

img1

## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. gruodžio 21 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Andžej Maciejewski (pranešėjas), Donato Šerno ir Dalios Vasarienės (kolegijos pirmininkė),

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnaginėjo civilinę bylą pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Labek“ kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. vasario 28 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Labek“ ieškinį atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos dėl administracinio akto panaikinimo ir vienašalio žemės nuomos sutarties nutraukimo pripažinimo neteisėtu, tretieji asmenys D. J., V. M., uždaroji akcinė bendrovė „NT draudimo grupė“, I. S., V. V..

Teisėjų kolegija

nustatė:

#### I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių lengvatine (ne aukciono) tvarka sudarytos valstybinės žemės nuomos sutarties vienašališko nutraukimo nuomotojo iniciatyva pagrindus ir tvarką, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė UAB „Labek“ prašė panaikinti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – ir NŽT) direktoriaus 2019 m. balandžio 25 d. sprendimą Nr. 1T-9-(7.5.) ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2019 m. liepos 3 d. įsakymą Nr. 49VĮ-1075-(14.49.2.), pripažinti vienašali 2002 m. lapkričio 19 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. N01/2002-26197 nutraukimą neteisėtu; priteisti patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
3. Ieškovė nurodė, kad 2002 m. lapkričio 19 d. ji ir Vilniaus apskrities viršininko administracija, kurios teisių perėmėja yra NŽT, pasirašė valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. N01/2002-26197. Šia sutartimi ieškovei buvo išnuomota 8100 kv. m ploto žemės sklypo dalis 13 726 kv. m žemės sklype, esančiame (*duomenys neskelbtini*). 2002 m. lapkričio 28 d. tarp ieškovės ir Vilniaus apskrities viršininko administracijos buvo sudaryta 5626 kv. m valstybinės žemės sklypo dalies, esančios nurodytame 13 726 kv. m žemės sklype, pirkimo–pardavimo sutartis; ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. sausio 30 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. 3K-3-1/2006 buvo pripažinta negaliojančia, o nuomos sutartis liko galioti.
4. 2018 m. lapkričio 19 d. Nacionalinės žemės tarnybos Vilniaus miesto skyrius raštu Nr. 49SJN-2567-(14.49.105) „Dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo“ informavo ieškovę, kad skyriaus specialistai, patikrinę išnuomotą žemės sklypo dalį, nustatė, jog jis nėra naudojamas pagal nuomos sutartyje nustatytą naudojimo būdą, nes žemės sklype nėra statinių, o šiaurinė jo dalis apaugusi žole; taip pat pranešė, kad, vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punktu, žemės nuomos sutartis bus nutraukta prieš terminą praėjus 2 mėnesiams nuo šio pranešimo įteikimo pagal CK 6.564 straipsnio 2 dalį ir Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalį.
5. Ieškovė, gavusi šį pranešimą, 2018 m. gruodžio 31 d. NŽT Vilniaus skyriui pateikė prašymą nenutraukti žemės sklypo dalies nuomos sutarties, nes žemės sklypo naudojimas buvo apribotas ne dėl ieškovės kaltės: 2002–2006 m. vyko teisminis ginčas su Vilniaus apskrities viršininko administracija dėl 2002 m. lapkričio 19 d. nuomos sutarties ir 2002 m. lapkričio 28 d. pirkimo–pardavimo sutarties teisėtumo, o dėl 13 726 kv. m žemės sklypo buvo taikytos laikinosios apsaugos priemonės; 2006 m. prasidėjo nuosavybės teisių į 5626 kv. m žemės sklypo dalį atkūrimo procesas, jis tęsėsi iki 2010 m. kovo 4 d., per šį laikotarpį į šią žemės sklypo dalį buvo atkurtos nuosavybės teisės 29 asmenims; nuo 2013 m. iki 2015 m. vyko teisminis ginčas su kai kuriais iš šių bendraturčių dėl sklypo naudojimo tvarkos nustatymo.
6. NŽT Vilniaus miesto skyrius 2019 m. sausio 23 d. raštu pranešė ieškovei, kad, įvertinęs 2018 m. gruodžio 31 d. prašyme nurodytas aplinkybes, objektyviai trukdžiusias įgyvendinti nuomos sutarties sąlygas, ir tai, kad jau 2018 m. kovo 24 d. ieškovė yra sudariusi sutartį su UAB „Užupio architektai“ dėl prekybos pastato projektinių pasiūlymų parengimo, sustabdo nuomos sutarties nutraukimo procedūrą, ir įpareigojo ieškovę nuolat informuoti skyrių apie atliktus veiksmus vykdant sutartį.
7. Ieškovė teigė, kad, nepaisant to, jog NŽT Vilniaus skyrius pripažino, kad ieškovė negalėjo vykdyti nuomos sutarties sąlygų dėl objektyvių priežasčių, 2019 m. liepos 20 d. ieškovė gavo NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2019 m. liepos 3 d. įsakymą Nr. 49VĮ-1075-(14.49.2.), kuriuo ieškovė informuota, kad žemės sklypo nuomos sutartis nutraukiama vienašališkai prieš terminą.
8. Ieškovė atkreipė dėmesį į tai, kad 2019 m. liepos 3 d. įsakyme Nr. 49VĮ-1075-(14.49.2.) neatskleistos nuomos sutarties nutraukimo priežastys, o tik formaliai nurodyta, kad įsakymas priimtas vadovaujantis CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 ir 3 punktais, Žemės įstatymo 9 straipsnio 11 dalimi ir 21 straipsnio 1 punktu, Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punktu, taip pat atsizvelgiant į NŽT Vilniaus miesto skyriaus 2018 m. lapkričio 19 d. raštą Nr. 49SJN-2567-(14.49.105) „Dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo“ bei NŽT direktoriaus 2019 m. balandžio 25 d. sprendimą Nr. 1T-9-(7.5.) „Dėl žemės

sklypo (kadastru Nr. 0101/0029:279), esančio (*duomenys neskelbtini*)“.

9. Ieškovė teigė, kad nuomos sutartis nutraukta nepagrįstai, neteisėtai, pažeidžiant teisės aktų, reglamentuojančių valstybinės žemės nuomos teisinius santykius bei sutarčių vykdymo ir nutraukimo taisykles, reikalavimus, piktnaudžiaujant administraciniam subjektui suteiktais įgaliojimais. Kasacinis teismas 2006 m. sausio 30 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-1/2006 nurodė, kad ieškovei išnuomota žemės sklypo dalis yra priskirtina valstybės išperkamai žemei pagal Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 12 straipsnio 1 dalies 3 punktą, todėl ji nėra laisva ir į šią žemę nuosavybės teisės neatkuriamos. Taigi valstybinės žemės nuomos sutartis su ieškove negalėjo būti nutraukta vadovaujantis nuosavybės teisių atkūrimą reglamentuojančiais teisės aktais. Ji taip pat negalėjo būti nutraukta ir pagal CK 6.654 straipsnio 1 dalies 1 punktą, nes ieškovė negalėjo naudoti išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagal nuomos sutarties sąlygas dėl objektyvių priežasčių. Tą pripažino ir pati atsakovė savo 2019 m. sausio 23 d. rašte, kuriuo sustabdė sutarties nutraukimo procedūrą. Be to, dar iki nuomos sutarties nutraukimo ieškovė jau buvo pradėjusi naudoti išsinuomotą žemės sklypą pagal paskirtį – sudarė sutartį dėl pastato nuomojamoje žemės sklypo dalyje projektavimo, derinimo ir kitų reikalingų darbų atlikimo. Sutarties nutraukimą atsakovė grindžia tuo pačiu 2018 m. lapkričio 19 d. pranešimu dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo, kurį sustabdė nurodytu 2019 m. sausio 23 d. raštu. Ieškovė mano, kad atsakovė turėjo iš naujo spręsti nuomos sutarties nutraukimo pagrindų klausimą ir įvykdyti įspėjimo apie sutarties nutraukimą procedūrą. Ieškovė taip pat teigė, kad du kartus kreipėsi į atsakovę, prašydama pateikti NŽT direktoriaus 2019 m. balandžio 25 d. sprendimą Nr. 1T-9-(7.5.), kuris NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2019 m. liepos 3 d. įsakyme Nr. 49VĮ-1075-(14.49.2.) buvo nurodytas kaip nuomos sutarties nutraukimo pagrindas, tačiau atsakovė atsisakė tai padaryti, todėl ieškovei nėra žinomos konkrečios nuomos sutarties nutraukimo priežastys ir motyvai. Ieškovė nurodė, kad dėl išvardytų priežasčių nurodyti sprendimas ir įsakymas yra naikintini, o valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties vienašalis nutraukimas prieš terminą pripažintinas neteisėtu.

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

10. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2021 m. rugsėjo 27 d. sprendimu nutraukė civilinės bylos dalį dėl NŽT direktoriaus 2019 m. balandžio 25 d. sprendimo Nr. 1T-9-(7.5.) panaikinimo; kitą ieškinių reikalavimų dalį atmetė; išsprendė bylinėjimosi išlaidų atlyginimo klausimą.
11. Teismas, remdamasis bylos duomenimis, nustatė, kad:
- 11.1. Ginčo 8100/13726 dalys žemės sklypo, unikalus Nr. (*duomenys neskelbtini*), esančio (*duomenys neskelbtini*), nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai; patikėjimo teise yra valdomos Nacionalinės žemės tarnybos.
- 11.2. 2002 m. lapkričio 11 d. Vilniaus apskrities viršininko įsakymo Nr. 4759-01 „Dėl valstybinės žemės sklypo, esančio (*duomenys neskelbtini*), valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutarties nutraukimo, valstybinės žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*) suformavimo ir įregistravimo Nekilnojamojo turto registre bei jo dalių nuomos ir pardavimo“ pagrindu buvo: 1) nutraukta su ieškove 1999 m. gruodžio 31 d. sudaryta 5000 kv. m ploto žemės sklypo, kadastru Nr. (*duomenys neskelbtini*), esančio (*duomenys neskelbtini*), valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutartis dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams; 2) nustatytas žemės sklypo, esančio (*duomenys neskelbtini*), 13 726 kv. m plotas; 3) nuspręsta 8100 kv. m ploto šio žemės sklypo dalį (kaip lygiavertę paimamos visuomenės poreikiams) išnuomoti ne aukciono tvarka devyniasdešimt devyneriems metams ieškovei; 4) nuspręsta 5626 kv. m ploto sklypo dalį parduoti ieškovei; 5) nustatyta pagrindinė tikslinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita paskirtis (komercinės paskirties ir smulkiojo verslo statiniais statyti ir eksploatuoti).
- 11.3. Šio įsakymo pagrindu 2002 m. lapkričio 19 d. buvo sudaryta Valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. N01/2002-26197; ja ieškovei išnuomota 8100 kv. m ploto žemės sklypo dalis 13 726 kv. m žemės sklype, esančiame (*duomenys neskelbtini*); išnuomoto žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis ir ūkinės veiklos būdas – kitai paskirčiai, t. y. komercinės paskirties ir smulkiojo verslo objektams.
- 11.4. 2002 m. lapkričio 28 d. buvo sudaryta valstybinės ne žemės ūkio paskirties žemės pirkimo–pardavimo sutartis Nr. P01/2002-26232; ja ieškovei buvo parduota likusi – 5626 kv. m ploto dalis 13 726 kv. m žemės sklype, esančiame (*duomenys neskelbtini*).
- 11.5. Netrukus po šių sutarčių sudarymo Vilniaus apskrities viršininko administracija kreipėsi į teismą, prašydama pripažinti negaliojančiomis ir panaikinti šias sutartis bei administracinius aktus, buvusius pagrindu šioms sutartims sudaryti.
- 11.6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. sausio 30 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. 3K-3-1/2006 buvo panaikinta Vilniaus apygardos teismo 2003 m. gruodžio 30 d. sprendimo ir Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. kovo 29 d. nutarties dalis, kuriais atmesti ieškinių reikalavimai dėl 5626 kv. m žemės sklypo pardavimo, ir dėl šios dalies priimtas naujas sprendimas, kuriuo, be kita ko, pripažinta negaliojančia 2002 m. lapkričio 28 d. valstybinės ne žemės ūkio paskirties žemės pirkimo–pardavimo sutartis, sudaryta Lietuvos valstybės, atstovaujamos Vilniaus apskrities viršininko administracijos, ir UAB „Labek“; dėl 5626 kv. m žemės sklypo; 2002 m. lapkričio 19 d. žemės sklypo nuomos sutartis buvo palikta galioti.
- 11.7. Šioje nutartyje kasacinis teismas konstatavo, kad valstybinės žemės sklypo dalis ne aukciono būdu ieškovei išnuomota teisėtai Lietuvos Respublikos žemės nuomos įstatymo 7 straipsnio 2 dalies 5 punkto pagrindu; taip pat nurodė, kad apeliacinės instancijos teismas, priimdamas 2005 m. kovo 29 d. nutartį, pagrįstai konstatavo, jog išnuomotas žemės sklypas priskirtinas valstybės išperkamai žemei (Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 12 straipsnio 3 punktas (2002 m. balandžio 2 įstatymo Nr. IX-832 redakcija)).
- 11.8. Ieškovė 2006 m. gegužės 15 d. prašymu kreipėsi į Vilniaus apskrities viršininko administraciją, prašydama duoti sutikimą pradėti projektavimo ir statybos darbus nuomojamame žemės sklype. Tačiau Vilniaus apskrities viršininko administracija 2006 m. gegužės 31 d. raštu Nr. S18-534 informavo, kad Vilniaus apygardos teismo 2003 m. balandžio 14 d. nutartimi yra taikytos laikinosios apsaugos priemonės – įrašas viešame registre dėl nuosavybės teisės į 5626 kv. m ploto žemės sklypo dalį perleidimo draudimo, be to, VĮ Registrų centro duomenimis, 13 726 kv. m žemės sklypas yra areštuotas, todėl klausimas dėl galimybės duoti sutikimą galės būti sprendžiamas panaikinus laikinąsias apsaugos priemones.
- 11.9. 2006 m., panaikinus pirmiau nurodytą 5626 kv. m žemės sklypo dalies pirkimo–pardavimo sutartį, prasidėjo nuosavybės teisių atkūrimo į šią žemės sklypo dalį procesas. 2013–2015 m. laikotarpiu vyko ginčas dėl žemės sklypo naudojimo tvarkos nustatymo. Dalis bendraturčių, kuriems buvo atkurtos nuosavybės teisės į ginčo žemės sklypo 5626 kv. m dalį, kreipėsi į teismą, siekdami, kad ieškovei būtų paskirta naudoti kita, nei prie ginčo žemės sklypo nuomos sutarties pridėtame brėžinyje nurodyta, žemės sklypo dalis. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2015 m. kovo 2 d. nutartimi paliko nepakeistą Vilniaus miesto apylinkės teismo 2014 m. gegužės 5 d. sprendimą, kuriuo bendraturčių ieškinyje dėl žemės sklypo naudojimo tvarkos nustatymo buvo atmestas.
- 11.10. 2018 m. sausio 18 d. raštu Nr. 49SJN-166-(14.49.105.), „Dėl žemės naudojimo kontrolės“ ieškovė buvo informuota, kad 2018 m. vasario 2 d. NŽT specialistas atliks išnuomoto žemės sklypo naudojimo valstybinę kontrolę dėl galimų žemės naudojimo tvarkos pažeidimų.
- 11.11. NŽT Vilniaus miesto skyriaus 2018 m. vasario 2 d. žemės naudojimo patikrinimo akte Nr. 49ŽN-89 nurodyta, kad patikrinimo metu nustatyta, jog žemės sklypas nenaudojamas, neaptvertas, jame nėra savarankiškai funkcionuojančių pastatų, žemės sklypas apleistas,

matosi aukšta žolė, sklypas nenaudojamas pagal nustatytą būdą.

