

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. rugpjūčio 24 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Danguolės Bublienės (pranešėja), Donato Šerno (kolegijos pirmininkas) ir Egidijos Tamošiūnienės,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos kasacinį skundą dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. lapkričio 30 d. sprendimo peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Circle K Lietuva“ ieškinį atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos dėl įsakymo nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį panaikinimo, kompensacijos priteisimo ir pagal atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos priešieškinį ieškovei uždarajai akcinei bendrovei „Circle K Lietuva“ dėl įpareigojimo atlaisvinti valstybinės žemės sklypą; trečiasis asmuo Kauno miesto savivaldybė.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties, sudarytos išnuomojus žemę ne aukciono būdu, nutraukimą prieš terminą nuomotojo iniciatyva, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal paskirtį tam tikrą laiką, neįgyvendindamas savo teisės statyti nuomojamame žemės sklype statinius, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė prašė teismo pripažinti neteisėtą ir panaikinti atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Kauno miesto skyriaus vedėjo 2016 m. gruodžio 19 d. įsakymą Nr. 8VĮ-1465-(14.8.2.) (toliau – 2016 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. 8VĮ-1465-(14.8.2.)), nutraukti 1999 m. spalio 18 d. valstybinės žemės nuomos sutartį (toliau – ir valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis), o šio reikalavimo netenkinus – priteisti iš atsakovės 41 804 Eur kompensaciją.
3. Atsakovė priešieškiniu prašė įpareigoti ieškovę per tris mėnesius nuo sprendimo įsiteisėjimo dienos savo lėšomis atlaisvinti ginčo žemės sklypą ir pašalinti pastatą – kino teatrą žemės sklype (duomenys neskelbtini), sutvarkant žemės sklypą ir pateikiant duomenis VĮ Registrų centro Kauno filialui tam, kad pastatas, daiktinės teisės ir visi juridiniai faktai, susiję su juo, būtų išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro. Ieškovei šio įpareigojimo nevykdant, leisti Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos pašalinti pastatą – kino teatrą, išieškoti turėtų pastato pašalinimo išlaidų atlyginimą iš ieškovės.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

4. Kauno apygardos teismas 2019 m. sausio 8 d. sprendimu atmetė ieškinį ir priešieškinio dalį dėl ieškovės įpareigojimo per 3 (tris) mėnesius nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos savo lėšomis atlaisvinti ginčo žemės sklypą (duomenys neskelbtini), pašalinant pastato rūšį, unikalų Nr. (duomenys neskelbtini), sutvarkant žemės sklypą ir pateikiant duomenis VĮ Registrų centro Kauno filialui tam, kad pastatas, daiktinės teisės ir visi juridiniai faktai, susiję su juo, būtų išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro. Bylos dalį dėl priešieškinio reikalavimo leisti Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos pašalinti pastatą – kino teatrą (pastatas nugriautas iki rūsio), unikalų Nr. (duomenys neskelbtini), išieškoti turėtų išlaidų atlyginimą iš ieškovės, pateikti prašymą VĮ Registrų centro Kauno filialui dėl pastato, daiktinių teisių ir juridinių faktų, susijusių su juo, išregistravimo iš Nekilnojamojo turto registro, visų išlaidų atlyginimą išieškoti iš ieškovės teismas nutraukė, paskirstė bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
5. Pirmosios instancijos teismas atsakovės priešieškinio dalies atsisakymą priėmė ir bylos dalį dėl priešieškinio reikalavimo leisti Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos pašalinti pastatą, išieškoti turėtų išlaidų atlyginimą iš ieškovės ir pateikti prašymą VĮ Registrų centro Kauno filialui nutraukė. Teismas vertino, kad tokią teisę atsakovė turi, tai neprieštarauja imperatyvioms įstatymų nuostatomis ar viešajam interesui (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir CPK) 42 straipsnio 2 dalis).
6. Pirmosios instancijos teismas nustatė, kad ieškovė 1999 m. birželio 10 d. pirkimo–pardavimo sutartimi įsigijo iš L. B. ir B. J. 259,49 kv. m ploto pastatą – kino teatrą (pastatas nugriautas iki rūsio), unikalų Nr. (duomenys neskelbtini), žemės sklype (duomenys neskelbtini). Ieškovė ir Kauno apskrities viršininkas 1999 m. spalio 18 d. sudarė valstybinės žemės nuomos sutartį, kuria ieškovei buvo išnuomotas ginčo žemės sklypas. Pagal šios sutarties 3 punktą žemės sklypas buvo išnuomotas komercinės paskirties ir smulkiojo verslo objektams statyti ir eksploatuoti. 2000 m. vasario 29 d. ieškovei buvo išduotos specialiosios projektavimo sąlygos statyti degalinę su parduotuve ir automobilių plovykla. Iškilus ginčui dėl degalinės statybos Kauno miesto valdyba 2000 m. spalio 3 d. priėmė sprendimą Nr. 1187, kuriuo pripažino netekusiu galios ankstesnį savo sprendimą dėl žemės sklypo detaliojo plano patvirtinimo, leidžiantį statyti ginčo žemės sklype degalinę. Ieškovė ginčijo šį Kauno miesto valdybos sprendimą, tačiau Kauno apygardos administracinis teismas 2001 m. rugpjūčio 20 d. sprendimu ieškovės skundo nepatenkino, o Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas 2001 m. spalio 11 d. nutartimi sprendimą paliko nepakeistą. Kauno miesto taryba 2001 m. rugsėjo 27 d. sprendimu Nr. 215 išbraukė iš Kauno miesto degalinių išdėstymo schemos degalinę Nr. 72 (duomenys neskelbtini).
7. Atsakovė, atlikusi žemės sklypo naudojimo patikrinimą, 2016 m. rugsėjo 14 d. surašė patikrinimo aktą, kuriuo konstatavo, kad valstybinės žemės sklypas nėra naudojamas (jame apgriuvusios, sunykusios, nefunkcionuojančios ir neeksploatuojamos statinių liekanos). Atsakovė nurodė ieškovei per du mėnesius nuo šio rašto gavimo atlaisvinti ginčo žemės sklypą ir nusikelti statinių liekanas bei išregistruoti jas iš

