

img1

## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2021 m. kovo 25 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Godos Ambrasaitės-Balynienės, Sigitos Rudėnaitės (kolegijos pirmininkė ir pranešėja) ir Virgilijaus Grabinsko,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovės D. D. kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. balandžio 28 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės D. D. patikslintą ieškinį atsakovams sodininkų bendrijai „Verbiškės“, V. M., J. P. dėl sodininkų bendrijos „Verbiškės“ valdybos 2016 m. liepos 8 d. posėdžio protokolo Nr. 83 1.1 ir 1.2 punktų panaikinimo, 2016 m. spalio 11 d. nuomos sutarties pripažinimo negaliojančia ir įpareigojimo atlikti veiksmus, trečiasis asmuo, nepareiškiantis savarankiškų reikalavimų, notarė Lilija Šilerienė.

Teisėjų kolegija

nustatė:

#### I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių sodininkų bendrijos nario teisės išsinuomoti bendrijos žemę įgyvendinimą, aiškinimą ir taikymą.
2. Ieškovė D. D. kreipėsi į teismą su patikslintu ieškiniu prašydama: 1) panaikinti atsakovės SB „Verbiškės“ valdybos 2016 m. liepos 8 d. posėdžio protokolo Nr. 83 1.1 ir 1.2 punktus; 2) pripažinti negaliojančia 2016 m. spalio 11 d. nuomos sutartį (notarinio registro [Nr. 1-12077](#)), sudarytą atsakovų SB „Verbiškės“ ir V. M. bei J. P.; 3) įpareigoti atsakovę SB „Verbiškės“ apsarstyti visų žemės sklypų, besirbojančių su bendrijai nuosavybės teise priklausančiu (duomenys neskelbtini) ha ploto žemės sklypu, kadastro Nr. (duomenys neskelbtini) (duomenys neskelbtini) k. v., unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančiu (duomenys neskelbtini), kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai (toliau – ir ginčo žemės sklypas), savininkų, pageidaujančių šią žemę nuomotis, prašymus ir parengti nuomojamo žemės sklypo projektą atsižvelgiant į visų SB „Verbiškės“ narių interesus.
3. Ieškovė nurodė, kad ji yra SB „Verbiškės“ narė ir jai nuosavybės teise priklauso (duomenys neskelbtini) ha žemės sklypas, kadastro Nr. (duomenys neskelbtini), esantis (duomenys neskelbtini). Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono žemėtvarkos skyriaus vedėjo 2011 m. rugpjūčio 24 d. įsakymu Nr. 48VI-(14.48.2)-3154 buvo patvirtintas žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas, kuriuo buvo suformuotas ginčo žemės sklypas Nr. (duomenys neskelbtini), besirbojantis su ieškovei priklausančiu žemės sklypu. Projekto rengimo metu buvo padaryta daug procedūrinių pažeidimų, ieškovė nebuvo įtraukta į žemėtvarkos projektą, dėl to tarp jos ir atsakovės SB „Verbiškės“ kilo nesutarimų. Ieškovė buvo priversta kreiptis į Vilniaus rajono apylinkės teismą su ieškiniu dėl įpareigojimo su ja sudaryti ginčo žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį: bylos nagrinėjimo metu paaiškėjo, jog SB „Verbiškės“ pakartotinio visuotinio bendrijos narių 2014 m. liepos 19 d. susirinkimo metu nuspręsta SB „Verbiškės“ išpirktą valstybinę žemę leisti išsinuomoti bendrijos nariams, kurių sklypai ribojasi su išpirkta žeme. Atsižvelgiant į tai, jog atsakovė SB „Verbiškės“ bylos nagrinėjimo metu pasiūlė ieškovei išsinuomoti ginčo žemės sklypo dalį, civilinė byla buvo nutraukta ieškovei atsisakius visų savo reikalavimų. Remdamasi Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo 2014 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 48VI-(14.48.2)-5178 atsakovė SB „Verbiškės“ 2015 m. liepos 20 d. valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartimi įsigijo ginčo žemės sklypą nuosavybėn.
4. Po teisminio ginčo atsakovė SB „Verbiškės“, nepaisydama ieškovės teiktų prašymų, ieškovei pasiūlytos išsinuomoti ginčo žemės sklypo dalies taip ir neišnuomojo. Kadangi SB „Verbiškės“ ir ieškovės asmeninius prašymus nereagavo, ieškovė buvo priversta kreiptis teisinės pagalbos į advokatą, šis SB „Verbiškės“ pateikė prašymą nedelsiant parengti SB „Verbiškės“ ginčo žemės sklypo dalies (0,0577 ha) nuomos sutartį. Tačiau ir vėl SB „Verbiškės“ piktybiškai ignoravo prašymą, jokio atsakymo nepateikė, todėl tokie bendrijos veiksmai buvo įvertinti kaip nepagrįstas atsisakymas sudaryti nuomos sutartį su ieškove. Tik pradėjus naują bylą, ieškovė sužinojo, kad 2016 m. liepos 8 d. įvykusio bendrijos valdybos posėdžio metu buvo svarstytas bendrijos išpirktos valstybinės žemės nuomos klausimas ir SB „Verbiškės“ valdybos posėdžio protokolu Nr. 83 buvo nutarta leisti išsinuomoti žemę ginčo žemės sklype bendrijos nariams J. P. bei V. M. (protokolo 1.1 ir 1.2 punktai), o 2016 m. spalio 11 d. buvo sudaryta nuomos sutartis, kuria ginčo žemės sklypo 1017/1942 dalis išnuomota atsakovams V. M. ir J. P..
5. Tiek SB „Verbiškės“ valdybos 2016 m. liepos 8 d. posėdžio protokolo 1.1, 1.2 punktai, tiek 2016 m. spalio 11 d. nuomos sutartis yra neteisėti, nes ginčo žemės sklypo dalys buvo išnuomos kitiems asmenims, ignoruojant ieškovės anksčiau teiktus žodinius prašymus ir pretenzijas išnuomoti ginčo žemės sklypą su besirbojančiu ieškovės žemės sklypu, nederinant su ieškove šių klausimų, neinformuojant apie rengiamą nuomojamos žemės padalijimo projektą. Nesutikdama išnuomoti bendro naudojimo žemės sklypo dalies ieškovei, kaip besirbojančios žemės savininkei, o išnuomodama ją kitiems asmenims, bendrijos valdyba pažeidė Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo (toliau – ir SBJ) 22 straipsnio 2 dalies 2 punktą bei 3 dalį. Ieškovės manymu, šiuo atveju turėtų būti taikoma įstatymo analogija kaip ir parduodant ar nuomojant įsiterpusį valstybinės žemės sklypą pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimą Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. Apie bendro naudojimo ginčo žemės sklypo plano rengimą ir šio sklypo nuomą turėjo būti informuoti visi besirbojančių žemės sklypų savininkai ir jiems turėjo būti sudaryta galimybė nuomoti tam tikrą dalį minėto sklypo, be to, sklypai turėjo būti formuojami vadovaujantis minėtame Vyriausybės nutarime nurodytais kriterijais. 2015 m. liepos 20 d. valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartimi SB „Verbiškės“ išpirktas ginčo žemės sklypas yra laikomas visų bendrijos narių turtu, todėl, remdamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 4.75 straipsnio 1 dalimi ir 4.88 straipsnio 2 dalimi, bendrijos valdyba negalėjo išnuomoti ginčo žemės sklypo bendrijos nariams neturėdama visų bendraturčių (tarp jų ir ieškovės) sutikimo.