- 11.12. NŽT Vilniaus miesto skyriaus 2018 m. birželio 4 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje akte Nr. FD-397 nurodyta, kad tikrinimo metu nustatyta, jog žemės sklype nėra vykdoma komercinė veikla, statinių nėra, sklypas neaptvertas, didžioji žemės sklypo dalis apaugusi žole, žolė nupjauta pietinėje sklypo dalyje.
- 11.13. 2018 m. lapkričio 19 d. raštu Nr. 49SJN-2567-(14.49.105) „Dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo“ atsakovė informavo ieškovo, kad NŽT specialistai 2018 m. birželio 4 d. patikrino žemės sklypą, kurio dalis išnuomota ieškovei, ir nustatė, jog sklypas nėra naudojamas pagal sutartyje nurodytą naudojimo būdą, sklype nėra pastatų, šiaurinė sklypo dalis apaugusi žole; taip pat nurodė, kad sutartis bus nutraukta pagal CK 6.564 straipsnio 2 dalį ir Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalį prieš terminą praėjus dviem mėnesiams nuo pranešimo įteikimo.
- 11.14. 2018 m. gruodžio 28 d. raštu (atsakovė jį gavo 2018 m. gruodžio 31 d.) ieškovo prašė nenutraukti nuomos sutarties, argumentuodama, jog negalėjo vykdyti komercinių statinių statybos išsinuotame valstybiniame žemės sklype dėl ne nuo jos priklaususių aplinkybių – statinių projektavimo dokumentai negalėjo būti rengiami dėl užsėtusių teisminių procesų, pritaikytų laikinųjų apsaugos priemonių, atsakovės vykdyto nuosavybės teisių į neišnuomotą žemės sklypo dalį atkūrimo proceso; paaiškino, kad pagal 2018 m. gegužės 24 d. sutartį Nr. 139/18 su UAB „Užupio architektai“ yra rengiamas prekybos paskirties pastato (*duomenys neskelbtini*) projektas.
- 11.15. 2019 m. sausio 23 d. raštu Nr. 49SJN-155-(14.49.105.) atsakovė informavo ieškovo, kad įvertinusi aplinkybes, objektyviai trukdžiusias įgyvendinti sutarties sąlygas (ilgai trukusius teisinius ginčus, užtrukusių nuosavybės teisių į kitą ginčo žemės sklypo dalį atkūrimo procesą), taip pat tai, kad 2018 m. kovo 24 d. ieškovo sudarė sutartį Nr. 139/18 su UAB „Užupio architektai“ dėl prekybos paskirties pastato projektinių pasiūlymų parengimo, stabdo sutarties nutraukimo procedūrą; *įpareigojo* ieškovo nuolat informuoti atsakovę apie savo veiksmus vykdančią sutarties sąlygas; *pažymėjo*, kad jeigu ieškovo dėl objektyviai nepateisinamų priežasčių aktyviais veiksmais nesieks naudoti žemės sklypo pagal sutarties sąlygas ir neteiks tai patvirtinančių dokumentų, atsakovė iš naujo spręs klausimą dėl nuomos sutarties nutraukimo pagrindų.
- 11.16. NŽT direktoriaus 2019 m. balandžio 25 d. sprendimu Nr. 1T-9-(7.5.) „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0029:279), esančio (*duomenys neskelbtini*)“ sklypo bendraturtės V. M. skundas pripažintas pagrįstu, NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjas įpareigotas teisės aktų nustatyta tvarka nutraukti 2002 m. lapkričio 19 d. valstybinės žemės nuomos sutartį; sprendime nurodyta, kad UAB „Label“ nuo pat nuomos sutarties sudarymo naudoja valstybinę žemę ne pagal sutartį ir nustatytą paskirtį, nepateisinamai ilgai nenaudoja valstybinės žemės sklypo.
- 11.17. 2019 m. gegužės 7 d. ieškovo kreipėsi į atsakovę, prašydamą pateikti neprieštaravinį (sutikinį) dėl nuomojamo žemės sklypo atidalijimo, leisti rengti formavimo ir pertvarkymo projektą; ši prašymą argumentavo tuo, kad žemės sklypo bendraturčiai sistemingai, piktnaudžiaudami savo materialiosiomis ir procesinėmis teisėmis, trukdo ieškovei vykdyti veiklą išsinuotame žemės sklype, todėl ji, siekdama apsaugoti nuo bendraturčių nesąžiningų veiksmų, dėl kurių negali naudoti žemės sklypo dalies, planuoja rengti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, kurio tikslas – atidalyti iš žemės sklypo nuomojamą dalį, kad būtų sudaryta galimybė racionaliai naudoti nuomojamą žemės sklypą pagal paskirtį.
- 11.18. NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjas 2019 m. liepos 3 d. įsakymu Nr. 49VĮ-1075-(14.49.2.) „Dėl 2002 m. lapkričio 19 d. valstybinės nuomos sutarties Nr. N01/2002-26197 nutraukimo prieš terminą“, remdamasis CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 ir 3 punktais, Žemės įstatymo 9 straipsnio 11 punktu, 21 straipsnio 1 punktu, Piliiečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 1 punktu, Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų nuomos taisyklėmis, NŽT direktoriaus 2019 m. balandžio 25 d. sprendimu Nr. 1T-9-(7.5.), nutraukė prieš terminą 2002 m. lapkričio 19 d. valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. N01/2002-26197. Ieškovei ginčijamo įsakymo kopija išsiųsta 2019 m. liepos 15 d.
- 11.19. NŽT Vilniaus miesto skyriaus 2019 m. liepos 19 d. raštu Nr. 49SJN-1896-(14.49.105) „Dėl atsisakymo pateikti sutikinį žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti“ atsisakyta išduoti ieškovei sutikinį žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, atsisakymą motyvuojant nuomos sutarties nutraukimu.
- 11.20. 2019 m. liepos 22 d. ir 2019 m. rugpjūčio 9 d. raštais ieškovo kreipėsi į atsakovę, prašydamą pateikti ginčijamame įsakyme nurodyto NŽT direktoriaus 2019 m. balandžio 25 d. sprendimo Nr. 1T-9-(7.5.) kopiją.
- 11.21. 2019 m. rugpjūčio 9 d. raštu Nr. 1SD-2788-(7.22 E.) atsakovė atsisakė pateikti ieškovei NŽT direktoriaus 2019 m. balandžio 25 d. sprendimo Nr. 1T-9-(7.5.) kopiją, motyvuodama tuo, kad ieškovo nebuvo administracinės procedūros, kurios rezultatas yra šis sprendimas, dalyvė.
12. Spręsdamas dėl ieškovės reikalavimo panaikinti NŽT direktoriaus 2019 m. balandžio 25 d. sprendimą Nr. 1T-9-(7.5.), pirmosios instancijos teismas nurodė, kad byloje nėra ginčo, jog ieškovo, prieš priimančią šią administracinę aktą, nebuvo informuota apie trečiojo asmens V. M. skundo pagrindų pradėtą administracinę procedūrą. Pažymėjęs, kad ginčijamas 2019 m. balandžio 25 d. sprendimas yra neabejotinai susijęs su ieškove, kaip valstybinės žemės nuomininke, teisėmis ir pareigomis, teismas pripažino nepagrįstais atsakovės ir trečiųjų asmenų argumentus, jog NŽT neturėjo pagrindo informuoti ieškovo apie pradėtą procedūrą.
13. Teismas nustatė, kad ieškovei apie ginčijamą sprendimą tapo žinoma iš 2019 m. liepos 3 d. įsakymo, šis ieškovei buvo išsiųstas 2019 m. liepos 15 d., o su visu įsakymo tekstu ji galėjo susipažinti nuo 2019 m. rugsėjo 24 d., kai atsakovė per Elektroninių paslaugų portalą pateikė šioje byloje atsiliepimą į ieškinį su priedais. Dėl to teismas laikė, kad ieškove, reikalaujanti pareikšti tik 2019 m. lapkričio 30 d., praleido Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ABTĮ) 29 straipsnio 1 dalyje nustatytą vieno mėnesio terminą nurodytam sprendimui apskusti. Teismas padarė išvadą, kad, ieškovei praleidus terminą 2019 m. balandžio 25 d. administraciniam aktui apskusti ir nesant procesinio sprendimo dėl termino atnaujinimo, civilinės bylos nagrinėjimas dėl šio ieškimo reikalavimo negalimas ir ši bylos dalis nutrauktina Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir CPK) 137 straipsnio 2 dalies 1 punkto pagrindu. Be to, teismas pažymėjo, kad net ir tuo atveju, jeigu būtų vertinama, jog ieškove nėra praleidus termino administraciniam aktui apskusti ar šis terminas būtų atnaujintas, o NŽT direktoriaus 2019 m. balandžio 25 d. sprendimas būtų panaikintas dėl padarytų procedūrinių pažeidimų (apie sprendžiamus klausimus neinformuojant ieškovės), šio sprendimo panaikinimas (ar galiojimas) neturėtų esminės reikšmės sprendžiant dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo teisėtumo.
14. Pirmosios instancijos teismas nurodė, kad byloje iš esmės nėra ginčo, jog: 1) ieškovei išnuomotai žemės sklypo daliai nustatyta pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita paskirtis, naudojimo būdas – komercinės paskirties ir smulkiojo verslo statiniams statyti ir eksploatuoti; 2) ieškovo nuo nuomos sutarties sudarymo žemės sklype nėra pastatę jokios paskirties statinio; 3) tarp ieškovės, atsakovės ir trečiųjų asmenų nuolat kyla įvairaus pobūdžio teisinių ginčų, kurie sprendžiami tiek bendrosios kompetencijos, tiek administraciniuose teismuose. Vis dėlto iš bylos duomenų matyti, kad paskutinis ginčas, susijęs su ieškove išnuomota valstybinės žemės sklypo dalimi, baigėsi 2015 m. kovo 2 d., kai Vilniaus apygardos teismo nutartimi buvo paliktas nepakeistas Vilniaus miesto apylinkės teismo 2014 m. gegužės 5 d. sprendimas dėl ginčo žemės sklypo naudojimo tvarkos nustatymo.
15. Pirmosios instancijos teismas vertino, kad ieškovės nurodytos aplinkybės (nuosavybės teisių atkūrimo procesas, kitos žemės sklypo dalies bendraturčių paveldėjimo procedūros ar pritaikytos laikinosios apsaugos priemonės) nelaikytinos svarbiomis ir



objektyvomis priežastimis ieškovei nenaudoti žemės sklypo pagal sutartyje nurodytą jo naudojimo būdą. Ta aplinkybė, kad ieškovė siekė sklypą pertvarkyti ir atidalyti, savaime nereikia, jog ji negalėjo rengti projektinės dokumentacijos dėl komercinės paskirties statinio statybos. Tokią išvadą pagrindžia ir tai, kad iš esmės tų pačių sąlygų egzistavimas nebuvo kliūtis ieškovei 2018 m. kovo mėnesį sudaryti sutartį dėl projektinių pasiūlymų rengimo ir vėliau tokį projektą parengti. Teismas atkreipė dėmesį į tai, kad ieškovė ėmėsi veiksmų projektinei dokumentacijai rengti tik tada, kai 2018 m. vasario mėnesį atsakovė atliko žemės naudojimo patikrinimą. Teismas pripažino, kad ieškovės nurodytos priežastys, dėl kurių valstybinės žemės sklypas nebuvo naudojamas pagal paskirtį ir būdą tokį ilgą laiką, yra deklaratyvios ir objektyviai nepateisinamos.