Nekilnojamojo turto registro. Atsakovė 2016 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. 8VĮ-1465 konstatavo, kad ieškovė nevykdo valstybinės žemės nuomos sutartyje nurodytų sąlygų, todėl nusprendė šią sutartį su ieškove nutraukti.

8. Pirmosios instancijos teismas pagal 2016 m. rugsėjo 14 d. žemės naudojimo patikrinimo aktą nustatė, kad ginčo žemės sklype yra įregistruotas nefunkcionuojantis pastatas – kino teatras (pastatas nugriautas iki rūšio), kuris yra sunykęs, nugriuvęs, apleistas, nenaudojamas ir neeksploatuojamas pagal Nekilnojamojo turto registre nurodytą paskirtį. Įėjimas į rūšį nerastas, taip pat nenustatyta, kad rūšys išlikęs. Pastato liekanos nenaudojamos, kaip ir teritorija apie pastatą. Šios atsakovės patikrinimo vietoje nustatytos aplinkybės kitais byloje pateiktais įrodymais nebuvo paneigtos ([CPK 178 straipsnis](#)). Iš esmės ieškovė šių aplinkybių neneigė, tačiau tvirtino, kad sklypą prižiūri ir juo rūpinasi, teigė, jog 2015 ir 2016 metais buvo išduoti leidimai kirsti ir genėti medžius ginčo žemės sklype, tačiau, pirmosios instancijos teismo vertinimu, leidimų kirsti medžius išdavimas nepatvirtino žemės sklypo naudojimo fakto. Pirmosios instancijos teismas konstatavo, kad ginčo žemės sklype esantis pastatas – kino teatras – neegzistuoja. Ginčo žemės sklype yra pastato griuvėsiai, tačiau tokių pastato liekanų buvimas nelenia išvados, kad pastatas funkcionuoja ir jis naudojamas pagal paskirtį. Nenustatyta, kad atskiros pagrindinio pastato dalys galėtų funkcionuoti kaip atskiri pastatai, todėl ginčo žemės sklype esantis pastato rūšys negali būti traktuojamas kaip atskirai veikiantis statinys ir atitinkantis statinio sąvoką.
9. Ne kiekvienas ant valstybinės žemės sklypo esančio pastato savininkas ar nuomininkas turi teisę lengvatinę tvarka (be aukciono) išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, o tik tas, kurio pastatas nėra priskiriamas prie laikinųjų statinių, inžinerinių tinklų bei neturinčių aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinių, kurie tamauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui. Galiojantys teisės aktai suteikia galimybę be aukciono išsinuomoti žemės sklypą tik jame esantiems, o ne planuojamiems statyti ateityje, savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ir įrenginiams. Pirmosios instancijos teismas, įvertinęs šiuos aspektus, pripažino nepagrįstais ieškovės teiginius, kad ji įgijo teisę statyti ginčo žemės sklype naujus statinius ir teisėtai pradėjo įgyvendinti tokią teisę. Kasacinis teismas yra konstatavęs, kad teisės aktuose nenustatyta galimybės be aukciono išsinuomoti valstybinę žemę būsimam pastatui eksploatuoti ar ateityje planuojamai veiklai vykdyti. Tokie veiksmai prieštarauja sąžiningos konkurencijos principui, įtvirtintam Lietuvos Respublikos Konstitucijos 46 straipsnio 4 dalyje (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. liepos 4 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-370/2013](#)). Dėl to pirmosios instancijos teismas ieškinį dėl ginčijamo įsakymo panaikinimo atmetė.
10. Pirmosios instancijos teismas taip pat konstatavo, kad byloje nebuvo pagrindo spręsti, jog būtent dėl ieškovės kaltės buvo nevykdomas nuomos sandoris. Nenustačius vienos iš būtinųjų sąlygų tam, kad savininkė būtų įpareigota pašalinti pastato rūšį, teismui nebuvo pagrindo tenkinti šį reikalavimą atsakovės priešieškinyje nurodytu pagrindu. Atsakovės priešieškinyje nurodytos aplinkybės, kad ieškovė veikė neapdairiai, lengvabūdiškai, pirmosios instancijos teismo vertinimu, nereikšė, kad yra įrodyta ieškovės kaltė. Byloje taip pat nepaneigta aplinkybė, kad ieškovei kitu teisėtu būtu leista naudotis žemės sklypu. Dėl to pirmosios instancijos teismas netenkino šio atsakovės priešieškinio reikalavimo (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – [CK](#)) 4.105 straipsnis).
11. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi civilinę bylą pagal šalių apeliacinius skundus, 2021 m. lapkričio 30 d. sprendimu panaikino Kauno apygardos teismo 2019 m. sausio 8 d. sprendimo dalį, kuria ieškovės ieškinys atmestas, ir ieškinį tenkino – panaikino atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Kauno miesto skyriaus vedėjo 2016 m. gruodžio 19 d. įsakymą Nr. 8VĮ-1465-(14.8.2.) „Dėl 1999 m. spalio 18 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. N19/99-1016 nutraukimo“, kitą Kauno apygardos teismo 2019 m. sausio 8 d. sprendimo dalį paliko nepakeistą.