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

6. Vilniaus regiono apylinkės teismas 2019 m. spalio 14 d. sprendimu patikslintą ieškinį atmetė, priteisė iš ieškovės atsakovei SB „Verbiškės“ 1100 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimą, į valstybės biudžetą – 22,60 Eur procesinių dokumentų įteikimo išlaidų atlyginimą.
7. Teismas nustatė, kad SBI nurodytus sandorius bendrijos valdymo organas gali sudaryti, kai yra toks bendrijos narių susirinkimo sprendimas. Nagrinėjamu atveju ginčijamu SB „Verbiškės“ valdybos 2016 m. liepos 8 d. posėdžio protokolu atsakovė išreiškė bendrijos visuotinio narių 2014 m. liepos 19 d. susirinkimo poziciją dėl bendrijos išpirtos valstybinės žemės nuomos, nes jokie teisės aktai to nedraudžia. Byloje nėra ginčijamas visuotinio bendrijos narių 2014 m. liepos 19 d. susirinkimo sprendimas dėl bendrijos išpirtos valstybinės žemės nuomos. Byloje nėra duomenų apie tai, kad atsakovė būtų atsisakiusi ieškovei nuomoti bendrijos išpirtą valstybinės žemės dalį.
8. Bendrijos valdybos 2015 m. gruodžio 10 d. posėdyje ieškovė ir jos atstovas advokatas nesutiko su žemės nuomos pasiūlymu, todėl atsakovė turėjo pagrindą išnuomoti žemę kitiems bendrijos nariams. Be to, byloje nėra duomenų apie tai, kad ieškovė būtų teikusi prašymą atsakovei dėl žemės nuomos visu 2015–2019 metų laikotarpiu. Bendrijos žemės sklypų nuomojimas buvo būtinas bei vertintinas kaip turto išlaikymas, saugojimas ir tausojimas, o formalūs procedūriniai nesudaro pagrindo panaikinti ginčijamą 2016 m. liepos 8 d. protokolą. Ieškovė nepagrįstai remiasi Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 punktu. Atsakovė, išnuomodama ginčo žemės sklypo dalį, pagrįstai rėmėsi visuotinio bendrijos narių 2014 m. liepos 19 d. susirinkimo nutarimu, kad išpirta žemė nuomojama visiems to pageidaujantiems bendrijos nariams, kurių sklypai ribojasi su išpirta žeme. Kadangi ieškovė neįrodė patikslinto ieškinio pagrindinio reikalavimo panaikinti bendrijos valdybos 2016 m. liepos 8 d. posėdžio protokolo Nr. 83 1.1 ir 1.2 punktus, teismas nepasisakė dėl kitų, kaip išvestinių, patikslinto ieškinio reikalavimų.
9. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi civilinę bylą pagal ieškovės apeliacinį skundą, 2020 m. balandžio 28 d. nutartimi Vilniaus regiono apylinkės teismo 2019 m. spalio 14 d. sprendimą paliko nepakeistą, priteisė atsakovei SB „Verbiškės“ iš ieškovės apeliacinės instancijos teisme patirtų 500 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
10. Teisėjų kolegija atsisakė priimti ieškovės teikiamą įrodymą – 2016 m. rugpjūčio 5 d. prašymą. Taip pat vertino, kad pirmosios instancijos teismas taip pat pagrįstai atsisakė priimti šį įrodymą. Pažymėjo, jog pradinis ieškovės ieškinys atsakovei SB „Verbiškės“ dėl įpareigojimo sudaryti su ieškove nuomos sutartį teismui pateiktas dar 2017 m. gruodžio 7 d., tačiau nurodytą 2016 m. rugpjūčio 5 d. prašymą ieškovė teismui pateikė tik 2019 m. rugsėjo 18 d. teismo posėdyje. Be to, šis įrodymas neturės įtakos teisingam bylos išsprendimui, nes ieškovė byloje pagrindiniu reikalavimu ginčija kaip neteisėtus dar prieš ieškovės prašymą priimtus bendrijos valdybos 2016 m. liepos 8 d. posėdžio nutarimus, kurių pagrindu ginčo žemės sklypas buvo išnuomotas kitiems asmenims.
11. Vertindama ieškovės nurodytas aplinkybes dėl pastangų dėjimo išsinuomoti ginčo žemės sklypo dalį, teisėjų kolegija nurodė, kad byloje nėra duomenų, jog ieškovė iki bendrijos valdybos 2016 m. liepos 8 d. posėdžio būtų pateikusi atsakovei prašymą dėl ginčo žemės sklypo dalies nuomos, kaip tą padarė kiti bendrijos nariai. Tuo tarpu 2015 m. gruodžio 10 d. įvykusio valdybos posėdžio metu protokole Nr. 80 konstatuota, jog ieškovei buvo siūlyta išsinuomoti ginčo žemės sklypo dalį, tačiau ieškovė su pasiūlymu nesutiko, nes siekė nurodytą sklypo dalį pirkti. Ieškovei pačiai nepasinaudojus teise nuomotis žemę iš atsakovės, nėra pagrindo teigti, jog atsakovė, išnuomodama ginčo žemės sklypo dalis prašymus pateikusiems bendrijos nariams, pažeidė ieškovės interesus.