16. Pirmosios instancijos teismas laikė, kad ta aplinkybė, jog atsakovė ieškovės prašymu buvo nusprendusi laikinai nevykdyti sutarties nutraukimo procedūros, nereikia, kad nuomos sutarties nutraukimo procedūra, apie kurią ieškovė buvo informuota pranešimu, buvo pradėta ar tęsiama neteisėtai, taip pat nereikia, kad žemės nuomos sutartis negalėjo būti nutraukta. Atvirkščiai, bylos medžiaga patvirtina, kad tiek pranešimo apie sutarties nutraukimą įteikimo ieškovei metu, tiek sprendimo nutraukti nuomos sutartį priėmimo metu egzistavo tiek faktinis, tiek teisinis pagrindas nutraukti nuomos sutartį. Teismas pabrėžė, kad net ir tuo atveju, jei būtų vertinama, kad atsakovė pagrįstai 2019 m. sausio 23 d. raštu nusprendė sustabdyti sutarties nutraukimo procedūrą, pati ieškovė tinkamai nevykdė šiame rašte jai nurodyto įpareigojimo nuolat informuoti apie veiksmus, atliktus siekiant naudoti žemės sklypą. Nors ieškovė pateikė į bylą 2019 m. vasario mėnesį parengtus projektinius pasiūlymus, tačiau šie nebuvo pateikti nei atsakovei, nei kitiems sklypo bendraturčiams. Ieškovės argumentai, kad sklypo bendraturčiai būtų prieštaravę projekto sprendiniams, nepaaiškina ir nepateisina ieškovės pasyvumo rengiant projektinę dokumentaciją. Teismas pažymėjo, kad NŽT Vilniaus miesto skyriaus raštas dėl sutarties nutraukimo procedūros sustabdymo nereikia, jog nuomos sutarties nutraukimo procedūra buvo baigta, taip pat nereikia, kad atsakovė, norėdama įgyvendinti teisę ir pareigą nutraukti sutartį, turėjo pradėti procedūrą iš naujo. Nors ginčijamame įstatyme yra remiamasi tiek NŽT direktoriaus 2019 m. balandžio 25 d. sprendimu, tiek Piliiečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymu, tačiau šioje konkrečioje situacijoje šie teisės aktai nevertintini kaip pagrindas nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį ir yra pertekliniai.
17. Teismas nurodė, kad byloje nėra ginčo, jog žemės sklypas ieškovei buvo išnuomotas komercinės paskirties pastatui statyti ir eksploatuoti, kad nuo 2002 m., kai buvo sudaryta ginčo žemės nuomos sutartis, iki 2019 m., kai ji buvo nutraukta, ieškovė nepastatė pastato jai išnuomotame valstybinės žemės sklype. Kadangi per daugiau nei 10 metų ieškovė ne tik nepastatė pastato išnuomotame žemės sklype, bet ir neparengė dokumentacijos, reikalingos statybą leidžiančiam dokumentui gauti ir statybai pradėti, atsakovė, kaip valstybės turto patikėtinė, turėjo pareigą spręsti dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo. Teismas pažymėjo, kad aplinkybės, ar į valstybinį žemės sklypą bus atkuriamos nuosavybės teisės, ar žemės sklypas bus panaudojamas kitiems tikslams, neturi reikšmės sprendžiant dėl pagrindo nutraukti nuomos sutartį, kai sklypas yra nenaudojamas tokį ilgą laiką.
18. Teismas atkreipė dėmesį į tai, kad tiek iki 2018 m. kovo mėn., tiek ir 2018–2019 metais ieškovės atlikti veiksmai iš esmės susiję ne su statybą leidžiančio dokumento gavimu ir vėliau pastato nuomos sutartyje nurodytai paskirčiai eksploatavimu, bet su paties žemės sklypo performavimu ir atidailijimu. Dėl to nėra pagrindo pripažinti, kad iki pranešimo apie sutarties nutraukimą gavimo ieškovė siekė įvykdyti sutartyje prisiimtus įsipareigojimus naudoti valstybinės žemės sklypą pagal nurodytą paskirtį. Teismas padarė išvadą, kad lengvatinės sąlygos, dėl kurių ieškovei buvo išnuomota valstybinės žemės sklypo dalis, yra išnykusios, taigi išnyko ir teisinis pagrindas nuomoti valstybinę žemę ne aukciono būdu, o atsakovė įgijo teisę priimti ginčijamą 2019 m. liepos 3 d. įsakymą Nr. 49VI-1075-(14.49.2.).
19. Pirmosios instancijos teismas taip pat nurodė, kad pranešimas apie sutarties nutraukimą ieškovei buvo išsiųstas 2018 m. lapkričio 19 d., jame buvo nurodytas teisinis reglamentavimas, kurio pagrindu valstybinis žemės patikėtinis nusprendė nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį. Gavusi šį pranešimą, ieškovė iš esmės neginčijo atsakovės nustatytų aplinkybių dėl faktinio žemės sklypo nenaudojimo 2007–2017 m. laikotarpiu. Teisės aktuose nenustatyta galimybė sustabdyti sutarties nutraukimo procedūrą. Atsakovė nebuvo priėmusi jokio administracinio sprendimo dėl pradėtos procedūros pabaigos. Dėl to teismas laikė, kad nėra pagrindo daryti išvadą, jog likus ne mažiau kaip dviem mėnesiams iki planuojamo nuomos sutarties nutraukimo, atsakovė turėjo pareigą išsiųsti pakartotinį pranešimą apie sutarties nutraukimą. Aplinkybė, kad atsakovė į sprendimą dėl nuomos sutarties nutraukimo įrašė perteklinius teisės aktus (susijusius su nuosavybės teisių atkūrimu), nepaneigia iš esmės teisingo sprendimo nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį.
20. Pirmosios instancijos teismas nusprendė, kad ieškovės prašomas panaikinti NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2019 m. liepos 3 d. įsakymas Nr. 49VI-1075-(14.49.2.) dėl nuomos sutarties nutraukimo yra priimtas kompetentingo administravimo subjekto, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, iš esmės laikantis procedūrą ir tinkamai įvertinus faktines aplinkybes, todėl nėra pagrindo tenkinti ieškinio reikalavimą jį panaikinti. Teismo vertinimu, padarytas procedūrinis pažeidimas neinformuojant ieškovės apie pasikeitusią NŽT poziciją nebestabdyti žemės sklypo nuomos sutarties nutraukimo procedūros neteikia pagrindo kitokiai išvadai.
21. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnaginėjusi bylą pagal ieškovės UAB „Labek“ ir trečiųjų asmenų V. M. bei UAB „NT draudimo grupė“ apeliacinius skundus, 2022 m. vasario 28 d. nutartimi paliko nepakeistą Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 27 d. sprendimą; išsprendė bylinėjimosi išlaidų atlyginimo klausimą.
22. Apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad, kaip matyti iš atsakovės priimtų dokumentų (ginčijamo 2019 m. balandžio 25 d. sprendimo, žemės naudojimo patikrinimo aktų, 2018 m. lapkričio 19 d. įspėjimo apie sutarties nutraukimą), žemės nuomos sutartis su ieškove buvo nutraukta ne dėl to, kad atkuriamos nuosavybės teisės į ginčo žemės sklypą, o [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 1 punkto ir Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalies pagrindu, t. y. dėl to, kad žemės nuomininkė naudoja žemę ne pagal sutartyje nurodytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą. Tai, kad atsakovė ginčijamuose sprendimuose įvardijo daugiau teisės aktų, tarp jų – ir tiesiogiai nesusijusių su sutarties nutraukimo pagrindu, šioje byloje nėra reikšminga, nes: 1) ieškovė neturi materialinio teisinio suinteresuotumo dėl nuosavybės teisių atkūrimo; 2) iš bylos duomenų matyti, kad atsakovė nesprendė klausimo dėl nuosavybės teisių atkūrimo ginčo teritorijoje; priešingai, aiškiai išdėstė savo poziciją, jog galėtų šį klausimą spręsti tik tada, kai bus užbaigtas ginčas su ieškove dėl žemės nuomos sutarties nutraukimo teisėtumo; jeigu yra sudaryta nuomos sutartis, teritorija automatiškai laikoma naudojama (valstybės išperkama). Apeliacinės instancijos teismas pripažino pirmosios instancijos teismo pagrįstai konstatavusiu, kad šioje konkrečioje situacijoje ginčijamame įstatyme nurodyti pertekliniai teisės aktai nevertintini kaip pagrindas nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį.
23. Apeliacinės instancijos teismas nesutiko su pirmosios instancijos teismo išvada, kad ieškovė su ginčijamo NŽT direktoriaus 2019 m. balandžio 25 d. sprendimo turiniu galėjo susipažinti nuo 2019 m. rugsėjo 24 d., kai atsakovė pateikė atsiliepimą į ieškinį su priedais, tarp jų – ir ginčijamą sprendimą. Procesinių dokumentų įteikimą proceso dalyviams elektroninio ryšio priemonėmis reglamentuoja [CPK 175](#) straipsnio 10 dalis, todėl apie nurodytą sprendimą ieškovė sužinojo, kai gavo teismo pranešimą apie pateiktą atsakovės procesinį dokumentą su priedais, t. y. 2019 m. lapkričio 14 d. Apeliacinės instancijos teismas laikė, kad byloje nustatytos aplinkybės (NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2019 m. liepos 3 d. įstatyme tik įvardytas 2019 m. balandžio 25 d. sprendimas, tačiau visiškai nenurodytas jo turinys; ieškovė du kartus kreipėsi į atsakovę, prašydama pateikti ginčijamą sprendimą, tačiau atsakovė atsisakė tenkinti šį prašymą) leidžia daryti išvadą, jog iki 2019 m. lapkričio 14 d. ieškovė visiškai nežinojo ir neturėjo galimybės sužinoti ginčijamo sprendimo turinio. Atsižvelgdamas į tai, kad ieškovė NŽT direktoriaus 2019 m. balandžio 25 d. sprendimą apskundė 2019 m. gruodžio 2 d., apeliacinės instancijos teismas konstatavo, jog pirmosios instancijos teismas nepagrįstai pripažino ieškovę praleidusia ABTĮ 29 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą 30 dienų apskundimo terminą.
24. Tačiau, įvertinęs ginčijamo sprendimo turinį (jame konstatuota, kad ieškovė nuo pat žemės nuomos sutarties sudarymo 2002 m. lapkričio 19 d., t. y. 17 metų, naudoja valstybinę žemę ne pagal sutartį ir paskirtį, nepateisinamai ilgai valstybinės žemės sklypo faktiškai nenaudoja; dėl to nuspręsta įpareigoti NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėją teisės aktų nustatyta tvarka nutraukti nuomos sutartį), apeliacinės instancijos teismas padarė išvadą, jog šis sprendimas savaime nedaro įtakos ieškovės materialiosioms teisėms ir pareigoms, nes juo tik buvo pradėta

procedūra, kurios metu, priėmus galutinį sprendimą, ieškovės teisinis statusas galėjo ir pasikeisti; dėl to ginčijamą 2019 m. balandžio 25 d. sprendimą vertintino kaip tarpinį (procedūrinį) dokumentą, nesukėlusį ieškovei materialinių teisių padarinių. Atsižvelgdamas į tai, apeliacinės instancijos teismas nusprendė, kad pirmosios instancijos teismas, nors ir netinkamai motyvavo bylos nutraukimą tuo, jog ieškovė praleido administracinį apskundimo terminą ir neprašė jo atnaujinti, tačiau iš esmės pagrįstai nutraukė bylos dalį CPK 137 straipsnio 2 dalies 1 punkto pagrindu. Apeliacinės instancijos teismas taip pat atkreipė dėmesį į tai, kad pirmosios instancijos teismas sprendime įvertino sutarties nutraukimo pagrindą – 2019 m. balandžio 25 d. sprendime padarytas išvadas dėl ieškovės išsinuomoto žemės sklypo nenaudojimo pagal paskirtį, taip įvertindamas šio sprendimo (nors jis ir nenagrinėtinas teisme) poveikį galutinio sprendimo – NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2019 m. liepos 3 d. įsakymo Nr. 49VĮ-1075-(14.49.2.) – teisėtumui ir pagrįstumui.

25. Apeliacinės instancijos teismas pripažino pagrįstais ieškovės teiginius, kad ginčijamame 2019 m. liepos 3 d. įsakyme nenurodytos konkrečios nuomos sutarties nutraukimo priežastys, o tik išvardyti teisės aktai, taigi, nesilaikyta administracinio akto turinio reikalavimų, įsakymas nemotyvuotas, taip pat nors šio įsakymo pagrindu nurodytas NŽT direktoriaus 2019 m. balandžio 25 d. sprendimas, ieškovė nebuvo informuota apie administracinį skundo nagrinėjimą, be to, atsakovė atsisakė pateikti ieškovei šį įsakymą. Tačiau, atsižvelgdamas į tai, kad ieškovė žinojo apie NŽT atliekamus patikrinimo aktus, taip pat į tai, jog 2018 m. lapkričio 19 d. rašte dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo atsakovė aiškiai nurodė, kokių pagrindų ji nutraukia sutartį, tas pats sutarties nutraukimo pagrindas (nesinaudojimas žemės sklypu pagal paskirtį) buvo nurodytas ir ginčijamame 2019 m. balandžio 25 d. sprendime, apeliacinės instancijos teismas padarė išvadą, kad ieškovės nurodyti procedūriniai pažeidimai yra formalaus pobūdžio – jie nepažeidė ieškovės teisių, nes ji akivaizdžiai žinojo, kokių faktinių pagrindų buvo nutraukta nuomos sutartis; dėl to laikė nesant pagrindo dėl šių pažeidimų tenkinti ieškovės reikalavimus.
26. Ieškovei nesutinkant su pirmosios instancijos teismo pateiktu NŽT Vilniaus miesto skyriaus 2019 m. sausio 23 d. rašto, kuriuo atsakovė pranešė ieškovei apie žemės nuomos sutarties nutraukimo procedūros sustabdymą, vertinimu, apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad šio rašto turinys nėra vienareikšmiškai aiškus, tačiau, vertinant jį kartu su 2018 m. lapkričio 19 d. raštu dėl nuomos sutarties nutraukimo, kuriame konstatuotas (ir ieškovės neginčijamas) sutarties nutraukimo pagrindas (sklypas nenaudojamas pagal paskirtį, jame nėra pastatų, didžioji sklypo dalis apleista, apaugusi žole) bei įspėjama apie sutarties nutraukimą praėjus 2 mėnesiams nuo šios pranešimo įteikimo, nėra pagrindo išvada, kad 2019 m. sausio 23 d. raštu atsakovė sudarė ieškovei pagrindą tikėtis, kad ginčo nuomos sutartis nenutraukiama, ir tik pasikeitus aplinkybėms ateityje toks klausimas galės būti sprendžiamas iš naujo laikantis nustatytų pranešimo apie žemės nuomos sutarties nutraukimą terminų.
27. Apeliacinės instancijos teismas atkreipė dėmesį į tai, kad 2019 m. sausio 23 d. rašte nenurodyta, jog 2018 m. lapkričio 19 d. įspėjimas apie sutarties nutraukimą prieš terminą netenka galios, priešingai, nurodyta, jog sutarties nutraukimo procedūra sustabdoma, t. y. sutarties nutraukimo procesas, esant galiojančiam įspėjimui apie sutarties nutraukimą, bus tęsiamas, jeigu ieškovė ir toliau nesiims veiksmų naudoti sklypą pagal sutarties sąlygas. Apeliacinės instancijos teismo vertinimu, taip ieškovei buvo suteikta galimybė pašalinti patikrinimo aktuose fiksuotus sutarties pažeidimus (jų ieškovė neginčija). Ieškovė nepasinaudojo tokia galimybe, todėl atsakovė turėjo pagrindą toliau vykdyti sutarties nutraukimo procedūrą ir, kadangi įspėjimo terminas buvo suėjęs, – nutraukti sutartį. Atkreipęs dėmesį į tai, kad 2019 m. sausio 23 d. rašte nekonstatuota, jog visos aplinkybės, ieškovės nurodytos kaip trukdžiusios įgyvendinti sutarties sąlygas, pateisina sutarties nevykdymą, apeliacinės instancijos teismas atmetė ieškovės argumentus, kad NŽT pripažino, jog ieškovė negalėjo vykdyti sutarties dėl objektyvių priežasčių.
28. Apeliacinės instancijos teismas laikė, kad, priešingai nei teigia ieškovė, pirmosios instancijos teismas įvertino visus ieškovės veiksmus sutarties vykdymo aspektu, tarp jų ir tai, jog ieškovė 2019 m. liepos 7 d. bei 2019 m. liepos 10 d. raštais kreipėsi į NŽT dėl nuomojamos žemės sklypo dalies atidailijimo. Apeliacinės instancijos teismo vertinimu, pirmosios instancijos teismas pagrįstai nepripažino šių ieškovės veiksmų jos siekiu įvykdyti sutartimi prisiintus įsipareigojimus. Aplinkybė, kad ieškovė siekė pertvarkyti ir atidalyti ginčo žemės sklypą, savaime nereikšminga, jog ji negalėjo rengti projektinės dokumentacijos dėl komercinės paskirties statinio statybos. Taigi byloje nėra įrodymų, patvirtinančių, kad ir po 2019 m. sausio 23 d. rašto gavimo ieškovė operatyviai ėmėsi veiksmų pažeidimams pašalinti – sutvarkyti žemės sklypą, naudoti jį pagal nuomos sutartyje nurodytą paskirtį. Nors 2019 m. sausio 23 d. rašte ieškovė buvo įpareigota nuolat informuoti apie atliktus veiksmus, tačiau ji pateikė informaciją tik 2019 m. gegužės 7 d. rašte, be to, šis ieškovės raštas nebuvo susijęs su sutarties vykdymu.
29. Apeliacinės instancijos teismas pripažino, kad pirmosios instancijos teismas išsamiai ištyrė bylos aplinkybes, susijusias su objektyviais trukdymais ieškovei naudotis išsinuomota žemės sklypo dalimi, įvertino visus bylos duomenis: teismas konstatavo, kad paskutinis teisinis ginčas, susijęs su ieškovei išnuomota valstybinės žemės sklypo dalimi, baigėsi 2015 m. kovo 2 d.; kitų ieškovės nurodytų aplinkybių nelaikė svarbiomis ir objektyviais priežastimis nenaudoti žemės sklypo pagal sutartyje nurodytą jo naudojimo būdą; pripažino, kad iš dalies (iki 2015 m. kovo 2 d.) nesinaudojimas žemės sklypu buvo pateisinamas, tačiau tolesnės nesinaudojimo žemės sklypu priežastys yra deklaratyvios, netrukdydamos ieškovei rengti projektinės dokumentacijos ir organizuoti pastato statybos. Apeliacinės instancijos teismo vertinimu, ieškovė, nesutikdama su pirmosios instancijos teismo išvadomis, kitaip vertina tuos pačius įrodymus, tačiau nepagrindžia, kad pirmosios instancijos teismas, atlikdamas įrodymų vertinimą, būtų pažeidęs teisės normas ar netinkamai jas taikęs. Be to, apeliacinės instancijos teismas laikė, kad ieškovės veiksmai yra nenuoseklūs: jeigu 2018 m. kovo 24 d. sudarydama sutartį dėl prekybos pastato projektinių pasiūlymų ieškovė ir siekė vykdyti žemės sklypo nuomos sutartį, tai 2019 m. birželio 21 d. projektavimo sutarties dėl sklypo suformavimo ir pertvarkymo projekto rengimo sudarymas patvirtina, jog ieškovė realiai neketino naudotis jai išnuomota žemės sklypo dalimi, bet siekė sudaryti su atsakovė sutartį dėl kito nekilnojamojo turto objekto.

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

30. Kasaciniu skundu ieškovė prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. vasario 28 d. nutartį bei Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 27 d. sprendimą ir priimti naują sprendimą – ieškinį tenkinti; priteisti patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
  - 30.1. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino ir taikė Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio nuostatas. Nepaisant to, kad šis teismas pripažino, jog skundžiamas NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2019 m. liepos 3 d. įsakymas neatitinka administraciniam aktui keliamų imperatyviųjų turinio reikalavimų (yra nemotyvuotas; tik išvardyti teisės aktai ir nenurodytos konkrečios (faktinės) nuomos sutarties nutraukimo priežastys; grindžiamas administracinio subjekto sprendimu, tačiau atsisakyta pateikti jį ieškovei), t. y. iš esmės pripažino, kad jis yra neteisėtas, tačiau šio įsakymo nepanaikino, o neteisėto administracinio akto sukeltas



pasekmes pripažino teisėtomis, taip pažeisdamas teisės principą, jog iš neteisės nevyksta teisė.

