloje nustatytų faktinių aplinkybių ir aptarto teisinio reglamentavimo (nutarties 60–64 punktai) pagrindu teisėjų kolegija pripažįsta pagrįstu kasatorių argumentą, kad ginčo pastato – autoserviso – statyba pagal valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygas buvo galima. Žemės sklypo naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas buvo keičiami statinio statybos tikslu ir kompetentingoms valstybės institucijoms tai buvo žinoma. Iki žemės sklypo dalies naudojimo būdo pakeitimo į komercinės paskirties objektų teritoriją sklype nebuvo ši naudojimo būdą atitinkančių komercinės paskirties statinių ar pastatų, taigi, toks žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimas reikė įgaliotų valstybės institucijų sutikimą, kad komercinės paskirties pastatai ar statiniai sklype būtų pastatyti; NŽT – viešojo administravimo institucija, kompetentinga sudaryti ar pakeisti valstybinės žemės nuomos sutartį, statybą leidžiančio dokumento išdavimo metu laikėsi pozicijos, kad, pakeitus nuomos sutarties sąlygas ir įrašius žemės sklypo naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos, naujų statinių statyba ar esamų rekonstrukcija sklype buvo leidžiama be atskiro valstybinės žemės nuomotojo sutikimo, tačiau nuomininkas turėjo nepažeisti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo.
66. Dėl nurodytų aplinkybių teisėjų kolegija konstatuoja, kad apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai pripažino, jog ginčo statybos leidimas buvo išduotas neteisėtai, ir tenkino trečiojo asmens reikalavimus panaikinti statybos leidimą ir statybos užbaigimo aktą. Konstatavus, kad nėra pagrindo statybos leidimą pripažinti neteisėtu, išnyksta neteisėtos statybos teisinių padarinių taikymo pagrindas; nors atitinkamų teisės aktų ir teismų praktikos nuostatų taikymo vertinimas dėl to byloje tampa neaktualus, teisėjų kolegija atkreipia dėmesį, kad skundžiamo apeliacinės instancijos teismo sprendimo dalis dėl statinio griovimo, kaip griežčiausio taikomo teisinio padarinio, parinkimo iš esmės nemotyvuota (nutarties 55, 56 punktai).

*Dėl jungtinės veiklos sutarties tarp Bendrijos ir ieškovo pripažinimo negaliojančia [CK 1.80](#) straipsnio pagrindu*

67. NŽT, kaip valstybinės žemės patikėtinė, gindama viešąjį interesą, [CK 1.80 straipsnio](#) pagrindu reikė reikalavimą pripažinti niekine ir negaliojančia Bendrijos ir ieškovo sudarytą jungtinės veiklos sutartį dėl jos nuostatų, kuriomis garažų bendraturčiai įgaliojo Bendriją sudaryti jungtinės veiklos sutartį ir statyti statinį (būti statytoja) ant bendrijai išnuomoto valstybinės žemės sklypo, prieštaravimo imperatyviu valstybinės žemės naudojimui reguliavimui.
68. Apeliacinės instancijos teismas skundžiamu sprendimu trečiojo asmens reikalavimą tenkino, pripažindamas, kad jungtinės veiklos sutartis prieštaravo imperatyviu valstybinės žemės nuomos santykių reglamentavimui – Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės pardavimo ir nuomos taisyklių 30.7 punkto reikalavimui, pagal kurią išnuomotuose žemės sklypuose statyti naujus ir rekonstruoti esamus statinius galima tik tuo atveju, jeigu tai nustatyta nuomos sutartyje ir neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui. Teismas konstatavo, kad ginčo nuomos sutartyje naujų statinių statyba nebuvo nurodyta ir leista, todėl autoserviso statyba, neatsižvelgiant į tai, kas – ieškovas ar Bendrija – būtų jo savininku, yra neteisėta. Kadangi autoserviso pastatas pastatytas įgyvendinant jungtinės veiklos sutarties tikslus, teismas nusprendė, kad jungtinės veiklos sutartis prieštarauja imperatyvioms [CK](#), Žemės įstatymo ir lydimųjų teisės aktų normoms, ją pripažino negaliojančia *ab initio* ir taikė restituciją – įpareigojo Bendriją grąžinti pagal jungtinės veiklos sutartį gautas lėšas.
69. Teisėjų kolegija sutinka su kasatorių argumentais, kad skundžiamas apeliacinės instancijos teismo sprendimas dėl jungtinės veiklos sutarties panaikinimo nepagrįstas.
70. Pirmą, kaip konstatuota anksčiau šioje nutartyje (nutarties 65 punktas), ginčo pastato – autoserviso – statyba pagal 2014 m. rugpjūčio 11 d. susitarimu pakeistas valstybinės žemės nuomos sklypo sutarties sąlygas buvo galima, kompetentingos valstybės institucijos sutiko su naujo statinio statyba priimdamos sprendimus dėl sklypo naudojimo būdo ir nuomos sutarties sąlygų pakeitimo. Taigi, apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai pripažino, kad ginčo statinio – autoserviso – statyba pažeidė imperatyvų valstybinės žemės nuomos santykių reglamentavimą.
71. Antra, teisškai nepagrįsta skundžiamo sprendimo išvada, kad jungtinės veiklos sutartis pripažintina niekine dėl jos tikslų; valstybinės žemės naudojimą ir statybos santykius reglamentuojantys įstatymai nedraudžia siekti sklypo naudojimo režimo pakeitimo ir leidimo statyti naujus statinius. Kaip pagrįstai konstatuota pirmosios instancijos teismo sprendime, Bendrijos ir ieškovo susitarimas pastatyti nuomojamame sklype autoserviso pastatą nenulėmė ir negalėjo nulemti ginčijamų administracinių aktų išdavimo ir paties statinio atsiradimo, priešingai – nuo kompetentingų valstybės institucijų sprendimų dėl statybą leidžiančių dokumentų išdavimo priklausė jungtinės veiklos sutarties tikslų įgyvendinimas.