12. Teisėjų kolegija nustatė, kad atsakovė SB „Verbiškės“ neginčija, jog yra gavusi ieškovės atstovo advokato 2017 m. gegužės 23 d. prašymą nedelsiant parengti SB „Verbiškės“ ginčo žemės sklypo dalies (0,0577 ha), kuri ribojasi su ieškovės sodo sklypu, nuomos sutartį ir pateikti ją pasirašyti ieškovei. Tačiau vertino, kad toks prašymas visiškai pagrįstai nebuvo įgyvendintas. Nors prašyme nurodyta, tačiau prie jo nebuvo pridėti ieškovės atstovo teisę atstovauti ieškovei patvirtinantys dokumentai, be to, nei Lietuvos Respublikos advokatūros įstatymas, nei kiti įstatymai nesuteikia advokatui teisės reikalauti parengti sutartį. Sutiktina su atsakove SB „Verbiškės“, jog tokia forma pateiktas ieškovės atstovo prašymas net negalėtų būti įgyvendinamas neaptarus esminių sutarties sąlygų (ginčo žemės sklypo dalies nuomos kainos, laikotarpio ir pan.), neturint tokiai sutarčiai sudaryti reikalingų dokumentų. Teisėjų kolegija padarė išvadą, kad šis prašymas jo pateikimo metu objektyviai negalėjo būti tenkinamas bei prilyginamas bendrijos nario prašymui dėl nuomos sutarties sudarymo.
13. Teisėjų kolegija atmetė ieškovės argumentą, kad bendrijos valdyba negalėjo išnuomoti žemės sklypo bendrijos nariams, neturėdama visu bendraturčių (tarp jų ir ieškovės) sutikimo, ir nurodė, kad mėgėjų sodo teritorijoje esančius bendrojo naudojimo objektus bendrija valdo [CK](#), SBI ir kitų įstatymų nustatyta tvarka. Byloje pateikti atsakovės įstatai, kuriuose iš esmės atkartotos SBI nuostatos ir nurodyta, jog SB „Verbiškės“ turi teisę pirkti ar kitaip įsigyti savo veiklai reikalingą turą, jį naudoti, valdyti ir juo disponuoti (įstatų 14.4 punktas), o bendrijos narių susirinkimas turi išimtinę teisę spręsti bendrijos bendro naudojimo turto naudojimo, tvarkymo ir pardavimo klausimus (įstatų 33.15 punktas). SB „Verbiškės“ įstatų 56.3 punkte nurodyta, kad bendrijos valdyba veikia bendrijos vardu santykiuose su kitais asmenimis ir turi teisę sudaryti sandorius. SBI nurodytus sandorius bendrijos valdyba gali sudaryti, kai yra toks narių susirinkimo sprendimas. Atsižvelgdama į tai, teisėjų kolegija padarė išvadą, kad tik bendrijos narių susirinkimas turi išimtinę teisę nustatyti disponavimo bendrijos turtu ir lėšomis tvarką, todėl išnuomoti bendrojo naudojimo žemę ir sudaryti tokios žemės nuomos sutartis su bendrijos nariais galima tik turint šiuo klausimu priimtą bendrijos narių susirinkimo sprendimą. Nagrinėjamu atveju bendrijos valdyba, 2016 m. liepos 8 d. posėdžio metu leisdama konkretiems prašymams dėl žemės nuomos pateikusiems bendrijos nariams išsinuomoti ginčo žemės sklypo dalis, veikė pagal savo kompetencijos ribas, nes įgyvendino 2014 m. liepos 19 d. įvykusio bendrijos narių susirinkimo sprendimą.
14. Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ šiuo atveju ginčo situacijoje negali būti taikomas, nes jis reglamentuoja naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarką, tuo tarpu pagal SBI 6 straipsnio 2 dalį, laikantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo, mėgėjiško sodo teritorija yra priskiriama žemės ūkio paskirties žemei. Be to, tiek pagal SBI, tiek pagal atsakovės įstatus matyti, jog disponavimo bendrijos turtu ir lėšomis tvarka yra aiškiai reglamentuota – kaip minėta, išnuomoti ginčo žemės sklypą buvo galima tik turint bendrijos narių susirinkimo sprendimą, o tai šiuo atveju ir buvo padaryta.