12. Byloje nekilo ginčo dėl to, kad žemės sklypas nėra tuščias – jame realiai egzistuoja Nekilnojamojo turto registre įregistruotas statinys – buvusio kino teatro pastato liekanos (nurodyta, kad kino teatras nugriautas iki rūšio). Atsakovės darbuotojas, patikrinimo akte konstatuodamas, kad pastatas yra sunykęs, apleistas ir nenaudojamas, neatliko tinkamos statinio apžiūros (nepatikrintos ir nenustatytos pastato rūšio funkcionalumo ir eksploatavimo aplinkybės), be to, byloje nebuvo duomenų, ar darbuotojas turėjo reikiamą kvalifikaciją fiksuoti tokius duomenis. Nekilnojamojo turto registre yra įregistruotas pastato rūšys, taigi, tik iš išorės apžiūrėjus viršutinę rūšio perdangą, nėra galimybių objektyviai įvertinti ir pastato būklės bei tinkamumo jį eksploatuoti. Byloje taip pat nėra duomenų, kad atsakovė kreipėsi į ieškovę dėl statinio apžiūros, prašė sudaryti sąlygas patekti į jo vidų (rūšį). Pagal teismų praktiką lemiamą reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, todėl kiekvienu atveju svarbu įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su esančio statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitokią veiklą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-281-695/2017](#)). Byloje nepakanka įrodymų, kad faktinė situacija – ginčo žemės sklypo naudojimas – būtų buvusi tinkamai įvertinta.
13. Apeliacinės instancijos teismo vertinimu, pirmosios instancijos teismas nepagrįstai vadovavosi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. liepos 4 d. nutartyje civilinėje byloje [Nr. 3K-3-370/2013](#) pateiktais išaiškinimais. Šios kasacinio teismo bylos faktinės aplinkybės skiriasi nuo nagrinėjamos bylos aplinkybių – nurodytoje byloje buvo sprendžiama dėl valstybinės žemės nuomos sutarties teisėtumo, neturint nekilnojamojo turto valstybinės žemės sklype ir įsigijus tik laikiną statinį (tvorą). Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad valstybinės žemės sklype ieškovė nuosavybės teise valdo nekilnojamąjį turtą.
14. Apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad pirmosios instancijos teismas išvadą dėl nuomos sutarties nutraukimo pagrįstumo padarė neįvertinęs visų reikšmingų faktinių aplinkybių ir nukrypdamas nuo kasacinio teismo išaiškinimų, kad vien to fakto, jog 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 žemės sklypo nuomos sutartį prieš terminą. Taip pat būtina konstatuoti, kad nuomininkas tai darė be objektyvių priežasčių (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 rugpjūčio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-464-969/2015; 2020 m. sausio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-114-403/2020; ir kt.).
15. Apeliacinės instancijos teismas, įvertinęs byloje nustatytas faktines aplinkybes (dėl pastato įsigijimo, žemės sklypo nuomos, detaliojo plano panaikinimo, 2015 m. rugpjūčio 3 d. projektavimo sutarties dėl prekybos paskirties pastato žemės sklype techninio darbo projekto parengimo sudarymo, 2015 ir 2016 metais ieškovei išduotų leidimų kirsti ir genėti medžius žemės sklype ir kt.), nurodė, kad šiuo konkrečiu atveju susiklostė specifinė situacija, kai ieškovė turėjo teisėtą lūkestį vykdyti žemės sklypo nuomos sutartyje nurodytą veiklą – statyti ir eksploatuoti degalinę, tačiau nuomos santykių tikslas ir nuomojamo žemės sklypo paskirtis pagal nuomos sutartį (smulkiojo verslo objektų statyba bei eksploatavimas) nebuvo įgyvendinti ne dėl ieškovės neveikimo ar netinkamo veikimo, bet dėl objektyvių nuo jos nepriklausančių aplinkybių. Ieškovė, siekdama užtikrinti žemės sklypo naudojimą pagal nuomos sutartyje nustatytą paskirtį, ėmėsi aktyvių ir įstatymo nedraudžiamų veiksmų. Esant tokioms aplinkybėms nėra pagrindo aiškinti, kad buvo padarytas esminis nuomos sutarties pažeidimas, dėl kurio reikėjo ją nutraukti prieš terminą. Byloje esminę reikšmę turi tai, kad valstybinės žemės sklypo, kuriame yra ieškovei nuosavybės teise priklausantis statinys, nuomos sutartis lengvatinėmis sąlygomis buvo sudaryta turint tikslą statyti naujus statinius ir juos eksploatuoti. Dėl nurodytų priežasčių apeliacinės instancijos teismas konstatavo esant pagrindą panaikinti ginčijamą atsakovės įsakymą.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