*Dėl bylos procesinės baigties*



72. Pripažinus, kad skundžiamu apeliacinės instancijos teismo sprendimu ginčo statyba nepagrįstai pripažinta neteisėta, nepagrįstai pritaikyti neteisėtos statybos teisiniai padariniai ir nepagrįstai panaikinta ieškovo ir Bendrijos jungtinės veiklos sutartis, kiti kasacinių skundų argumentai nenagrinėjami kaip neturintys reikšmės ginčo sprendimui iš esmės ir teismų praktikos plėtojimui.
73. Apibendrinama išdėstytus argumentus teisėjų kolegija konstatuoja, kad apeliacinės instancijos teismo sprendimas, kuriuo panaikintas statybos leidimas, panaikintas statybos užbaigimo aktas, ieškovas įpareigotas nugriauti autoserviso pastatą savo, Bendrijos ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos lėšomis, pripažinta negaliojančia ir panaikinta ieškovo ir Bendrijos sudaryta jungtinės veiklos sutartis, yra nepagrįstas, priimtas netinkamai pritaikant materialiosios teisės normas, todėl panaikinamas. Ginčo sprendimui aktualios aplinkybės nustatytos bylą nagrinėjusių teismų, byloje nekonstatuota proceso teisės pažeidimų, dėl kurių reiktų bylą grąžinti nagrinėti iš naujo apeliacinės instancijos teismui, dėl šių aplinkybių panaikinus apeliacinės instancijos teismo sprendimą paliekamas galioti pirmosios instancijos teismo sprendimas ([CPK 346 straipsnis](#), 359 straipsnio 1 dalies 3 punktas, 3 dalis).
- Dėl bylinėjimosi išlaidų*
74. Šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, iš antrosios šalies priteisiamos bylinėjimosi išlaidos ([CPK 93 straipsnio](#) 1, 3 dalys, 98 straipsnio 1 dalis). Nagrinėjamu atveju susiklostė tokia teisinė situacija, kai paliekamas galioti pirmosios instancijos teismo sprendimas, kuriuo atmesti tiek ieškovo, tiek atsakovės, tiek trečiojo asmens, pareiškiančio savarankiškus reikalavimus, reikalavimai. Tačiau bylos išnagrinėjimo kasaciniame teisme rezultatas yra palankus kasatoriams, kurie skundė apeliacinės instancijos teismo sprendimą tenkinti NŽT reikalavimus. Dėl šios priežasties šalių kasaciniame teisme patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimas priteistinas iš NŽT.
75. Ieškovas prašo priteisti 1650 Eur atstovavimo išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, pateikė šias išlaidas patvirtinančius dokumentus. Prašoma priteisti sumą neviršiją Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1R-85 ir Lietuvos advokatų tarybos 2004 m. kovo 26 d. nutarimu patvirtintų Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą pagalbą maksimalaus dydžio (redakcija, galiojanti nuo 2015 m. kovo 20 d.) (toliau – Rekomendacijos) 7, 8.12, 8.14 punktuose nustatyto dydžio. Dėl šios priežasties ieškovui iš NŽT priteistina visa prašomų atlyginti patirtų atstovavimo kasaciniame teisme išlaidų suma.