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

15. Kasaciniu skundu ieškovė prašo panaikinti Vilniaus regiono apylinkės teismo 2019 m. spalio 14 d. sprendimą bei Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų 2020 m. balandžio 28 d. nutartį ir priimti naują sprendimą – ieškinį tenkinti, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
  - 15.1. Teismai, netinkamai taikydami [CK](#) 2.132 straipsnį, 2.137 straipsnio 1 dalį, Advokatūros įstatymo 2 straipsnio 1 dalį, 48 straipsnio 1 dalį, 49 straipsnio 1 dalį, padarė nepagrįstą išvadą, kad ieškovės atstovo advokato 2017 m. gegužės 23 d. prašymas dėl nuomos sutarties sudarymo negalėjo būti svarstomas dėl to, kad nei Advokatūros įstatymas, nei kiti įstatymai nesuteikia advokatui teisės reikalauti parengti sutartį.

- 15.2. Nei SBI, nei atsakovės SB „Verbiškės“ įstatuose neįtvirtinta tvarkos, pagal kurią sprendžiamas klausimas dėl bendrijai priklausančio žemės sklypo nuomos, kai išsinuomoti tą patį žemės sklypą pretenduoja keli asmenys. Todėl teismams privalu buvo vadovautis įstatymo analogija, t. y. kaip ir parduodant ar nuomojant įsiterpusį valstybinės žemės sklypą pagal Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimą Nr. 692. Šiame nutarime įtvirtinta tvarka buvo būtina vadovautis tam, kad maksimaliai būtų užtikrintos sodininkų bendrijų narių teisės, jie būtų informuoti apie bendro naudojimo žemės sklypo plano rengimą ir šio žemės sklypo nuomą ir jiems būtų sudaryta galimybė nuomotis tam tikrą dalį minėto žemės sklypo. Be to, ir patys sklypai turėjo būti formuojami vadovaujantis nutarime nurodytais kriterijais. Šių taisyklių nebuvo laikomasi, todėl buvo pažeistos ne tik šio teisės akto nuostatos, bet ir teisingumo bei sąžiningumo kriterijai, nes buvo paisoma tik dviejų asmenų, pateikusių prašymus, interesų, visiškai neatsižvelgiant į ieškovės prašymą ir interesus.
- 15.3. Teismai, netinkamai taikydami SBI 15 straipsnio 1 dalies 15 punkto ir 18 straipsnio 1 dalies nuostatas ir nesivadovaudami Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika (2014 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-7-49/2014](#)), padarė nepagrįstą išvadą, kad sprendimą apie konkretiems asmenims išnuomotą žemės sklypo dalį galėjo priimti sodininkų bendrijos valdyba; anot ieškovės, tokį sprendimą privalejo priimti bendrijos visuotinis narių susirinkimas.
- 15.4. Pirmosios instancijos teismas, pažeisdamas Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – [CPK](#)) 181 straipsnio nuostatas, niekaip nemotyavo, kaip vieno dokumento – 2016 m. rugpjūčio 5 d. prašymo – pateikimas užvilkinų bylos nagrinėjimą; anot ieškovės, tokių aplinkybių nebuvo. Atsižvelgiant į tai, apeliacinės instancijos teismas privalėjo išaišyti pirmosios instancijos teismo klaidą ir priimti minėtą įrodymą, tačiau to nepadarė ir tokiu būdu pažeidė ieškovės procesines teises.
16. Atsiliepimu į ieškovės kasacinį skundą atsakovė SB „Verbiškės“ prašo atmesti kasacinį skundą ir palikti galioti nepakeistus Vilniaus regiono apylinkės teismo 2019 m. spalio 14 d. sprendimą ir Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. balandžio 28 d. nutartį, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepimas į kasacinį skundą grindžiamas šiais argumentais:
- 16.1. Teismai padarė pagrįstą išvadą, jog ieškovės atstovo prašymas jo pateikimo metu objektyviai negalėjo būti tenkinamas bei prilyginamas bendrijos nario prašymui dėl nuomos sutarties sudarymo. Pirmą, 2017 m. gegužės 18 d. teisinių paslaugų sutartyje, kuria ieškovė pavedė atstovauti jos interesams, susijusiems su naryste SB „Verbiškės“ ir su jos nuosavybės teise turimu žemės sklypu, nuostatos dėl papildomo žemės sklypo nuomos sutarties sudarymo nėra. Jei tokia nuostata ir būtų sutartyje, teisių paslaugų sutarties negalima tapatinti su įgaliojimu, nurodytu [CK](#) 2.137 straipsnyje, nes įgaliojimas ir pavedimas advokatui pagal Advokatūros įstatymą turi skirtingas teises reikšmes. Antra, Advokatūros įstatymo 44 straipsnis nesuteikia advokatui reikalavimo teisės, taip pat ir reikalavimo teisės sudaryti sutartį. Kadangi norminiai teisės aktai advokatui nesuteikia teisės reikšti imperatyvių reikalavimų, tokių reikalavimų pagal Advokatūros įstatymo nuostatas negali suteikti ir klientas. Trečia, advokato reikalavimas įsakmia forma nedelsiant sudaryti sutartį ir ją pateikti jo klientei yra ir Advokatų etikos kodekso 7 straipsnio reikalavimų nesilaikymas. Ketvirta, kadangi nagrinėjamu atveju atsakovei nebuvo pareigos sudaryti sutartį, jos nenustatė įstatymai, nebuvo savanoriško įpareigojimo sudaryti sutartį, prašymas nedelsiant sudaryti sutartį ir ją pateikti yra sutarties laisvės principo nesilaikymas ([CK](#) 6.156 straipsnio 1 ir 2 dalys). Penkta, preliminarieji netaisytas esminių nuomos sutarties sąlygų (sklypo dydžio, kainos, nuomos laikotarpio ir kt.), negalima laikyti, kad yra pasiektas susitarimas su ieškove. Advokatas, būdamas vienos iš šalių atstovas ir patarėjas, turėjo pareigą tai išaiškinti savo atstovaujamajai, o ne įsakmia forma teikti reikalavimą kitai šaliai.
- 16.2. Teismai tinkamai taikė teisės normas, reglamentuojančias bendrijos nario teisę išsinuomoti bendrijos žemę, kai tą pačią žemę nori išsinuomoti keli bendrijos nariai. Pirmą, Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimas Nr. 692 patvirtino naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarką, o pagal SBI 6 straipsnio 2 dalį, laikantis Žemės įstatymo, mėgėjiško sodo teritorija yra priskiriama žemės ūkio paskirčiai žemei. Antra, pagal analogiją negalima taikyti specialių teisės normų ([CK](#) 1.8 straipsnio 3 dalis). Minėtas nutarimas laikytinas specialiaja teisės norma, reglamentuojančia valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo bei disponavimo juo tvarką. Trečia, kadangi SBI ir SB „Verbiškės“ įstatuose nustatyta disponavimo bendrijos turto ir lėšomis tvarka, ginčo žemės sklypo nuomos klausimą spręsti taikant Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimą Nr. 692 kaip analogiją nebuvo pagrindo.
- 16.3. SB „Verbiškės“ valdyba turėjo teisę ir pareigą įgyvendinti SB „Verbiškės“ pakartotinio visuotinio bendrijos narių 2014 m. liepos 19 d. susirinkimo sprendimą dėl žemės nuomos ir savo kompetencijos neviršijo – SB „Verbiškės“ bendrijos valdyba sudarė žemės nuomos sutartį pagal savo kompetencijos, nustatytos SB „Verbiškės“ įstatų 56.3 punkte, ribas, turėdama visuotinio SB „Verbiškės“ bendrijos narių susirinkimo sprendimą leisti SB „Verbiškės“ įsigytą valstybinę žemę išsinuomoti bendrijos nariams, kurių sklypai ribojasi su įsigyta žeme, kurie pateikė valdybai pareiškimą ir kurie kreipėsi į maitininkus dėl sklypo išmatavimo.
- 16.4. Apeliacinės instancijos teismas pagrįstai padarė išvadą, kad prašomas pateikti įrodymas – 2016 m. rugpjūčio 5 d. prašymas – galėjo būti teikiamas anksčiau ir kad šis prašymas negalėjo turėti įtakos teismo išvadoms, jis pateiktas praėjus mėnesiui po ginčijamo bendrijos valdybos 2016 m. liepos 8 d. posėdžio nutarimo. Nors ieškovė prašymo nepriėmimą įvardija kaip šiurkštų procesinių teisių pažeidimą, nurodo, kad šis pažeidimas turėjo įtakos priimant neteisėtus procesinius sprendimus, tačiau šio savo argumento teisiskai išsamiai nepagrindė.
17. Atsakovai J. P., V. M. ir trečiasis asmuo, nepareiškiantis savarankiškų reikalavimų, notarė L. Šilerienė nustatytais terminais atsiliepimų į kasacinį skundą nepateikė.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

#### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

*Dėl teisės normų, reglamentuojančių sodininkų bendrijos nario teisę išsinuomoti bendrijos žemę įgyvendinimą, aiškinimo ir taikymo*

18. Sodininkų bendrijų reorganizavimą, valdymą ir veiklą, pertvarkymą ir pabaigą, sodininkų bendrojo naudojimo turto valdymą, sodininkų bendrijos nario teises ir pareigas, mėgėjų sodo teritorijos ir mėgėjų sodų sklypų tvarkymo bei naudojimo reikalavimus reglamentuoja Sodininkų bendrijų įstatymas (2003 m. gruodžio 18 d. Nr. IX-1934); byloje nagrinėjamiems santykiams taikytinos atitinkamos jų susiklostymo metu (2012–2017 m.) galiojusios šio įstatymo nuostatos.
19. Sodininkų bendrija (toliau – ir bendrija) yra atitinkamo administracinio vieneto bendruomenės dalis, visapusiškai plėtojanti mėgėjų sodininkystę, puoselėjanti ir tausojanti gamtą ir kraštovaizdį. Bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis viešasis juridinis asmuo, kurio tikslas – įgyvendinti sodininkų bendrąsias teises ir pareigas, susijusias su mėgėjų sodo teritorijos ir joje esančių bendrojo



naudojimo objektų valdymu, priežiūra ir naudojimu. Bendrija savo veikloje vadovaujasi CK, šiuo bei kitais įstatymais ir teisės aktais, bendrijos įstatais ir bendrijos vidaus tvarkos taisyklėmis (SBI 3 straipsnio 1, 2 dalys). Taigi, sodininkų bendrijos vienija savanorišku pagrindu į organizacinę struktūrą susijungusius asmenis, turinčius siekį plėtoti mėgėjų sodininkystę, per jas sprendžiami bendrieji tam tikroje teritorijoje mėgėjų sodininkystėje užsiimančių asmenų reikalai, įgyvendinamos bendrosios jų teisės ir pareigos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-49/2014).