- 30.2. Apeliacinės instancijos teismas klaidingai laikė, kad NŽT direktoriaus 2019 m. balandžio 25 d. sprendimas, kuriuo NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjas buvo įpareigotas nutraukti ginčo žemės nuomos sutartį, laikytinas tarpiniu procedūriniu sprendimu, ir nepagrįstai nevertino jo teisėtumo aspektu. Ieškovė nurodė, kad tarpiniu procedūriniu administraciniu aktu yra tik pradėdama administracinė procedūra. Tuo tarpu nagrinėjamu atveju NŽT direktoriaus 2019 m. balandžio 25 d. sprendimas buvo nurodytas NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2019 m. liepos 3 d. įsakyme kaip vienas iš ginčo nuomos sutarties nutraukimo pagrindų, todėl laikytina, kad jis sukėlė teisinės pasekmes. Atkreiptinas dėmesys, kad ir pačiame 2019 m. balandžio 25 d. sprendime yra nurodyta, kad jis gali būti skundžiamas ABTĮ nustatyta tvarka. Todėl ieškovė pagrįstai suformulavo savarankišką reikalavimą panaikinti šį sprendimą, ir teismai turėjo jį nagrinėti.
- 30.3. Bylą nagrinėję teismai netinkamai aiškino ir taikė [CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkto](#), Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalies nuostatas ir nukrypo nuo kasacinio teismo suformuotos šių nuostatų aiškinimo ir taikymo praktikos, nes ginčo žemės sklypo nuomos sutarties nutraukimą pripažino pagrįstu vadovaudamiesi tik šio žemės sklypo ilgo nenaudojimo faktu, tačiau neišsiaiškino nurodytoms nuostatoms taikyti teisiskai reikšmingų aplinkybių – priežasčių, dėl kurių ieškovė nenaudojo išsinuomoto valstybinės žemės sklypo; taip pat nepagrįstai nesivadovavo aplinkybe, kad NŽT 2019 m. sausio 23 d. rašte (t. y. iki nuomos sutarties nutraukimo) jau buvo pripažinusi, jog naudoti žemės sklypą ieškovei trukdė objektyvios priežastys, neatsižvelgė į tai, kad ieškovė dar iki nuomos sutarties nutraukimo jau buvo pradėjusi naudoti žemės sklypą pagal paskirtį – 2018 m. kovo 24 d. sudarė sutartį Nr. 139/18 su UAB „Užupio architektai“ dėl prekybos paskirties pastato (*duomenys neskelbtini*). projektinių pasiūlymų parengimo. Ieškovė teigia, kad atsakovei 2019 m. sausio 23 d. rašte pripažinus, jog ieškovė ilgą laiką negalėjo naudoti žemės sklypo pagal paskirtį dėl objektyvių priežasčių ir jau yra pradėjusi aktyvius ginčo nuomos sutarties vykdymo veiksmus, ši sutartis nebegalėjo būti nutraukta. Priešinga teismų išvada prieštarauja kasacinio teismo praktikai, kad detaliojo plano, statybos darbų projekto rengimas, leidimų statyti ir užsiimti atitinkama veikla išdavimas ir kt. laikytinos aplinkybėmis, patvirtinančiomis žemės sklypo naudojimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-378/2010](#); 2018 m. rugsėjo 27 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-333-248/2018](#)); kad net ir tuo atveju, jeigu atsakovė, kaip viešojo intereso subjektas, žemės sklypo naudojimo aplinkybių nekontroliavo ir pažeidimų nefiksavo nors ir ilgą laiką, o nuomininkas iki pažeidimų konstatavimo ėmėsi veiksmų, reikalingų sutarčiai vykdyti, sutarties nutraukimas nelaikytinas adekvačiu ir proporcingu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-407-916/2018](#)). Be to, kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad siekiant nustatyti, ar žemės nuomos sutartis buvo pažeista iš esmės, neužtenka apsiriboti tik [CK 6.564 straipsnio 1 dalimi](#), bet būtina sistemškai remtis ir [CK 6.217 straipsniu](#) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. liepos 8 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-362-684/2016](#); 2020 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-283-313/2020](#)).
- 30.4. Bylą nagrinėję teismai pažeidė [CK 6.564 straipsnio 2 dalies](#) nuostatą, nes netinkamai aiškino įspėjimo apie sutarties nutraukimą imperatyvą. Tai lėmė nepagrįstą teismų išvadą, kad atsakovė, 2018 m. lapkričio 19 d. įspėjusi ieškovę dėl ginčo žemės sklypo nuomos sutarties nutraukimo, o 2019 m. sausio 23 d. raštu sustabdžiusi nutraukimo procedūrą ir nurodžiusi, jog ateityje nutraukimo pagrindų klausimas galės būti sprendžiamas iš naujo, nebeturėjo pareigos įspėti apie sutarties nutraukimą ir teisėtai beveik po 8 mėnesių ginčijamu 2019 m. liepos 3 d. įsakymu nutraukė nuomos sutartį. Ieškovė teigia, kad bylą nagrinėję teismai nesivadovavo lingvistine 2019 m. sausio 23 d. rašto formulėte, kad jeigu ieškovė dėl objektyviai nepateisinamų priežasčių aktyviais veiksmais nesieks naudoti žemės sklypo pagal sutarties sąlygas ir neteiks tai patvirtinančių dokumentų, atsakovė iš naujo spręs klausimą dėl nuomos sutarties nutraukimo pagrindų. Taip teismai tendencingai, atsakovės naudai, iškraipė šio rašto turinį. Šiuo atveju, praėjus 2 mėnesiams (kaip buvo nurodyta 2018 m. lapkričio 19 d. rašte), atsakovė nenutraukė sutarties, o 2019 m. sausio 23 d. raštu (besibaigiant įspėjimo terminui) pranešė, kad pripažįsta, jog žemės sklypas buvo nenaudojamas dėl objektyvių priežasčių, todėl sutarties nutraukimas sustabdomas ir ateityje galės būti sprendžiamas iš naujo. Dėl to, priešingai nei aiškino bylą nagrinėję teismai, 2019 m. sausio 23 d. raštu atsakovė ne tik aiškiai atsisakė sutarties nutraukimo, tačiau, pripažinusi įspėjimą nepagrįstu, faktiškai atsisakė jį įgyvendinti. Atsižvelgiant į tai, atsakovė, norėdama nutraukti sutartį, turėjo pareigą iš naujo spręsti sutarties nutraukimo pagrindų egzistavimo klausimą ir iš naujo įvykdyti įspėjimo procedūrą.
- 30.5. Bylą nagrinėję teismai, pažeisdami [CPK 177–185](#) straipsniuose įtvirtintas įrodinėjimo ir įrodymų vertinimo taisykles, nevertino daugelio bylos duomenų, ieškovės pateiktų ir nurodytų kaip pagrindžiančių objektyvias priežastis, ilgą laiką trukdžiusias naudoti nuomą žemės sklypą pagal paskirtį. 2002 m., tik sudarius nuomos sutartį, pati atsakovė kreipėsi į teismą dėl nuomos sutarties pripažinimo negaliojančia, todėl iki 2006 metų pradžios tęsėsi bylinėjimosi procesas dėl sutarties teisėtumo. Vėliau iki 2019 m. vyko bylinėjimasis su ginčo žemės sklypo dalies nuosavybės teisių atkūrimo procesas, taip pat paveldėjimo procesai. 2013–2015 m. vyko bylinėjimasis su grupe nuosavybės teises atkūrusių bendraturčių dėl žemės sklypo naudojimo tvarkos nustatymo. Ieškovė, sudarydama ginčo nuomos sutartį, negalėjo numatyti, kad NŽT ir valstybės išperkama žemės sklypo dalį atkurs nuosavybės teises ir atsiras didelė grupė bendraturčių, su kuriais bus reikalinga derinti išnuomoto žemės sklypo naudojimo sąlygas ir bylinėtis dėl žemės sklypo naudojimo. Be to, ieškovė, 2018 m. kovo 24 d. (t. y. iki nuomos sutarties nutraukimo) sudarydama sutartį dėl prekybos paskirties pastato (*duomenys neskelbtini*) projektinių pasiūlymų parengimo, jau buvo pradėjusi veiksmus, rodančius žemės sklypo naudojimą pagal nuomos sutartį. Be to, pati atsakovė savo 2019 m. sausio 23 d. rašte buvo pripažinusi, kad ieškovė negalėjo naudoti išsinuomotos žemės sklypo dalies dėl objektyvių priežasčių. Bylą nagrinėję teismai neatsižvelgė į išdėstytas aplinkybes ir jas patvirtinančius įrodymus, todėl padarė nepagrįstas išvadas dėl priežasčių, lėmusių ieškovės nuomos ginčo žemės sklypo dalies ilgą nenaudojimą pagal sutarties sąlygas.
- 30.6. Apeliacinės instancijos teismas, pažeisdamas [CPK 320 ir 331](#) straipsniuose įtvirtintą pareigą tinkamai motyvuoti procesinį sprendimą, nenagrinėjo ieškovės argumentų dėl Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio ir [CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkto](#), 2 dalies nuostatų aiškinimo ir taikymo, šioms nuostatoms taikyti reikšmingų aplinkybių; taip, be to, buvo apribota ieškovės teisės į teisminę gynybą, teisingą teismą ir teisingą procesą.
31. Atsakovė Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos atsiliepimu į kasacinį skundą prašo atmesti ieškovės kasacinį skundą ir palikti nepakeistus Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. vasario 28 d. nutartį bei Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 27 d. sprendimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 31.1. Įvertinus valstybinės žemės nuomos teisinį reglamentavimą ir kasacinio teismo suformuotą praktiką tokio pobūdžio bylose, laikytina, kad nuomoti valstybinę žemę lengvatinėmis sąlygomis galima asmeniui turint žemės sklype pastatus, šie pastatai turi būti naudojami pagal jų funkcinę paskirtį, o nuomojamas žemės sklypas yra būtinas šiems pastatams eksploatuoti (Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktas, [CK 6.551 straipsnio 2 dalis](#), Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 28 punktas). Valstybė, išnuomodama ginčo žemės sklypą, skirtą ne žemės ūkio veiklai vykdyti, turėjo tikslą ne tik gauti nuompinigius ir tinkamą žemės sklypo priežiūrą, bet ir tikėjosi, kad žemės sklype bus vykdoma ir plėtojama komercinio pobūdžio veikla, o pastačius statinius, taip bus eksploatuojamas valstybinės žemės sklypas. Ieškovė nenaudojo nuomojamo žemės sklypo pastatams eksploatuoti, nes tokių neturi; be to, ketindama vykdyti valstybinės žemės nuomos sutartį ir statyti statinius žemės sklype, per 16 metų nėra gavusi statybą leidžiančio dokumento.
- 31.2. Atsakovė nei 2019 m. sausio 23 d. rašte, nei teismo proceso metu nepripažino, kad ieškovė visą laikotarpį (16 metų) nenaudojo žemės sklypo dėl pateisinamų priežasčių. 2019 m. sausio 23 d. raštu buvo sustabdyta nuomos sutarties nutraukimo procedūra, ieškovei pasiūlyta teikti informaciją apie atliekamus sutarties vykdymo veiksmus, taip pat ji informuota, kad sprendimas dėl sutarties nutraukimo gali būti priimtas vėliau. Ieškovė, neteisingai interpretuodama šį raštą ir jame nurodytus duomenis, klaidina teismą.
- 31.3. Žemės sklypas buvo suformuotas pastatams statyti ir eksploatuoti, tačiau jis nebuvo naudojamas tam tikslui, kuriam buvo išnuomotas, – ieškovė nepastatė sklype nė vieno statinio. Ieškovės išvardytomis aplinkybėmis (teisiniais procesais, ginčais su žemės

sklypo bendraturčiais, nuosavybės teisių atkūrimo (kitiems asmenims) procedūros trukme) negali būti pateisinamas visas, net 16 metų trukęs, žemės sklypo nenaudojimo laikotarpis. Atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad tik atsakovei pradėjus tikrinti, ar ginčo nuomos sutartis yra vykdoma, ieškovė ėmėsi inicijuoti pirmuosius teritorijos urbanizavimo planus.

- 31.4. Teisės normose ([CK 6.564 straipsnio 2 dalyje](#)) įtvirtinta pareiga įspėti nuomininką apie nuomos sutarties nutraukimą prieš ne mažesnę kaip dviejų mėnesių terminą ir nenustatytas šio įspėjimo galiojimo laikotarpis. Valstybinės žemės patikėtinis, atsižvelgdamas į tam tikrus paaiškinimus, kitas aplinkybes, turi diskreciją nuspręsti, ar, suėjus 2 mėnesių terminui, nuomos sutartis yra nutrauktina ir kada nutrauktina. Nagrinėjamu atveju atsakovė, atsižvelgdama į ieškovės paaiškinimus, naudodamasi turima diskrecija, nusprendė nenutraukti nuomos sutarties suėjus [CK 6.564 straipsnio 2 dalyje](#) nurodytam 2 mėnesių terminui. Priimanč sprendimą nutraukti nuomos sutartį nereikia atšaukti ar panaikinti informacinio pobūdžio rašto, kuriame nurodoma, kad yra stabdoma nuomos sutarties nutraukimo procedūra, bei pažymima, jog skyrius vėliau iš naujo spręs klausimą dėl nuomos sutarties nutraukimo pagrindų. Taigi atsakovė teisėtai ir pagrįstai vadovavosi 2018 m. lapkričio 19 d. raštu nutraukdama nuomos sutartį su ieškove.
- 31.5. Ginčijamo 2019 m. liepos 3 d. įsakymo preambulėje yra nurodyti teisės aktai, reglamentuojantys valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimą; ieškovei buvo puikiai žinoma, kodėl ir kokių (tik faktinių, tiek teisinių) pagrindų yra nutraukiama žemės sklypo nuomos sutartis. Be to, byloje nenustatytas nė vienas ABTĮ 91 straipsnio 1 dalyje nurodytas pagrindas, dėl kurio ginčijamas įsakymas turėtų būti panaikintas.
32. Trečiasis asmuo D. Jasevičius atsiliepimu į kasacinį skundą prašo atmesti ieškovės kasacinį skundą, priteisti iš ieškovės kasaciniame teisme patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 32.1. Ieškovė nepagrįstai argumentuoja, kad apeliacinės instancijos teismas, nustatęs ginčijamo 2019 m. liepos 3 d. įsakymo trūkumus, privilejo taikyti neteisėto administracinio akto pasekmes ir šį aktą panaikinti. Šie argumentai galėtų būti teisiskai pagrįsti tik tokiu atveju, jeigu sutartis būtų nutraukta vienu vieninteliu dokumentu – nurodytu įsakymu, tačiau bylos medžiaga rodo, kad įsakymas kartu su 2019 m. balandžio 25 d. sprendimu nebuvo vieninteliai atsakovės ieškovei siųsti dokumentai, kurių pagrindu buvo nutraukta sutartis. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje laikomasi pozicijos, kad pagal Viešojo administravimo įstatymą nereikalaujama, jog individualus administracinis aktas būtų surašytas vientisame dokumente (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2011 m. birželio 27 d. išplėstinės teisėjų kolegijos sprendimas byloje Nr. A556-336/2011). Individualus administracinis aktas paprastai turėtų būti toks, kad iš jo būtų galima suprasti visuomeninių santykių esmę, subjektus, dalyvaujančius šiuose santykiuose, būtų aiškus tų visuomeninių santykių teisinis kvalifikavimas (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008 m. balandžio 10 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A556-633/2008). Ieškovei buvo puikiai žinomas kito jai siųsto dokumento – 2018 m. lapkričio 19 d. rašto turinys ir ji su juo buvo tinkamai susipažinusi, todėl ginčijamame įsakyme nurodyti sutarties nutraukimo motyvai ieškovei turėjo būti aiškiai suprantami. Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad apeliacinės instancijos teismas tinkamai taikė Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnį.
- 32.2. Apeliacinės instancijos teismas skundžiamoje nutartyje išsamiai išnagrinėjo faktines bylos aplinkybes ir pasisakė dėl priežasčių, ieškovės išvardytų kaip patvirtinančių išnuomoto žemės sklypo nenaudojimą ilgą laiką dėl objektyvių priežasčių. Dėl to nėra pagrindo sutikti su ieškovės kasacinio skundo argumentais, kad bylą nagrinėję teismai netinkamai taikė [CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punktą](#), Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalį.
- 32.3. Nei [CK](#), nei Žemės įstatyme neregamentuojama tokia situacija, kai gali būti stabdoma valstybės žemės sklypo nuomos sutartis. Nagrinėjamu atveju atsakovė nepriėmė jokių sprendimų dėl sutarties nutraukimo procedūros pabaigos, todėl nesutiktina su ieškovės argumentais, kad po 2018 m. lapkričio 19 d. ir 2019 m. sausio 23 d. raštų pateikimo atsakovė turėjo išsiųsti ieškovei ne vėliau kaip prieš 2 mėnesius pakartotinį pranešimą dėl sutarties nutraukimo. Ieškovės kasaciniame skunde nepateikta teisinių argumentų, kodėl bylą nagrinėję teismai netinkamai taikė [CK 6.564 straipsnio 2 dalį](#), o tik išdėstyta jos pačios interpretacija dėl šios situacijos vertinimo, laikant, kad ir teismai taip turėjo suprasti bei interpretuoti atsakovės 2018 m. lapkričio 19 d. ir 2019 m. sausio 23 d. raštų turinį.
33. Treieji asmenys V. M. ir UAB „NT draudimo grupė“ atsiliepimu į kasacinį skundą prašo atmesti ieškovės kasacinį skundą, priteisti iš ieškovės kasaciniame teisme patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 33.1. Apeliacinės instancijos teismas tinkamai įvertino bylai reikšmingas faktines aplinkybes ir padarė pagrįstą išvadą, kad ieškovės nurodyti ginčijamo 2019 m. liepos 3 d. įsakymo procedūriniai trūkumai yra formalus pobūdžio ir ieškovės teisių nepažeidė. Dėl to nebuvo pagrindo šį įsakymą panaikinti. Tokia teismo išvada visiškai atitinka tiek Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnį, tiek jo aiškinimo ir taikymo praktiką.
- 33.2. Ieškovės kasaciniame skunde nepagrindžiama, kaip pasireiškė [CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkto](#) ir Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalies nuostatų netinkamas aiškinimas ir taikymas. Vienintelis ieškovės argumentas yra tas, kad bylą nagrinėję teismai neįvertino visų svarbių aplinkybių, aktualių sprendžiant dėl nuomos sutarties vykdymo. Taip ieškovė iš esmės kvestionuoja teismų atliktą bylos duomenų, susijusių su nuomos sutarties vykdymo ir nutraukimo aplinkybėmis, įvertinimą, o tai neturi nieko bendro su ieškovės įvardytų materialiosios teisės normų pažeidimu. Ieškovės teiginiai, kad teismai apskritai neįvertino didelės dalies aplinkybių, pateisinančių nuomos sutarties nevykdymą, yra nepagrįsti ir prieštarauja teismų priimtų procesinių sprendimų turiniui. Be to, remiantis byloje surinkta įrodymais, kuriuos visus teismai įvertino, darytina išvada, kad nuomos sutarties nutraukimas teismų pagrįstai pripažintas teisėtu.
- 33.3. Bylą nagrinėję teismai savo procesiniuose sprendimuose nepaneigė [CK 6.564 straipsnio 2 dalyje](#) įtvirtintos nuomotojo pareigos informuoti apie ketinimą nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį. Teismai tiesiog laikė, kad nuomos sutarties nutraukimui aktualus įspėjimas buvo duotas anksčiau. Taigi ieškovės teiginiai dėl [CK 6.564 straipsnio 2 dalies](#) pažeidimo yra nepagrįsti. Ieškovė iš esmės nesutinka su tuo, kaip tam tikras faktines aplinkybes, susijusias su ankstesniu įspėjimu dėl nuomos sutarties nutraukimo, vertino teismai, tačiau tai nesudaro pagrindo manyti, kad teismai netinkamai aiškino ar taikė [CK 6.564 straipsnio 2 dalies](#) nuostatas. Jokiam teisės akte nenustatyta termino, per kurį (suėjus 2 mėnesiams po įspėjimo apie nutraukimą) valstybinės žemės patikėtinis turi (gali) nutraukti nuomos sutartį. Taigi, padariusi išvadą, kad ieškovė po 2019 m. sausio 23 d. pranešimo nesiėmė nuomos sutarties vykdymo veiksmų, atsakovė pagrįstai ir teisėtai nutraukė nuomos sutartį dar 2018 m. lapkričio 19 d. pranešimo apie nuomos sutarties nutraukimą pagrindu.
- 33.4. Apeliacinės instancijos teismas pagrįstai konstatavo, kad NŽT direktoriaus 2019 m. balandžio 25 d. sprendimas nesukėlė ieškovei jokių teisinių pasekmių (tokias pasekmes sukėlė ginčijamas 2019 m. liepos 3 d. įsakymas, kuriuo ir buvo nutraukta nuomos sutartis), todėl bylos dalis dėl reikalavimo panaikinti šį sprendimą buvo nutraukta teisėtai.
- 33.5. Bylą nagrinėję teismai tinkamai įvertino visus byloje surinktus įrodymus ir pakankamai motyvavo savo procesinius sprendimus, todėl nėra pagrindo sutikti su ieškovės kasacinio skundo argumentais, kad teismai pažeidė proceso teisės normas, reglamentuojančias įrodymų vertinimą ir reikalavimus teismo procesinio sprendimo turiniui.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