76. Ieškovas apeliacinės instancijos teisme patyrė 300 Eur išlaidų advokato pagalbai apmokėti už atsiliepimo į Bendrijos apeliacinį skundą parengimą ir 300 Eur už atsiliepimo į NŽT apeliacinį skundą parengimą. Nurodytos sumos neviršija Rekomendacijų 7, 8.11 punktuose nustatyto dydžio. Dėl šios priežasties ieškovui iš Bendrijos, kurios apeliacinis skundas ir priešiškinio reikalavimai buvo atmesti, ir iš NŽT priteistina visa prašomų atlyginti atstovavimo išlaidų suma, t. y. po 300 Eur iš kiekvienos.
77. Iš NŽT kasatoriams taip pat priteistinas už kasacinius skundus sumokėto žyminio mokesčio atlyginimas: ieškovui – 300 Eur; Bendrijai – 617 Eur; Vilniaus miesto savivaldybei – 75 Eur.
78. Taigi ieškovui iš NŽT iš viso priteistina 2250 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.
79. Kiti bylos dalyviai iki bylos išnagrinėjimo iš esmės pabaigos nepateikė įrodymų, patvirtinančių jų patirtas bylinėjimosi išlaidas ir jų dydį, todėl šios išlaidos, jeigu tokių buvo, jiems neatlygintinos ([CPK 98 straipsnis](#)).
80. Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. vasario 12 d. pažymą apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu, šioje byloje kasaciniame teisme patirta 18,30 Eur tokio pobūdžio bylinėjimosi išlaidų ([CPK 79 straipsnis](#) 88 straipsnio 1 dalies 3 punktas, 92 straipsnis). Atsižvelgiant į bylos procesinę baigtį, šių bylinėjimosi išlaidų atlyginimas priteistinas iš trečiojo asmens, pareiškusio savarankiškus reikalavimus.

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

**nutaria:**

Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. birželio 10 d. sprendimą panaikinti, Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. spalio 3 d. sprendimą palikti nepakeistą.

Priteisti iš trečiojo asmens, pareiškusio savarankiškus reikalavimus, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (j. a. k. 188704927) ieškovui K. L. K. (a. k. (duomenys neskelbtini)) 2250 (du tūkstančius du šimtus penkiasdešimt) Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.

Priteisti iš trečiojo asmens, pareiškusio savarankiškus reikalavimus, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (j. a. k. 188704927) atsakovei (duomenys neskelbtini) bendrijai (j. a. k. (duomenys neskelbtini)) 617 (šešis šimtus septyniolika) Eur žyminio mokesčio.

Priteisti iš trečiojo asmens, pareiškusio savarankiškus reikalavimus, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (j. a. k. 188704927) atsakovei Vilniaus miesto savivaldybės administracijai (j. a. k. 188710061) 75 (septyniasdešimt penkis) Eur žyminio mokesčio.

Priteisti iš atsakovės (duomenys neskelbtini) bendrijos (j. a. k. (duomenys neskelbtini)) ieškovui K. L. K. (a. k. (duomenys neskelbtini)) 300 (tris šimtus) Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos teisme, atlyginimo.

Priteisti iš trečiojo asmens, pareiškusio savarankiškus reikalavimus, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (j. a. k. 188704927) valstybei 18,30 Eur (aštuoniolika Eur 30 ct) bylinėjimosi išlaidų 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.

Teisėjai Gražina Davidonienė

Sigita Rudėnaitė