20. SBI 3 straipsnio 2 dalyje įtvirtinti principai, kurių pagrindu tvarkomi sodininkų bendrijos santykiai: bendrija veikia vadovaudamasi savo *narių solidarumo, lygiateisiškumo, demokratiškumo ir tarpusavio susitarimo bei pagalbos principais*. Kasacinio teismo praktikoje dėl šių principų reikšmės, be kita ko, pasisakyta, kad jie, viena vertus, reiškia, kad sprendimai turi kiek įmanoma labiau atitikti visų bendrijos narių interesus, kita vertus, nepasiekus bendro sutarimo, individualūs atskirų narių interesai gali būti tam tikru mastu ribojami. Mėgėjų sodo teritorijos ir joje esančių bendrojo naudojimo objektų valdymas, priežiūra ir naudojimas turi būti vykdomi taip, kad būtų užtikrintas maksimalus įmanomas visų teisėtų interesų (tiek skirtingų privačių interesų, tiek privataus ir viešojo interesų) suderinimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-49/2014).
21. Nagrinėjamo ginčo kontekste teisėjų kolegija pažymi, kad sodininkų bendrijos prigimtis, be kita ko, suponuoja imperatyvą, kad bendrijos valdymo organai, sprenddami jų kompetencijai priskirtus klausimus, privalo vadovautis narių solidarumo, lygiateisiškumo, demokratiškumo ir tarpusavio susitarimo bei pagalbos principais. Įstatyme įtvirtinta bendrijos nario teisė reikalauti, kad bendrijos valdymas ir bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomų bendrojo naudojimo objektų naudojimas bei priežiūra atitiktų visų bendrijos narių bendrąsias teises ir teisėtus interesus (SBI 22 straipsnio 2 dalies 2 punktas); taigi, nurodytų principų laikymasis yra vienas iš bendrijos priimanų sprendimų teisėtumo vertinimo kriterijų.
22. Mėgėjų sodininkystę plėtojama mėgėjų sodo teritorijoje, kuri teisės aktais buvo skirta mėgėjų sodininkystei plėtoti (kolektyviniams sodams steigti) arba priskirta pagal vėliau patikslintą bendrijos teritorijos žemėtvarkos projektą ar kitą teritorijų planavimo dokumentą. Ši teritorija suskirstyta į sodininkų ir kitų asmenų nuosavybės ar kitomis teisėmis valdomus žemės sklypus bei bendrojo naudojimo žemę (rekreacijai ir kitoms reikmėms) (SBI 2 straipsnio 3 dalis, 6 straipsnis). Bendrojo naudojimo žemė gali būti nuomojama ar išsiperkama iš valstybės. Kai tokia žemė išperkama, ji tampa bendrąja daline sodininkų bendrijos narių nuosavybe (SBI 7 straipsnio 1 dalis). Taigi sodininkų bendrijos teritoriją sudaro sodininkams (kitiems asmenims) asmeninės nuosavybės ar kitomis teisėmis valdomi žemės sklypai ir bendrąja daline nuosavybe valdoma bendrojo naudojimo žemė (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-49/2014).
23. Mėgėjų sodo teritorijoje esančius bendrojo naudojimo objektus bendrija valdo CK, šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka (SBI 7 straipsnio 3 dalis).
24. Bendrija įgyja civilines teises, prisiima pareigas ir jas įgyvendina per savo organus – bendrijos narių susirinkimą ir vieną asmenį (bendrijos pirmininką) ar kolegialų (bendrijos valdybą) organą (SBI 14 straipsnis). Svarbiausi sodininkų bendrijai ir jos nariams klausimai sprendžiami bendrijos narių susirinkime. Bendrijos narių susirinkimo sprendimai priimami paprasta dalyvaujančių susirinkime narių balsų dauguma, jeigu šis įstatymas nenustato kitaip (SBI 15 straipsnio 4 dalis). Klausimai, dėl kurių išimtinę sprendimo teisę turi bendrijos narių susirinkimas, nustatyti SBI 15 straipsnio 1 dalyje; išimtinę bendrijos narių susirinkimo kompetencijai, be kita ko, priskirta nustatyti disponavimo bendrijos turto ir lėšomis tvarką, spręsti lėšų skolinimosi bei pajamų paskirstymo klausimus (8 punktas); spręsti mėgėjiško sodo teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo ir priežiūros, užstatymo ir kitus teritorijos planavimo, infrastruktūros plėtros ir bendrijos bendrojo naudojimo turto naudojimo, tvarkymo ir pardavimo klausimus (15 punktas).