*Dėl ieškovės prašymo perduoti bylą nagrinėti išplėstinei teisėjų kolegijai*

34. [CPK 357 straipsnio](#) 1 dalyje nustatyta, kad Lietuvos Aukščiausiojo Teismo pirmininkas, Civilinių bylų skyriaus pirmininkas ar teisėjų kolegija nutartimi bylą gali perduoti nagrinėti išplėstinei septynių teisėjų kolegijai arba Civilinių bylų skyriaus plenarinei sesijai, jeigu kasacinėje byloje yra iškilęs sudėtingas teisės aiškinimo ar taikymo klausimas.
35. Ieškovė pateikė prašymą perduoti bylą nagrinėti išplėstinei septynių teisėjų kolegijai, motyvuodama tuo, kad byloje sprendžiami sudėtingi klausimai, susiję su viešojo administravimo subjekto veiksmų, įgyvendinant teisės bei pareigas dėl valstybės priklausancio nekilnojamojo turto, vertinimu, bylą nagrinėjusių teismų nukrypimu nuo kasacinio teismo suformuotos teisės taikymo ir aiškinimo praktikos bei būtinybe ištaisyti šį pažeidimą.
36. Paprastai byla perduodama nagrinėti išplėstinei septynių teisėjų kolegijai, jei yra būtinybė apibendrinti ir suvienodinti teisminę praktiką aktualiais teisės aiškinimo ir taikymo klausimais arba pakeisti ankstesnę kasacinio teismo praktiką dėl tam tikrų teisės normų aiškinimo ir taikymo (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. sausio 4 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-7-83/2013](#)). Teisė spręsti, ar iškilęs teisės aiškinimo ir taikymo klausimas yra sudėtingas ir toks sudėtingumas yra pakankamas pagrindas perduoti bylą nagrinėti išplėstinei septynių teisėjų kolegijai, visų pirma priklauso bylą nagrinėjančios teisėjų kolegijos diskrecijai.
37. Nagrinėjamoje byloje teisėjų kolegija nenustatė objektyvios būtinybės keisti ar suvienodinti Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuotą praktiką. Be to, nagrinėjamoje byloje keliama teisės normų aiškinimo ir taikymo klausimai nėra tokie sudėtingi, kad negalėtų būti išspręsti trijų teisėjų kolegijoje. Atsižvelgdama į tai, teisėjų kolegija konstatuoja, kad ieškovės nurodyti argumentai nesudaro pakankamo teisinio pagrindo perduoti bylą nagrinėti išplėstinei septynių teisėjų kolegijai, todėl nurodytas prašymas netenkintinas ([CPK 357 straipsnio](#) 1 dalis).

*Dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių ne aukciono tvarka sudarytos valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimą prieš terminą nuomotojo iniciatyva, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį tam tikrą laiką, neįgyvendindamas savo teisės statyti statinius nuomojamame žemės sklype, aiškinimo ir taikymo*

38. Žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo santykius bei žemės tvarkymą ir administravimą reglamentuoja Žemės įstatymas. Šio įstatymo 1 straipsnyje įtvirtinta nuostata žemės santykius reguliuoti taip, kad būtų sudarytos sąlygos tenkinti visuomenės, fizinių ir juridinių asmenų poreikius racionaliai naudoti žemę, vykdyti ūkinę veiklą išsaugant ir gerinant gamtinę aplinką, gamtos ir kultūros paveldą, apsaugoti žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teises (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. rugsėjo 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-333-248/2018, 18 punktas).
39. Kasacinio teismo praktikoje pasisakyta, kad valstybės žemės perleidimo santykių reglamentavimo įstatymu tikslas – užtikrinti, kad valstybės (savivaldybių) nuosavybė būtų tvarkoma taip, kad tai atitiktų visos visuomenės interesus, viešajam interesui teikiant prioritetą prieš privatų tiek žemės naudojimo tikslų, paskirties, tiek žemės naudojimo sąlygų požiūriu. Šis reglamentavimas yra grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės akty, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais – ir yra imperatyvus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. gegužės 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-237/2011](#)). Toks pats aiškinimas taikytinas ir valstybinės žemės nuomos santykių reglamentavimui.
40. Pažymėtina, kad aptartiems teisinio reguliavimo tikslams pasiekti būtina ne tik laikytis imperatyviųjų žemės perleidimo ar nuomos sutarčių sudarymo reikalavimų, bet ir tinkamai vykdyti šias sutartis, o nustačius netinkamą vykdymą, taikyti atitinkamus padarinius, be kitų – ir sutarčių nutraukimą.
41. Kasacinio teismo praktikoje pripažįstama, kad sutarties šalių teisė vienašališkai nutraukti sutartį nepažeidžia sutarties laisvės principo, jeigu šalis šią teisę įgyvendina teisės normose ar sutartyje nustatyta tokios teisės įgyvendinimo tvarka ir sąlygomis (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. spalio 2 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-491-684/2015).
42. Žemės nuomos teisiniai santykiai yra reglamentuoti [CK](#) šeštosios knygos XXIX skyriuje. Iš [CK](#) 6.545 straipsnio 1 dalyje pateiktos žemės nuomos sutarties sąvokos matyti, kad viena esminių šios sutarties sąlygų yra nuomininko pareiga valdyti ir naudoti sutartyje nurodytą žemės sklypą pagal sutartyje nustatytą paskirtį ir naudojimo sąlygas.
43. Jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, nuomotojo reikalavimu žemės nuomos sutartis gali būti nutraukiama prieš terminą ([CK](#) 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punktas). Žemės įstatymo 9 straipsnio, reglamentuojančio valstybinės žemės išnuomojimą, 14 dalyje nustatyta, kad valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą.
44. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad [CK](#) 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkte nustatyti du alternatyvūs pagrindai, kuriems esant sutartis pripažįstama pažeista, – žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį arba ne pagal tikslinę žemės naudojimo paskirtį. Atitinkamai sutarties pažeidimu laikytinas šio daikto nenaudojimas sutartyje nustatytu būdu ar netinkamas jo naudojimas arba naudojimas ne pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį. Nenaudojimu laikomas toks ekonominio efektyvumo nesukuriantis elgesys su daiktu, kai jo naudingosios savybės nėra eksploatuojamos. Netinkamas naudojimas pagal teisinius padarinius taip pat gali būti vertinamas kaip visiškas nenaudojimas tada, kai žemės naudojimo laipsnis yra menkas, palyginti su tuo, kurio tikimasi pagal sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugpjūčio 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-198-1075/2022](#), 23 punktas ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika).
45. Pažymėtina, kad kasacinis teismas, vadovaudamasis civilinės apyvartos santykių stabilumo principu, formuoja teismų praktiką, pagal kurią net ir sutarties pažeidimo atveju turi būti dedamos didžiausios pastangos sutarčiai išsaugoti. Vienašalis sutarties nutraukimas kaip nukentėjusios šalies interesų savignos priemonė įstatymų leidėjo nustatyta ir laikoma adekvačia reakcija į sutartį pažeidusios šalies elgesį, pasireiškusį esminių sutarties pažeidimų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus plenarinės sesijos 2004 m. birželio 29 d. nutarimas civilinėje byloje Nr. 3K-P-346/2004; 2009 m. gegužės 19 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-227/2009](#); 2010 m. lapkričio 29 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-473/2010](#); kt.). Taigi, siekiant nustatyti, ar žemės nuomos sutartis buvo pažeista iš esmės, neužtenka apsiriboti tik [CK](#) 6.564 straipsnio 1 dalimi, bet būtina sistemškai remtis [CK](#) 6.217 straipsniu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. liepos 8 d. nutartis



civilinėje byloje Nr. e3K-3-362-684/2016, 18 punktas).