25. Bendrijos valdymo organas organizuoja bendrijos veiklą; veikia bendrijos vardu santykiuose su kitais asmenimis ir turi teisę sudaryti sandorius. Šio įstatymo nurodytus sandorius bendrijos valdymo organas gali sudaryti, kai yra toks narių susirinkimo sprendimas (SBI 17 straipsnio 1 dalis).
26. Byloje nustatytos ir neginčijamos šios ginčui spręsti reikšmingos faktinės aplinkybės:
  - ieškovė yra sodų bendrijos „Verbiškės“ narė nuo 2006 metų, jai nuosavybės teise priklauso bendrijos teritorijoje esantis žemės sklypas;
  - 2011 m. rugpjūčio 24 d. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono žemėtvarkos skyriaus vedėjo įsakymu buvo patvirtintas žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas, kuriame buvo suformuotas ginčo žemės sklypas Nr. (duomenys neskelbtini), kuris ribojasi su kelių bendrijos narių, tarp jų ir ieškovės, žemės sklypu;
  - 2014 m. liepos 19 d. SB „Verbiškės“ pakartotinio visuotinio bendrijos narių susirinkimo nutarta pritarti bendrijos išpirtos žemės nuomai ir valstybinės žemės išpirkinui: leisti *išsinuomoti išpirtą žemę visiems pageidaujantiems bendrijos nariams, kurių sklypai ribojasi su išpirta žeme*, nustatyti metinę žemės nuomos kainą – 3,75 Lt už arą, išpirkti likusią valstybinę žemę (išskyrus mažus žemės plotus) ir kt.; sprendimas priimtas vienbalsiai;
  - 2015 m. liepos 20 d. Valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartimi sodininkų bendrija „Verbiškės“ iš valstybės įsigijo 1942 kv. m ploto ginčo žemės sklypą.
27. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad nurodytų faktinių aplinkybių, SBI nuostatų ir visuotinio bendrijos narių susirinkimo nutarimo pagrindu ieškovė įgijo teisę išsinuomoti dalį su jos nuosavu žemės sklypu besiribojančio bendro naudojimo sklypo. Ši ieškovės teisė byloje taip pat nėra ginčijama. Šalių ginčas kilo dėl to, ar ieškovė išreiškė valią (pageidavimą) sudaryti nuomos sutartį ir, priklausomai nuo to, ar atsakovė bendrija pažeidė ieškovės teises, sudarydama nuomos sutartį su kitais besiribojančių sklypų savininkais.
28. Bylą nagrinėję teismai pripažino įrodytais atsakovės SB „Verbiškės“ atskirtimo argumentus, kad nuomos sutartį su ieškove nebuvo sudaryta dėl to, kad ji neišreiškė valios (nepateikė prašymo) nuomotis besiribojančio sklypo dalį ir neįrodė, kad bendrija atsisakė sudaryti nuomos sutartį. Teisėjų kolegija sutinka su kasacinio skundo argumentais, kad tokia teismų išvada nepagrįsta; atsižvelgiant į nurodytas bylos aplinkybes ir nagrinėjamų santykių pobūdį, atsakovė turėjo įrodyti, kad suteikė ieškovei lygias su kitais bendrijos nariais galimybes išsinuomoti ginčo sklypo dalį ir kad ieškovė atsisakė teisės į nuomą.
29. Visų pirma pažymėtina, kad byloje nėra duomenų, jog bendrijos narių susirinkimas ar valdyba būtų nustatę ir bendrijos nariams pranešę tvarką (terminus, pranešimo formą ir kt.), kurios laikydamiesi jie turėjo pareikšti pageidavimą išsinuomoti besiribojančio sklypo dalį.
30. Antra, byloje nustatytos aplinkybės neabejotinai patvirtina ieškovės valią įgyti teisę į ginčo žemės sklypą:
  - 2015 m. kovo 26 d. ieškovė kreipėsi į Vilniaus rajono apylinkės teismą su reikalavimu įpareigoti atsakovę SB „Verbiškės“ parduoti 0,1942 ha dydžio bendrojo naudojimo žemės sklypo dalį (578 kv. m), kuri ribojasi su ieškovės žemės sklypu;
  - 2015 m. gegužės 22 d. SB „Verbiškės“ valdybos posėdyje svarstyti bendrijos išpirtos valstybinės žemės nuomos klausimai, ieškovės ieškinio teismui klausimas; nutarta ieškovei pasiūlyti išsinuomoti ginčo žemės sklypo Nr. (duomenys neskelbtini) ((duomenys neskelbtini) ha) dalį – 0,0577 ha, kuri ribojasi su ieškovės sodo sklypu Nr. (duomenys neskelbtini);
  - 2015 m. lapkričio 3 d. SB „Verbiškės“ pranešė Vilniaus rajono apylinkės teismui, jog 2015 m. gegužės 22 d. valdyba nutarė pasiūlyti