46. Sprendžiant, ar nuomininkas nevykdė jam priskiriamos pareigos naudoti žemės sklypą pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir ar šis pareigos nevykdymas gali būti laikomas esminiu nuomos sutarties pažeidimu, kaip jis apibūdinamas [CK 6.217 straipsnio](#), 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkto normų dispozicijose, būtina atsižvelgti į individualias sutarties ypatybes (dėl ko buvo susitarusios šalys), šalių elgesį (be kita ko, ar jos tinkamai vykdė prisiimtus įsipareigojimus; reiškė viena kitai pretenzijas; kt.), nustatyti sutartį pažeidžiančius nuomininko veiksmus ir įvertinti, ar nustatyti nuomininko veiksmai leidžia nuomotojui nesitikėti, jog nuomininkas tinkamai įvykdys sutartį ateityje, taip pat ar dėl sutartį pažeidžiančių nuomininko veiksmų (išnuomoto žemės sklypo tam tikrą laiką nenaudojimo) atsirado neigiamų pasekmių (žalos) nuomotojui ir kt. (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. birželio 29 d. nutarimą civilinėje byloje Nr. 3K-P-346/2004).
47. Bylą nagrinėjusių teismų nustatyta, kad 2002 m. lapkričio 19 d. ieškovė ir Vilniaus apskrities viršininko administracija, kurios teisių perėmėja yra atsakovė, sudarė valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį. Joje nurodyta, kad ieškovei 99 metams išnuomojama 8100 kv. m ploto žemės sklypo dalis 13 726 kv. m žemės sklype, esančiame (*duomenys neskelbtini*) (sutarties 1 punktas). Pagal šią sutartį valstybinės žemės sklypas išnuomotas komercinės paskirties ir smulkiojo verslo objektams statyti ir eksploatuoti (valstybinės žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis ir ūkinės veiklos būdas) (sutarties 3 punktas). Sutarties 11 punkte nurodyta, kad sutartis gali būti nutraukta vienos šalies reikalavimu pirma laiko, jeigu kita šalis nevykdo savo įsipareigojimų arba pažeidžia šios sutarties reikalavimus.
48. Bylą nagrinėję teismai, atmesdami ieškovės reikalavinį pripažinti valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimą neteisėtu, konstatavo, kad ieškovės nurodytos žemės sklypo nenaudojimo pagal nustatytą paskirtį ir būdą priežastys tik iš dalies pateisina nedidelį laikotarpį, per kurį ieškovė objektyviai negalėjo rengti projektinės dokumentacijos ir organizuoti pastato statybos, dalį (paskutinis teisminis ginčas, susijęs su ieškovei išnuomota valstybinės žemės sklypo dalimi, prasidėjęs 2013 m., baigėsi 2015 m. kovo 2 d.), tačiau kitų ieškovės nurodytų aplinkybių (2003–2006 m. visam ginčo žemės sklypui taikytų laikinųjų apsaugos priemonių; 2006 m. prasidėjusio nuosavybės teisių į 5626 kv. m ginčo žemės sklypo dalį atkūrimo proceso; 2007–2017 m. vykusios šios žemės sklypo dalies bendraturčių paveldėjimo procedūrų) nelaikė priežastimis, objektyviai sutrukdžiusiomis ieškovei naudoti žemės sklypą pagal sutartyje nurodytą jo naudojimo būdą – rengti projektinę dokumentaciją ir organizuoti pastato statybą. Atsižvelgdami į tai, kad per daugiau nei 10 metų ieškovė ne tik nepastatė pastato išsinuomotame žemės sklype, bet ir neparengė dokumentacijos, reikalingos statybą leidžiančiam dokumentui gauti ir statybai pradėti, teismai pripažino, jog atsakovė turėjo faktinį ir teisinį pagrindą nutraukti prieš terminą valstybinės žemės nuomos sutartį su ieškove.
49. Kasaciniame skunde ieškovė, teigdama, kad bylą nagrinėję teismai netinkamai aiškino ir taikė [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 1 punkto, Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalies nuostatas ir nukrypo nuo kasacinio teismo pateiktų šių nuostatų taikymo išaiškinimų, šią savo poziciją grindžia argumentais, jog teismai ginčo žemės sklypo nuomos sutarties nutraukimą pripažino teisėtu vadovaudamiesi tik šio žemės sklypo ilgo nenaudojimo faktu, tačiau neišaiškino nurodytoms nuostatoms taikyti teisiškai reikšmingų aplinkybių – priežasčių, dėl kurių ieškovė nenaudojo išsinuomoto valstybinės žemės sklypo; nepagrįstai nesivadovavo aplinkybe, kad atsakovė 2019 m. sausio 23 d. rašte (t. y. iki nuomos sutarties nutraukimo) jau buvo pripažinusi, jog naudoti žemės sklypą ieškovei trukdė objektyvios priežastys, taip pat neatsižvelgė į tai, kad ieškovė dar iki nuomos sutarties nutraukimo jau buvo pradėjusi naudoti žemės sklypą pagal paskirtį – 2018 m. kovo 24 d. sudarė sutartį Nr. 139/18 su UAB „Užupio architektai“ dėl prekybos paskirties pastato (*duomenys neskelbtini*) projektinių pasiūlymų parengimo.
50. Teisėjų kolegija šiuos kasacinio skundo argumentus pripažįsta iš esmės pagrįstais.
51. Minėta, kad ginčo nuomos sutartimi šalys susitarė, jog išnuomojamo valstybinės žemės sklypo naudojimo paskirtis – statyti komercinės paskirties ir smulkiojo verslo objektus bei juos eksploatuoti. Taigi šiuo atveju, sudarant sutartį, ginčo žemės sklype nebuvo statinių; ginčo žemės sklypo nuomos sutartis lengvatine (ne aukciono) tvarka buvo sudaryta (tą patvirtina ir atsakovės procesinių dokumentų turinys) būsimų statinių statybai, valstybinės žemės sklypo nuomininkei (ieškovei) suteikiant teisę (ir kartu nustatant pareigą) statyti nuomojamame žemės sklype naujus statinius. Atsakovė atsiliepime į kasacinį skundą nurodo, kad valstybė, išnuomodama ginčo žemės sklypą, skirtą ne žemės ūkio veiklai vykdyti, turėjo tikslą ne tik gauti nuompinigius ir tinkamą žemės sklypo priežiūrą, bet ir tikėtis, jog sklype bus vykdoma bei plėtojama komercinio pobūdžio veikla, o pastatius statinius, taip bus eksploatuojamas valstybinės žemės sklypas. Tai reiškia, kad žemės sklypo nuomininkė (ieškovė) jai išnuomotame žemės sklype turėjo plėtoti ūkinę veiklą, kuri neįmanoma nepastatius atitinkamų objektų ir jų nenaudojant. Bylą nagrinėję teismai nustatė, kad nauji statiniai, kurie sudarytų pagrindą ieškovei dėl jų eksploatavimo nuomoti žemės sklypą lengvatine tvarka, iki šiol nėra pastatyti.
52. Atkreiptinas dėmesys, kad sutartyje nebuvo nustatytas nuomininkės teisės (pareigos) statyti nuomojamame žemės sklype statinius įgyvendinimo terminas, nebuvo detalizuota šios teisės (ir kartu pareigos) įgyvendinimo tvarka. Šiuo aspektu kasacinis teismas yra pažymėjęs, kad, net ir nesant sutartyje nustatyto konkretaus nuomininko teisės statyti statinius nuomojamame valstybinės žemės sklype įgyvendinimo termino ir tvarkos, valstybinės žemės teisių santykių prigimtis ir sutarčių teisės principai lemia nuomininko pareigą elgtis apdairiai ir rūpestingai ir per protingą terminą įgyvendinti sutartyje įtvirtintą teisę statyti statinius nuomojamame žemės sklype (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugpjūčio 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-198-1075/2022](#), 28 punktas).
53. Taigi, vertinant, ar nuomininkė (ieškovė) tinkamai vykdė sutartį, teisiškai reikšminga aplinkybė yra tai, ar ieškovė vykdė pareigą per protingą terminą įgyvendinti sutartyje įtvirtintą teisę vykdyti komercinės paskirties ir smulkiojo verslo objektų statybos darbus nuomojamame žemės sklype.
54. Pagal kasacinio teismo praktiką tokios pareigos pažeidimas gali būti pagrindas konstatuoti esminį valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties pažeidimą ([CK 6.217 straipsnis](#)). Ar tokios pareigos pažeidimas sudaro esminį valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties pažeidimą, sprendžiama konkrečioje byloje įvertinus nustatytas faktines aplinkybes (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugpjūčio 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-198-1075/2022](#), 28 punktas).
55. Pagal kasacinio teismo praktiką, vien to fakto, kad nuomininkas ilgą laiką nenaudoja išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagal jo paskirtį, nepakanka tam, kad nuomotojas galėtų pagal [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 1 punktą nutraukti ginčo žemės sklypo nuomos sutartį prieš terminą, taip pat būtina nustatyti, kad nuomininkas tai darė be objektyvių priežasčių (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. vasario 5 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-54/2008](#); 2010 m. spalio 4 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-378/2010](#); kt.). Taigi, vertinant, ar valstybinės žemės nuomininko veiksmai (neveikimas) sudaro pagrindą nutraukti nuomos sutartį pagal [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 1 punktą, teisiškai reikšminga aplinkybė yra ne tik laiko tarpas, kai žemė nenaudojama pagal paskirtį, bet ir priežastys, dėl kurių nuomininkas nenaudoja išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagal jo paskirtį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. sausio 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-114-403/2020](#), 59 punktas).
56. Bylą nagrinėję teismai nustatė šias reikšmingas aplinkybes: 1) netrukus po to, kai Vilniaus apskrities viršininko administracija (nuomotoja) sudarė su ieškove 2002 m. lapkričio 19 d. valstybinės žemės (8100 kv. m ploto) nuomos sutartį ir 2002 m. lapkričio 28 d. valstybinės ne žemės ūkio paskirties žemės (5626 kv. m ploto) pirkimo–pardavimo sutartį, pati nuomotoja kreipėsi į teismą,

prašydama pripažinti negaliojančiomis ir panaikinti šias sutartis bei administracinius aktus, kurių pagrindu jos buvo sudarytos; šis ginčas buvo galutinai išspręstas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. sausio 30 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. 3K-3-1/2006; šia nutartimi ginčo žemės sklypo nuomos sutartis buvo palikta galioti, todėl ieškovė 2006 m. gegužės 15 d. kreipėsi į atsakovę, prašydama duoti sutikimą pradėti projektavimo ir statybos darbus nuomajamame žemės sklype, tačiau buvo informuota, kad Vilniaus apygardos teismo 2003 m. balandžio 14 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. 2<sup>45</sup>-1082/2003 yra taikytos laikinosios apsaugos priemonės – įrašas viešame registre dėl nuosavybės teisės į 5626 kv. m ploto žemės sklypo dalį perleidimo draudimo, be to, VI Registrų centro duomenimis, 13 726 kv. m žemės sklypas yra areštuotas, todėl klausimas dėl galimybės duoti sutikimą pradėti projektavimo ir statybos darbus ieškovės nuomajamame žemės sklype galės būti sprendžiamas panaikinus laikinąsias apsaugos priemones; 2) 2006 m., panaikinus pirmiau nurodytą 5626 kv. m žemės sklypo dalies pirkimo–pardavimo sutartį, prasidėjo nuosavybės teisių atkūrimo į šią žemės sklypo dalį procesas; 3) 2013 m. dalis bendraturčių, kuriems buvo atkurtos nuosavybės teisės į ginčo žemės sklypo 5626 kv. m dalį, kreipėsi į teismą, siekdami, kad ieškovei būtų paskirta naudoti kita, nei prie ginčo žemės sklypo nuomos sutarties pridėta brėžinyje nurodyta, žemės sklypo dalis (ginčas buvo galutinai išspręstas Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2015 m. kovo 2 d. nutartimi).

57. Taigi, byloje teismų nustatytos aplinkybės patvirtina, kad valstybinės žemės nuomininkė (ieškovė) elgėsi rūpestingai bei apdairiai ir ne 2018 m. kovo mėnesį (kaip nurodyta pirmosios instancijos teismo sprendime bei pritarta apeliacinės instancijos nutartyje), o jau 2006 m., t. y. iš karto po to, kai baigėsi pačios nuomosios inicijuotas ginčas teisme dėl, be kita ko, ir 2002 m. lapkričio 19 d. žemės nuomos sutarties teisėtumo, ėmėsi aktyvių veiksmų, kad įgyvendintų savo teisę statyti statinius nuomajamame žemės sklype. Nagrinėjamos bylos duomenys ir joje teismų nustatytos faktinės (žemės sklypo nenaudojimo pagal sutartį) aplinkybės sudaro pagrindą konstatuoti, kad ieškovė, siekdama užtikrinti žemės sklypo naudojimą pagal sutartyje nustatytą paskirtį, ėmėsi aktyvių veiksmų sutartimi prisiimtiems įsipareigojiminiams vykdyti, tačiau jos teisė statyti nuomajamame žemės sklype statinius ilgą laiką nebuvo įgyvendinta ne dėl ieškovės neveikimo ar netinkamo veikimo, bet dėl objektyvių, nuo jos nepriklaususių aplinkybių, tokiomis pripažįstant tiek (bylą nagrinėjusių teismų jau taip įvertintą) 2013–2015 m. laikotarpiu vykusį ginčą dėl žemės sklypo naudojimo tvarkos nustatymo, tiek kitas ieškovės nurodytas aplinkybes (taikytas laikinąsias apsaugos priemones; nuosavybės teisių atkūrimo procesą; kitos žemės sklypo dalies bendraturčių paveldėjimo procedūras), kurių bylą nagrinėję teismai, teisėjų kolegijos vertinimu, nepagrįstai nelaikė svarbiomis ir objektyviomis priežastimis nenaudoti žemės sklypo pagal sutartyje nurodytą paskirtį.
58. Bylą nagrinėjusių teismų vertinimas, kad ieškovės nurodytos aplinkybės (nuosavybės teisių atkūrimo procesas, kitos žemės sklypo dalies bendraturčių paveldėjimo procedūros ar pritaikytos laikinosios apsaugos priemonės) nelaikytinos svarbiomis ir objektyviomis priežastimis ieškovei nenaudoti žemės sklypo pagal sutartyje nurodytą jo naudojimo būdą, neatitinka bylos duomenų: 1) atsakovės 2006 m. gegužės 31 d. rašto Nr. S18-534 „Dėl sutikimo pradėti projektavimo ir statybos darbus“; jo turinys teikia pagrindą manyti, kad pati atsakovė, nurodydama, jog klausimas dėl galimybės duoti sutikimą pradėti projektavimo ir statybos darbus ieškovės nuomajamame žemės sklype galės būti sprendžiamas panaikinus laikinąsias apsaugos priemones, šių priemonių taikymą laikė objektyviai kliūtimi pradėti statybos darbus ieškovės nuomajamame žemės sklype; 2) taip pat atsakovės 2019 m. sausio 23 d. rašto Nr. 49SJN-155-(14.49.105.), kuriuo ji informavo ieškovę, kad, be kita ko, įvertinusi aplinkybes, objektyviai trukdžiusias įgyvendinti sutarties sąlygas (*ilgai trukusius teisminius ginčus, užtrukusį nuosavybės teisių į kitą ginčo žemės sklypo dalį atkūrimo procesą*), stabdo sutarties nutraukimo procedūrą; to k šio rašto turinys vertintinas kaip sukūręs ieškovei lūkestį, kad pati atsakovė, priešingai nei laikė bylą nagrinėję teismai (žr. apeliacinės instancijos teismo nutarties 58 punktą), iš esmės visas ieškovės išvardytas aplinkybes vertino kaip objektyviai trukdžiusias ieškovei naudoti išsinuomotą žemės sklypą pagal nuomos sutartyje nurodytą paskirtį. Sutiktina su ieškove ir dėl 2007–2017 m. laikotarpiu vykusio paveldėjimo procesų kaip objektyviai trukdžiusių ieškovei vykdyti ginčo žemės nuomos sutartį ir statyti žemės sklype statinius vertinimo. Kol jie nebuvo pasibaigę, ieškovei nebuvo žinomi asmenys, tapę žemės sklypo, kurio dalis buvo išnuomota ieškovei, bendraturčiais, taigi nebuvo žinoma dalis asmenų, su kuriais ji būtų turėjusi derinti išnuomos žemės sklypo dalies naudojimo pagal paskirtį klausimus. Sudarydama sutartį ieškovė negalėjo numatyti tokios nuomos sutarties vykdymo uždelsiną lėmusios situacijos. Taigi bylą nagrinėję teismai nepagrįstai nevertino ieškovės nurodytų argumentų ir aplinkybių kaip teikiančių pakankamą pagrindą pripažinti, kad ir šiuo laikotarpiu jos galimybė įgyvendinti ginčo nuomos sutartį buvo apribota dėl objektyvios priežasties.
59. Pažymėtina, kad, spręsdamas, ar vienašališkas sutarties nutraukimas yra teisėtas, teismas jį turi įvertinti ir pagal [CK 1.5, 1.6 ir 6.158 straipsnių](#) nuostatas; jose įtvirtintos šalių pareigos elgtis sąžiningai, protingai ir teisingai tiek prievolės atsiradimo ir egzistavimo, tiek ir jos vykdymo ar pasibaigimo metu yra imperatyvaus pobūdžio (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. sausio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-6-915/2015; 2021 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-35-823/2021, 38 punktą). Pareiga elgtis apdairiai ir rūpestingai vykdant valstybinės žemės nuomos sutartį saisto abi šios sutarties puses – tiek nuomininką, tiek valstybinės žemės sklypo nuomotąją – valstybinę žemę patikėjimo teise valdančią instituciją. Spręsdamas, ar konkrečiu atveju vienašališkas valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimas gali būti pripažintas teisėtu, teismas privalo atsižvelgti ne tik į šios nutarties 45–46, 55 punktuose nurodytus principus, bet dėl sutarties pažeidimo esmingumo spręsti, be kita ko, atsižvelgdamas ir į tai, ar valstybinės žemės sklypo nuomotąją tinkamai vykdė jai tenkančias rūpestingumo, apdairumo ir kooperavimosi pareigas. Šių pareigų tinkamas vykdymas yra ypač reikšmingas tais atvejais, kai valstybinės žemės nuomos sutartyje nenustatytas konkretus terminas nuomininko teisei (pareigai) statyti nuomajamame žemės sklype statinius įgyvendinti – priešingu atveju kiltų grėsmė pažeisti valstybinės žemės nuomininko teisėtus lūkesčius, apsaugos ir teisinio tikrumo konstitucinius principus (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. lapkričio 8 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-246-823/2022](#) 38 punktą). Taigi, sprendžiant dėl tokios sutarties tinkamo (netinkamo) vykdymo ir jos nutraukimo, reikšmingas ir pačios nuomosios (atsakovės) elgesys.
60. Šiame kontekste paminėtina, kad pagal Žemės įstatymo 36 straipsnio 1, 2 dalių nuostatas žemės naudojimo valstybinę kontrolę pagal Vyriausybės patvirtintus nuostatus organizuoja ir vykdo NŽT, o koordinuoja Vyriausybės įgaliota institucija. Žemės naudojimo valstybinės kontrolės metu sistemingai tikrinama, ar žemę naudojančios asmenys savo veiklą nepažeidė žemės naudojimo tvarkos, kurią nustato įstatymai ir Vyriausybės nutarimai. Taigi, įstatymu NŽT, kaip valstybinės žemės nuomotąjai, yra pavesta sistemingai tikrinti, kaip nuomininkai laikosi išnuomoto valstybinės žemės sklypo naudojimo tvarkos, o nustatius tam tikrus neatitiktinius, įstatymų nustatyta tvarka imtis reikiamų veiksmų.
61. Kasacinis teismas yra konstatavęs ir tai, kad tuo atveju, kai darbai ir veiksmai atlikti iki atsakovės atlikto žemės naudojimo patikrinimo, akto surašymo ir ieškovės įspėjimo apie sutarties nutraukimą, o žemės nuomos sutartis nutraukiama po to, kai nuomininkė pradėjo darbus ir organizacinius veiksmus, reikalingus tam, kad žemės sklypas būtų naudojamas pagal paskirtį ir sutarties nuostatas, juos tęsia ir investuoja lėšas, sutarties nutraukimas laikytinas neatitinkančiu nuomininkės teisėtų lūkesčių ir būtų neproporcinga poveikio priemonė už buvusį pažeidimą, kuri pati nuomininkė savo valia ir veiksmais siekia pašalinti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. rugsėjo 27 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-333-248/2018](#), 30 punktą).