ieškovei išsinuomoti ginčo žemės sklypo Nr. (duomenys neskelbtini) ((duomenys neskelbtini) ha) dalį – 0,0577 ha, kuri ribojasi su ieškovės sodo sklypu Nr. (duomenys neskelbtini) (pridėta naudojamų plotų schema);

- 2015 m. gruodžio 10 d. posėdyje SB „Verbiškės“ valdyba, dalyvaujant ieškovei ir jos atstovui advokatui, svarstyti jos ieškinio teismui, bendrijos išpirktos valstybinės žemės nuomos klausimai; nutarta kreiptis į matininkę, kuri 2010 m. projektavo žemės sklypus, kad ji pateiktų dokumentus, kodėl buvo atmestas ieškovės žemės sklypo projektas; posėdžio protokole nurodyta, kad po šio klausimo apsparstymo ieškove ir advokatas išėjo iš posėdžio;
  - 2016 m. sausio 12 d. Vilniaus rajono apylinkės teismo nutartimi ieškovės ieškinys dėl įpareigojimo parduoti ginčo žemės sklypo dalį paliktas nenagrinėtas, kadangi ieškove ieškinį atsiėmė, o atsakovė SB „Verbiškės“ sutiko dėl ieškinio atsiėmimo;
  - 2017 m. gegužės 23 d. prašymu „Dėl žemės sklypo nuomos“ ieškovės atstovas advokatas kreipėsi į SB „Verbiškės“ prašydamas parengti SB „Verbiškės“ ginčo žemės sklypo Nr. (duomenys neskelbtini) ((duomenys neskelbtini) ha) dalies (0,0577 ha), kuri ribojasi su ieškovės sodo sklypu Nr. (duomenys neskelbtini), nuomos sutartį ir pateikti ją pasirašyti ieškovei;
  - 2016 m. liepos 8 d. – 2017 m. gegužės 3 d. bendrijos valdyba priėmė nutarimus dėl ginčo žemės sklypo nuomos kitiems besiribojančių sklypų savininkams, tarp jų – atsakovams V. M. ir J. P., ir sudarė su jais nuomos sutartis.
31. Teisėjų kolegija pripažįsta nepagrįstais ir bylą nagrinėjusių teismų argumentus, kad bendrija turėjo teisę ignoruoti advokato pateiktą prašymą dėl nuomos sutarties su ieškove parengimo. Advokatai turi teisę atstovauti asmenims teisiniais klausimais, ši jų teisė gali būti apribota tik įstatymu; kiekvienas asmuo įstatymų nustatyta tvarka turi teisę pasirinkti advokatą, kuris patartų jam atstovauti ar ginti jo interesus (Advokatūros įstatymo 2 straipsnio 1 dalis, 4 straipsnio 1, 4 dalys); advokato įgaliojimai gali būti įforminami sutartimi dėl teisinių paslaugų ar šios sutarties išrašu (Advokatūros įstatymo 49 straipsnio 1 dalis). Bendrija neabejotinai žinojo apie ieškovės anksčiau pareiktą norą įgyti teisę į ginčo žemės sklypą, todėl, kilus abejonių dėl advokato įgalinimų, vadovaudamasi narių solidarumo, lygiateisiškumo, demokratiškumo ir tarpusavio susitarimo bei pagalbos principais (šios nutarties 20 punktas), turėjo paprašyti pateikti juos patvirtinantį dokumentą ar išsiaiškinti šį klausimą su pačia ieškove.
32. Bendrijos valdyba, įgyvendindama visuotinio narių susirinkimo sprendimą, turėjo teisę sudaryti nuomos sutartis su to pageidaujančiais bendrijos nariais (šios nutarties 24, 25 punktai); kasacinio skundo argumentas, kad dėl konkrečios nuomos sutarties sudarymo turėjo spręsti bendrijos narių susirinkimas, nepagrįstas.
33. Teisėjų kolegija atmeta ieškovės argumentą, kad teismai įstatymo analogijos pagrindu ginčo sprendimui turėjo taikyti Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimu Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ nustatytą įsiterpusių valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos tvarką. Valstybinės žemės santykių teisinis reguliavimas yra imperatyvus ir grindžiamas viešosios teisės principu (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. kovo 9 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-76-684/2018 25 punktą), todėl negali būti taikomas tvarkant privačius bendrijos ir jos narių santykius. Kartu pažymėtina, kad ši aplinkybė neužkerta kelio bendrijai dėl jos narių teisės į besiribojančio sklypo nuomą spręsti taikant analogiškas nurodytam nutarimui taisykles, jeigu tai atitinka bendrijos veiklos principus.

#### *Dėl bylos procesinės baigties*

34. Apibendrinama nurodytus argumentus, teisėjų kolegija konstatuoja, kad bylą nagrinėję teismai nepagrįstai atmetė ieškovės ieškinio reikalavimus tuo pagrindu, kad ji nebuvo išreiškusi valios sudaryti ginčo žemės sklypo nuomos sutartį su bendrija, tai konstatavus ieškovės reikiamų reikalavimų pagrįstumui įvertinti turi būti nustatyta, į kokios ginčo sklypo dalies nuomą ieškove turi teisę pagal 2014 m. liepos 19 d. SB „Verbiškės“ bendrijos narių visuotinio susirinkimo nutarimą, atitinkamai – ar ir kaip ginčijami bendrijos valdybos sprendimai ir su atsakovais sudarytos žemės sklypo dalių nuomos sutartys pažeidžia ieškovės teises. Dėl šių aplinkybių skundžiama apeliacinės instancijos teismo nutartis panaikinama ir byla grąžinama iš naujo nagrinėti šios instancijos teismui.
35. Kiti kasacinio skundo argumentai nenagrinėjami kaip neturintys reikšmės kasacinio teismo sprendimo priėmimui.

#### *Dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo*

36. Ieškove pateikė įrodymus, kad už kasacinio skundo padavimą sumokėjo 75 Eur dydžio žyminį mokestį. Atsakovė SB „Verbiškės“ pateikė įrodymus, kad patyrė 750 Eur išlaidų advokatui rengiant atsiliepimą į kasacinį skundą. Kasacinis teismas patyrė 12,47 Eur išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. kovo 12 d. pažyma apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu).
37. Kasaciniam teismui nusprendus grąžinti bylą iš naujo nagrinėti apeliacinės instancijos teismui, šalių turėtų bylinėjimosi išlaidų kasaciniame teisme atlyginimo klausimas paliktas spręsti šiam teismui kartu su kitų bylinėjimosi išlaidų paskirstymu (CPK 93, 96 straipsniai).

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

nutaria:

Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. balandžio 28 d. nutartį panaikinti ir bylą perduoti iš naujo nagrinėti apeliacinės instancijos teismui.

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

Teisėjai Goda Ambrasaitė-Balynienė

Sigita Rudėnaitė

Virgilijus Grabinskas