62. Byloje nustatyta, kad *ieškovė atlikto tokius organizacinius veiksmus* – 2018 m. kovo 24 d. (taigi dar iki įspėjimo apie ginčo nuomos sutarties nutraukimą) sudarė sutartį Nr. 139/18 su UAB „Užupio architektai“ dėl prekybos paskirties pastato (*duomenys neskelbtini*) projektinių pasiūlymų parengimo); *juos tęsė*: 1) 2019 m. gegužės 7 d., vykdydama 2019 m. sausio 23 d. rašte nurodytą įpareigojimą informuoti apie savo nuolatinius veiksmus vykdančią sutartį, kreipėsi į atsakovę, prašydama pateikti neprieštaravimą (sutikimą) dėl nuomojamo žemės sklypo atidalijimo, šį prašymą argumentuodama tuo, kad žemės sklypo bendraturčiai sistemingai, piktnaudžiaudami savo materialiosiomis ir procesinėmis teisėmis, trukdo ieškovei vykdyti veiklą išsinuotomame žemės sklype, todėl ji siekia atidalyti iš žemės sklypo nuomojamą dalį, kad būtų sudaryta galimybė racionaliai naudoti žemės sklypą pagal paskirtį; 2) 2019 m. birželio 21 d. sudarė su UAB „Projektų ir investicijų valdymas“ projektavimo darbų rangos ir paslaugų teikimo sutartį Nr. 2019/06/21 dėl topografinio plano ir formavimo-pertvarkymo projekto sklypui (*duomenys neskelbtini*) parengimo; 3) 2019 m. liepos 8 d. pateikė dokumentus dėl atidalijimo projekto rengimo Vilniaus miesto savivaldybės administracijai per ZPDRIS sistemą o 2019 m. liepos 10 d., atsakovei nepateikus jokio atsakymo į ieškovės 2019 m. gegužės 7 d. prašymą, pakartotinai kreipėsi į atsakovę dėl sutikimo nuomojamos žemės sklypo dalies pertvarkymo projektui rengti.
63. Teisėjų kolegija sutinka su pirmosios instancijos teismo vertinimu, kad ta aplinkybė, jog ieškovė siekė sklypą pertvarkyti ir atidalyti, savaime nereikia, jog ji negalėjo rengti projektinės dokumentacijos dėl komercinės paskirties statinio statybos, tačiau šis ieškovės siekis, teisėjų kolegijos vertinimu, atsizvelgiant į susidariusią situaciją (dėl nuosavybės teisių į dalį ginčo žemės sklypo atkūrimo atsiradusį didelį skaičių bendraturčių, susikertančius ieškovės ir jų interesus bei dėl to susiklosčiusius konfliktiškus jų tarpusavio santykius), priešingai nei skundžiamoje nutartyje (jos 57, 59 punktuose) nurodė apeliacinės instancijos teismas, vertintinas ne kaip siekis galbūt pakeisti sutarties objektą ir sudaryti su atsakove sutartį dėl kito nekilnojamojo turto objekto, o būtent kaip pastangos pašalinti kliūtis parengti projektinę dokumentaciją dėl komercinės paskirties statinio statybos ginčo sklype, taigi ir įvykdyti žemės nuomos sutartimi prisiimtą įsipareigojimą naudoti sutartyje nurodytą žemės sklypą pagal joje nustatytą paskirtį ir naudojimo sąlygas. Atsizvelgiant į tai, konstatuotina, kad, priešingai nei teigiama apeliacinės instancijos teismo nutartyje (žr. jos 56 punktą), ieškovė, imdamasi šios nutarties 62 punkte išvardytų veiksmų dėl nuomoto sklypo atidalijimo, pasinaudojo atsakovės 2019 m. sausio 23 d. rašte, kuriuo ši sustabdė 2018 m. lapkričio 19 d. raštu pradėtą žemės nuomos sutarties nutraukimo procedūrą, suteikta galimybe pašalinti žemės naudojimo patikrinimo aktuose užfiksuotus sutarties pažeidimus.
64. Vertinant tai, kad išnuomoto valstybinės žemės sklypo naudojimo paskirtis ir ūkinės veiklos būdas – komercinės paskirties ir smulkiojo verslo objektams – iš esmės susijęs su visuma kryptingų ilgalaikio pobūdžio veiksmų, jiems atlikti objektyviai reikalingas tam tikras laikotarpis, todėl: 1) nesutinkama su bylą nagrinėjusių teismų vertinimu, kad tai, jog ieškovė, 2018 m. kovo 24 d. sudariusi sutartį su UAB „Užupio architektai“ dėl prekybos paskirties pastato (*duomenys neskelbtini*) projektinių pasiūlymų parengimo, nespėjo šios dokumentacijos, reikalingos statybą leidžiančiam dokumentui gauti ir statybai pradėti, parengti, sudarė atsakovei, kaip valstybės turto patikėtinei, pakankamą pagrindą spręsti dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo ir ją nutraukti; 2) visiškai tinkamu 2019 m. sausio 23 d. rašte nurodyto įpareigojimo nuolat informuoti apie savo veiksmus vykdančią sutartį įvykdymu pripažintina tai, kad pirmą kartą po 2019 m. sausio 23 d. rašto gavimo ieškovė apie tokius savo veiksmus informavo atsakovę 2019 m. gegužės 7 d. Kaip minėta pirmiau, ši informacija, priešingai nei pažymima skundžiamoje nutartyje (jos 57 punkte), buvo susijusi su sutarties vykdymu. Dėl to nepagrįsta pripažintina ir apeliacinės instancijos teismo išvada, kad byloje nėra duomenų, patvirtinančių, jog ir po 2019 m. sausio 23 d. rašto gavimo ieškovė operatyviai ėmėsi veiksmų nuomos sutarties pažeidimams pašalinti.
65. Ieškovės kasaciniame skunde taip pat nurodoma, kad NŽT Vilniaus miesto skyriaus 2018 m. sausio 18 d. rašto „Dėl žemės naudojimo kontrolės“, kuriuo ieškovė buvo informuota, jog NŽT specialistas atliks išnuomoto žemės sklypo valstybinę kontrolę dėl galimų žemės naudojimo tvarkos pažeidimų, ji negavo ir negalėjo gauti, nes jis buvo siųstas netinkamu adresu, o NŽT Vilniaus miesto skyriaus 2018 m. vasario 2 d. žemės naudojimo patikrinimo aktas Nr. 49 ŽN-89 bei 2018 m. birželio 4 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktas Nr. FD-397 surašyti ieškovei nedalyvaujant. Teisėjų kolegijos vertinimu, šios aplinkybės patvirtina, kad, priešingai nei nurodė pirmosios instancijos teismas sprendime ir atsakovė atsiliepime į kasacinį skundą, ieškovės veiksmų savo teisei statyti statinius nuomojamame žemės sklype įgyvendinti (taigi, ir ginčo nuomos sutarties vykdyti) atlikimas (sutarties su UAB „Užupio architektai“ dėl prekybos paskirties pastato projektinių pasiūlymų parengimo sudarymas) tik 2018 m. niekaip nesusijęs su tuo, jog atsakovė atliko faktinį žemės naudojimo patikrinimą (nes, minėta, ieškovei apie jį nebuvo žinoma), o veikiau susijęs su tuo, kad faktinė situacija dėl sąlygų sutarties vykdymo veiksams atlikti, priešingai nei pažymima pirmosios instancijos teismo sprendime, iš esmės pasikeitė – pasibaigus teisminiams ginčams, nuosavybės teisių atkūrimo ir paveldėjimo procesams, ieškovė vėl galėjo imtis veiksmų savo teisei (pareigai) statyti nuomojamame žemės sklype statinius įgyvendinti ir jų ėmėsi (žr. šios nutarties 62 punktą).
66. Iš nagrinėjamoje byloje nustatytų aplinkybių matyti ir tai, kad nors po žemės sklypo nuomos sutarties sudarymo šis sklypas ilgą laiką nebuvo naudojamas tam tikslui, kuriam buvo išnuomotas (jame nepradėti jokie komercinės paskirties ar smulkiojo verslo objektų statybos darbai tikslu šiuos eksploatuoti), tačiau tuo metu atsakovė sklypo naudojimo aplinkybių nekontroliavo ir pažeidimų nefiksavo, jokių pretenzijų dėl netinkamo nuomos sutarties vykdymo ieškovei nereiškė. Patikrinimus dėl 2002 m. išnuomoto žemės sklypo naudojimo atsakovė atliko tik 2018 m., kai tam tikrų veiksmų, susijusių su nuosavybės teisių į dalį žemės sklypo, kurio kita dalis buvo išnuomota ieškovei, atkūrimu, ėmėsi šio sklypo bendraturčiai. Apie šiuos patikrinimus ieškovei tapo žinoma tik iš atsakovės 2018 m. lapkričio 19 d. rašto Nr. 49SJN-2567-(14.49.105) „Dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo“, kai ieškovė jau buvo pradėjusi statinio statybos išnuotomame žemės sklype organizavimo darbus, kuriuos įvertinusi atsakovė 2019 m. sausio 23 d. raštu sustabdė žemės nuomos sutarties nutraukimo procedūrą. Minėta, kad bylos duomenys teikia pagrindą išvadai, jog ir po atsakovės 2019 m. sausio 23 d. rašto gavimo ieškovė operatyviai ėmėsi veiksmų žemės naudojimo patikrinimo aktuose fiksuotiems nuomos sutarties pažeidimams pašalinti. Atsizvelgiant į šias aplinkybes ir remiantis šios nutarties 59–61 punktuose nurodytais argumentais, darytina išvada, kad nuomos sutarties su ieškove nutraukimas laikytinas neatitinkančiu jos, kaip nuomininkės, teisėtų lūkesčių ir vertintinas kaip neproporcinga poveikio priemonė už buvusį pažeidimą, kurį pati nuomininkė savo valia ir veiksmais siekė pašalinti.
67. Apibendrinant šioje nutarties dalyje išdėstytus argumentus, konstatuotina, kad nuo 2002 m. lapkričio 19 d. (kai buvo sudaryta nuomos sutartis) iki 2017–2018 m. (kai baigėsi didžioji dalis nuosavybės teisių atkūrimo ir paveldėjimo procesų) egzistavo objektyvios, nuo ieškovės nepriklausios aplinkybės (dėl ieškovei išnuomoto žemės sklypo vykę teisiniai ginčai; taikytos laikinosios apsaugos priemonės; nuosavybės teisių bendraturčių atkūrimo procesas; bendraturčių paveldėjimo procedūros), dėl kurių ji negalėjo imtis veiksmų savo teisei (ir kartu pareigai) statyti statinius nuomojamame žemės sklype įgyvendinti. Dėl to ieškovės (nuomininkės) neveikimas, t. y. veiksmų šiai savo teisei (pareigai) įgyvendinti nurodytu laikotarpiu nesiėmimas, nesudaro pagrindo išvadai dėl esminio sutarties pažeidimo, leidusio atsakovei (nuomotojai) vienašališkai nutraukti nuomos sutartį su ieškove prieš terminą. Tai, kad atsakovė, vykdydama ieškovei 2002 m. lapkričio 19 d. išnuomoto valstybinės žemės sklypo naudojimo kontrolę, tik 2018 m. vasario 2 d. atliko pirmąjį patikrinimą ir iki tol nereiškė ieškovei jokių pretenzijų dėl nuomos sutarties vykdymo, teikia pagrindą spręsti, jog iki tol ji pati nelaikė nurodyto ieškovės neveikimo esminiu sutarties pažeidimu. Priešingai nei vertino bylą nagrinėję teismai, bylos duomenys rodo, kad ieškovė pagal galimybes dėjo pastangas, siekdama tinkamai vykdyti ginčo nuomos sutartimi prisiimtą įsipareigojimą naudoti žemės sklypą pagal jo tikslinę paskirtį (statyti komercinės paskirties ir smulkiojo verslo objektus nuomojamame žemės sklype) (žr. šios nutarties 57, 62 punktus). Tuo tarpu nuomotoja (atsakovė) neįrodė (iš esmės ir neįrodinėjo) esminiam sutarties pažeidimui kvalifikuoti reikšmingų kriterijų – kad nebesitikėjo gauti to, ką pagal nuomos sutartį per visą jos 99 metų terminą pagrįstai tikėjosi gauti, ir (ar) dėl to, jog ieškovė tam tikrą laiką nepanaudojo išnuomoto žemės sklypo pagal paskirtį, atsakovei atsirado neįgiamų padarinių ar žalos, juolab kad ji pati per visą ginčo nuomos sutarties galiojimo laikotarpį nėra reikšusi ieškovei



jokių pretenzijų dėl netinkamo nuomos sutarties vykdymo. Taigi bylą nagrinėjusiems teismams nebuvo pagrindo pripažinti ieškovę padariusia esminį sutarties pažeidimą, kuris galėjo būti pagrindas vienašališkai nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį su ieškove vadovaujantis [CK 6.217 straipsnio](#), [6.564 straipsnio 1 dalies](#), Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalies nuostatomis.

#### *Dėl vienašališko žemės nuomos sutarties nutraukimo tvarkos*

68. Ieškovė kasaciniame skunde nurodo, kad 2019 m. sausio 23 d. raštu Nr. 49SJN-155-(14.49.105.) sustabdžiusi 2018 m. lapkričio 19 d. pranešimu Nr. 49SJN-2567-(14.49.105) pradėtą ginčo žemės nuomos sutarties nutraukimo procedūrą ir, be kita ko, paaiškinusi, jog, ieškovei neinformuojant atsakovės apie atliekamus aktyvius sutarties vykdymo veiksmus, nuomos sutarties nutraukimo pagrindai bus vertinami iš naujo, atsakovė, norėdama nutraukti sutartį, turėjo pareigą iš naujo spręsti sutarties nutraukimo pagrindų egzistavimo klausimą ir privalejo iš naujo informuoti ieškovę apie ketinimą nutraukti nuomos sutartį ne mažiau kaip prieš 2 mėnesius. Ieškovė 2019 m. sausio 23 d. rašto turinį aiškina taip, kad šiuo raštu atsakovė leido suprasti, jog tuo atveju, jeigu atsakovė, sustabdžiusi nuomos sutarties nutraukimo procedūrą, vis dėlto nuspręs nutraukti sutartį, nutraukimo procedūra vyks iš naujo. Ieškovė teigia, kad priešingas aiškinimas neatitinka šio atsakovės rašto turinio ir pažeidžia ieškovės teisėtus lūkesčius.
69. Teisėjų kolegija šiuos kasacinio skundo argumentus pripažįsta pagrįstais.
70. Nutraukiant sutartį vienašališkai svarbu laikytis sutarties nutraukimo pagrindų ir tvarkos, antraip toks (neteisėtas) nutraukimas nesukurs pageidaujimų teisiųjų padarinių. Taigi, sprendžiant, ar vienašališkas sutarties nutraukimas yra teisėtas, be sutarties nutraukimo pagrindų egzistavimo, svarbu taip pat nustatyti, ar sutartis nutraukta nustatyta tvarka.
71. [CK 6.564](#) straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad apie žemės nuomos sutarties nutraukimą prieš terminą nuomotojas privalo raštu pranešti žemės ūkio paskirties žemės nuomininkams ne vėliau kaip prieš tris mėnesius, o kitos paskirties žemės nuomininkams – prieš du mėnesius iki nuomos sutarties nutraukimo.
72. Iš bylos duomenų matyti, kad atsakovė 2018 m. lapkričio 19 d. raštu pranešė ieškovei, jog ginčo žemės sklypo nuomos sutartis bus nutraukta prieš terminą praėjus 2 mėnesiams nuo šio pranešimo įteikimo dėl to, kad sklypas nėra naudojamas pagal sutartyje nustatytą naudojimo būdą, tačiau 2019 m. sausio 23 d. raštu atsakovė informavo ieškovę, jog stabdo 2018 m. lapkričio 19 d. pranešimu pradėtą nuomos sutarties nutraukimo procedūrą; nurodė, kad ieškovė privalo nuolat informuoti NZT apie jos atliktus veiksmus vykdant nuomos sutarties sąlygas; taip pat pabrėžė tokios informacijos neteikimo padarinius – nuomos sutarties nutraukimo pagrindų vertinimą iš naujo. 2019 m. liepos 3 d. įsakymu Nr. 49VJ-1075-(14.49.2.) atsakovė, atsižvelgdama, be kita ko, į 2018 m. lapkričio 19 d. pranešimą, nutraukė prieš terminą valstybinės žemės nuomos sutartį su ieškove.
73. Taigi, vertinant, ar atsakovė tinkamai (laikydamosi įstatyme nustatytos tvarkos) įgyvendino teisės normose ir sutartyje nustatytą teisę vienašališkai nutraukti žemės nuomos sutartį prieš terminą, teisiskai reikšminga aplinkybė yra tai, ar, atsakovei nenutraukus ginčo nuomos sutarties nuo 2018 m. lapkričio 19 d. pranešime nurodytos datos (praėjus 2 mėnesiams nuo šio pranešimo įteikimo), šio pranešimo galiojimas yra (nėra) laikytinas pasibaigusiu ir juo nebuvo (buvo) galima remtis vėliau inicijuojant (tesiant) nuomos sutarties nutraukimo procesą.
74. Kasacinis teismas yra pasisakęs, kad sutartinių santykių nutraukimas, nesant tam pakankamo ir teisėto pagrindo, nesilaikant įstatyme ar šalių susitarime nustatytos tvarkos, pažeistų kitos sutarties šalies, kuri taip pat turi sutartines teises bei pareigas ir privalo imtis priemonių joms tinkamai vykdyti (investuoja tam tikras lėšas, atlieka parengiamuosius darbus ir pan.), teises bei teisėtus interesus. Net ir tais atvejais, kai viena iš sutarties šalių netinkamai vykdo sutartį, ji turi teisę tikėtis iš kitos sutarties šalies adekvataus, t. y. įstatyme ar sutartyje nustatyto, reagavimo į sutarties pažeidimą, bet ne šurprizinio elgesio (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. kovo 28 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-208/2013](#)).
75. Kasacinio teismo praktikoje taip pat išaiškinta, kad jeigu įspėjančioji šalis pati nesilaiko savo įspėjime nurodytų sąlygų ir po jame nurodyto termino sutarties nenutraukia, bet tęsia sutartinius santykius (priima nuomos mokesčių, nereikalauja, kad būtų pašalintas pažeidimas ar pan.), šis įspėjimas netenka teisinės galios ir nesukuria teisiųjų padarinių, kurių buvo siekta, t. y. sutartis nenutrūksta, o teisiniai santykiai tęsiasi toliau. Svarbiausias esminio pažeidimo kriterijus įtvirtintas [CK 6.217 straipsnio](#) 2 dalies 1 punkte. Įstatymų leidėjas nustatė, kad vienos šalies inicijuota sutarties pabaiga yra pagrįsta tuo atveju, jeigu nukentėjusioji šalis negauna to, ką tikėjosi gauti sudarydama sutartį. Jeigu nukentėjusioji šalis toleruoja sutarties pažeidimą ilgą laiką, leidžia toliau vykdyti sutartį ir priima iš jos gaunamą naudą, negalima daryti išvados, kad ji negauna to, ką tikėjosi gauti sudarydama sutartį. Todėl tuo atveju, kai įvyksta sutarties pažeidimas, kuris pagal šalių susitarimą laikomas esminiu, nukentėjusioji šalis, laikydamosi [CK 6.218](#) straipsnio 1 dalyje arba sutartyje įtvirtinto termino iš anksto pranešti apie sutarties nutraukimą, privalo kuo operatyviau pasinaudoti šia teise. Tokiu atveju sutartį pažeidusi šalis negalės turėti lūkesčio, kad jos pažeidimas nėra reikšmingas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-72-916/2019](#), 27, 28 punktai).
76. Kasacinis teismas yra pažymėjęs, kad teismas, sprenddamas konkretų tarp šalių kilusį ginčą, gali vadovautis savo paties ar aukštesnės instancijos teismų pateiktais išaiškinimais, susijusiais su bylai aktualios teisės normos dispozicijos aiškinimu, t. y. kiek tai nėra susiję su tos teisės normos pritaikymu konkrečiai situacijai pagal nustatytas faktines aplinkybes (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. spalio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-239-701/2021, 48 punktai) ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika. Taigi, nors nurodyti kasacinio teismo išaiškinimai pateikti bylose, kurios savo faktinėmis aplinkybėmis nėra tapačios nagrinėjamos bylos aplinkybėmis, be to, nurodytoje kasacinio teismo praktikoje aiškinamos bendrosios [CK 6.218](#) straipsnio, reglamentuojančio vienašališko sutarties nutraukimo tvarką, 1 dalies normos, teisėjų kolegijos vertinimu, atsižvelgiant į [CK 6.564](#) straipsnio 2 dalyje nustatytą teisinį reguliavimą ir jo esmę, tokie išaiškinimai aktualūs ir nagrinėjamoje byloje.
77. Bylą nagrinėję teismai nustatė (ir dėl to nėra ginčo), kad po 2018 m. lapkričio 19 d. rašto Nr. 49SJN-2567-(14.49.105) pateikimo, kuriuo nuomininkė (ieškovė) buvo informuota apie žemės nuomos sutarties nutraukimą praėjus 2 mėnesiams nuo šio pranešimo įteikimo, ir suėjus šiam terminui nuomos sutartis buvo toliau vykdoma. Tą patvirtina ir nuomotojos (atsakovės) pateiktas 2019 m. sausio 23 d. raštas Nr. 49SJN-155-(14.49.105.), kuriuo ji informavo ieškovę, jog stabdo sutarties nutraukimo procedūrą, bei pažymėjo, kad jeigu ieškovė dėl objektyviai nepateisinamų priežasčių aktyviais veiksmais nesiels naudoti žemės sklypo pagal sutarties sąlygas ir neteiks tai patvirtinančių dokumentų, atsakovė iš naujo spręs klausimą dėl nuomos sutarties nutraukimo pagrindų. Teisėjų kolegijos vertinimu, tai, kad nuomos sutartis po 2018 m. lapkričio 19 d. pranešime nurodyto jos nutraukimo termino buvo toliau vykdoma, ir juo labiau tai, kad vėlesniu raštu šis sutarties nutraukimas buvo sustabdytas pripažįstant sutarties nevykdymą pateisinančių priežasčių buvimą bei pažymint apie nuomos sutarties nutraukimo pagrindų vertinimą iš naujo, lemia, jog nuomininkė (ieškovė) turėjo pagrįstą lūkestį, kad nuomotoja (atsakovė) vienašališkai nenutrauks sutarties dėl 2018 m. lapkričio 19 d. įspėjime nurodyto pažeidimo (sutarties nevykdymo nenaudojant žemės sklypo pagal sutartyje nustatytą naudojimo būdą), kurį, be to, kaip pripažinta pirmiau šioje nutartyje išdėstytais argumentais, ieškovė savo veiksmais siekė pašalinti ir apie tai informavo atsakovę.
78. Atsižvelgdama į šias aplinkybes ir remdamasi pirmiau nurodyta kasacinio teismo praktika, teisėjų kolegija konstatuoja, kad, nenutraukus ginčo žemės sklypo nuomos sutarties nuo atsakovės 2018 m. lapkričio 19 d. pranešime nurodytos datos (t. y. praėjus 2 mėnesiams nuo šio pranešimo įteikimo), šio pranešimo galiojimas laikytinas pasibaigusiu ir juo nebuvo galima remtis vėliau

inicijuojant (tęsiant) nuomos sutarties nutraukimo procesą. Taigi atsakovė, vėliau (t. y. nebegaliojant 2018 m. lapkričio 19 d. pranešimui) ketindama vis dėlto nutraukti žemės nuomos sutartį, vėl privilejo ieškovę raštu informuoti, kad nuomos sutartis bus nutraukta po 2 mėnesių nuo pranešimo įteikimo ieškovei dienos. Ieškovė apie vienašališką nuomos sutarties nutraukimą nuo 2019 m. liepos 3 d. nebuvo iš anksto įspėta (informuota raštišku pranešimu) [CK 6.564](#) straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka, todėl toks atsakovės įvykdytas nuomos sutarties nutraukimas, priešingai nei konstatavo šią bylą nagrinėję teismai, ir dėl šios priežasties pripažintinas neteisėtu.

#### *Dėl bylos procesinės baigties, kitų kasacinio skundo argumentų*

79. Teisėjų kolegija, remdamasi išdėstytų argumentų visuma, konstatuoja, kad bylą nagrinėję teismai netinkamai aiškino ir taikė teisės normas, reglamentuojančias žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą nuomotojo reikalavimų sąlygas ir tvarką, klaidingai įvertino bylos faktines aplinkybes, be to, nukrypo nuo šiai bylai aktualių kasacinio teismo išaiškinimų, todėl padarė nepagrįstas išvadas dėl faktinio ir teisinio pagrindo vienašališkai nutraukti su ieškove sudarytą valstybinės žemės nuomos sutartį prieš terminą buvimo, taip pat dėl vienašališko žemės nuomos sutarties nutraukimo tvarkos laikymosi.
80. Kadangi visos faktinės aplinkybės byloje yra nustatytos, kasacinis teismas gali pašalinti nustatytus pažeidimus teisškai kvalifikuodamas šalių nurodytas aplinkybes, susijusias su ginčo nuomos sutarties vykdymu, ir įvertindamas nagrinėjamo atveju ieškovės padarytą sutarties pažeidimą esmingumo požiūriu, taip pat nusprenddamas dėl vienašališko ginčo nuomos sutarties nutraukimo teisėtumo, kiek tai susiję su įstatyme nustatytos tokio nutraukimo tvarkos laikymusi, todėl pirmosios instancijos teismo sprendimas ir šį sprendimą palikusi nepakeistą apeliacinės instancijos teismo nutartis naikinami ir priimamas naujas sprendimas – patenkinti ieškovės ieškinį ([CPK 359](#) straipsnio 1 dalies 4 punktas).
81. Naikinant bylą nagrinėjusių teismų procesinius sprendimus pagal pirmiau šioje nutartyje išdėstytus argumentus, kiti kasacinio skundo teisiniai argumentai, atsižvelgiant į jų esmę, neturi teisinės reikšmės bylos baigčiai, todėl teisėjų kolegija dėl jų nepasisako.

#### *Dėl bylinėjimosi išlaidų*

82. [CPK 93](#) straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtas bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies, nors ši ir būtų atleista nuo bylinėjimosi išlaidų mokėjimo į valstybės biudžetą. Remiantis [CPK 93](#) straipsnio 5 dalimi, jeigu apeliacinės instancijos teismas ar kasacinis teismas, neperduodamas bylos iš naujo nagrinėti, pakeičia teismo sprendimą arba priima naują sprendimą, jis atitinkamai pakeičia bylinėjimosi išlaidų paskirstymą.
83. Atsižvelgiant į šios bylos išnagrinėjimo rezultatą (teismų procesiniai sprendimai naikinami ir priimamas naujas sprendimas tenkinti ieškinį), perskirstomos dalyvaujančių byloje asmenų bylinėjimosi išlaidos, turėtos pirmosios ir apeliacinės instancijos teismuose, bei paskirstomos bylinėjimosi išlaidos, patirtos kasaciniame procese ([CPK 93](#) straipsnio 1, 3, 5 dalys). Kadangi ieškinys tenkinamas, ieškovė įgyja teisę į bylinėjimosi išlaidų atlyginimą, o kitų dalyvaujančių byloje asmenų jų patirtos bylinėjimosi išlaidos neatlygintinos.
84. Ieškovė pateikė įrodymus, pagrindžiančius pirmosios ir apeliacinės instancijos teismuose patirtas bylinėjimosi išlaidas: 188 Eur žyminio mokesčio už ieškinį ir prašymą dėl laikinųjų apsaugos priemonių taikymo; 2170 Eur už ieškinio ir dubliko surašymą, pasirengimą teismo ir teisminės mediacijos posėdžiams bei atstovavimą juose; 83 Eur žyminio mokesčio už apeliacinį skundą; 1000 Eur už apeliacinio skundo parengimą. Ieškovė taip pat pateikė įrodymus, patvirtinančius, kad sumokėjo 176 Eur žyminio mokesčio už kasacinį skundą ir 1000 Eur už kasacinio skundo surašymą.
85. Kadangi ieškovės kasacinis skundas tenkintas, tai jai iš atsakovės priteistina bendrai 447 Eur žyminio mokesčio už ieškinį, apeliacinį ir kasacinį skundus atlyginimo.
86. Ieškovės pirmosios ir apeliacinės instancijos bei kasaciniame teismuose patirtos atstovavimo išlaidos atitinka 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.) nuostatas (7, 8.2, 8.3, 8.10, 8.13, 8.19, 8.20 punktai), todėl jų atlyginimas ieškovei priteistinas iš atsakovės. Bendrai ieškovei iš atsakovės priteistina 4170 Eur atstovavimo išlaidų, patirtų pirmosios ir apeliacinės instancijos bei kasaciniame teismuose, atlyginimo.
87. Šia kasacinio teismo nutartimi panaikinamu Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 27 d. sprendimu iš ieškovės priteista į valstybės biudžetą 53,29 Eur procesinių dokumentų siuntimo išlaidų atlyginimo. Lietuvos teismų informacinės sistemos LITEKO duomenimis (2022m. balandžio 28 d. pateiktas Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos raštas „Dėl vykdomojo dokumento grąžinimo“), šią sumą ieškovė yra sumokėjusi. Panaikinus nurodytą teismo sprendimą, 53,29 Eur priteistina ieškovei iš atsakovės.
88. Taigi apibendrinant iš viso ieškovei iš atsakovės priteistina 4670,29 Eur (447 Eur plus 4170 Eur plus 53,29 Eur) bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.
89. Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. gruodžio 8 d. pažymą apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu, šioje byloje kasaciniame teisme patirta 5,49 Eur tokio pobūdžio bylinėjimosi išlaidų. Tenkinant ieškovės kasacinį skundą šių išlaidų atlyginimas priteistinas iš atsakovės ([CPK 96](#) straipsnio 2 dalis).

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

nutaria:

Panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. vasario 28 d. nutartį bei Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 27 d. sprendimą ir priimti naują sprendimą – ieškinį tenkinti.

Pripažinti vienašališką 2002 m. lapkričio 19 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. N01/2002-26197, sudarytos uždarnosios akcinės bendrovės „LabeK“ ir Lietuvos valstybės, atstovaujamos Vilniaus apskrities viršininko administracijos, nutraukimą neteisėtu ir panaikinti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2019 m. balandžio 25 d. sprendimą Nr. 1T-9-(7.5.) „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0029:279), esančio (duomenys neskelbtini)“ bei Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2019 m. liepos 3 d. įsakymą Nr. 49VĮ-1075-(14.49.2.) „Dėl 2002 m. lapkričio 19 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr.

N01/2002-26197 nutraukimo prieš terminą“.

Priteisti ieškovei uždarajai akcinei bendrovei „Labek“ (j. a. k. 11014316) iš atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (j. a. k. 188704927) 4670,29 Eur (keturis tūkstančius šešis šimtus septyniasdešimt Eur 29 ct) bylinėjimosi išlaidų, patirtų pirmosios ir apeliacinės instancijos bei kasaciniame teismuose, atlyginimo.

Priteisti iš atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (j. a. k. 188704927) 5,49 Eur (penkis Eur 49 ct) bylinėjimosi išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu, atlyginimo. Ši suma mokėtina į Valstybinės mokesčių inspekcijos (j. a. k. 188659752) biudžeto pajamų surenkamąjį sąskaitą, įmokos kodas – 5662.

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

Teisėjai Andžej Maciejevski

Donatas Šernas

Dalia Vasarienė