16. Kasaciniu skundu atsakovė prašo panaikinti apeliacinės instancijos teismo sprendimą, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
 - 16.1. Apeliacinės instancijos teismas 2015 m. rugpjūčio 3 d. projektavimo sutartį dėl prekybos paskirties pastato žemės sklype

techninio darbo projekto parengimo nepagrįstai laikė esminiu įrodymu, patvirtinančiu valstybinės žemės nuomos sutarties vykdymą. Atsakovės darbuotojas žemės sklypo naudojimo aktą surašė 2016 m. rugsėjo 14 d., t. y. praėjus daugiau nei metams nuo 2015 m. rugpjūčio 3 d. sutarties sudarymo. Ieškovė atsakovei nepateikė jokių duomenų, kad būtų suprojektuotas pastatas ar būtų planuojamos realios statybos. Net ir vykstant teisminiam ginčui nebuvo pateikta dokumentų, kad 2015 m. rugpjūčio 3 d. sutartis būtų pradėta vykdyti (skundžiamas teismo sprendimas priimtas 2021 m. lapkričio 30 d., t. y. praėjus daugiau nei (šešeriems metams nuo 2015 m. rugpjūčio 3 d. sutarties sudarymo). Apeliacinės instancijos teismas, neargumentuodamas, kodėl tokie duomenys byloje nėra būtini, pažeidė [CPK 185 straipsnio](#) reikalavimus.

- 16.2. [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 1 punkte reglamentuojama, kad žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukta, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį. Taigi šioje įstatymo nuostatoje įtvirtinti du alternatyvūs pagrindai, leidžiantys teigti, kad sutartis pažeista: pirma, žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutarties sąlygas, antra, žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal tikslinę žemės naudojimo paskirtį. Pagal kasacinio teismo suformuotą praktiką, išnuomotame žemės sklype nevykdomi statybos ar žemės darbai, taip pat jokios komercinės veiklos nevykdymas išnuomotame valstybinės žemės sklype daugiau kaip šešerius metus pripažįstamas pakankamu pagrindu nutraukti žemės sklypo nuomos sutartį (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](#); 2015 m. lapkričio 13 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-565-219/2015](#)). Tai reiškia, kad, sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį ne aukciono būdu, nuomotoja pagrįstai tikėjosi, jog apdairi ir rūpestinga nuomininkė pastatys pastatą – degalinę, o Kauno miesto savivaldybės tarybai 2001 m. rugsėjo 27 d. priėmus sprendimą Nr. 215, kuriuo nuspręsta išbraukti iš Kauno miesto degalinių išdėstymo schemos degalinę Nr. 72 ginčo žemės sklype, nuomininkė pastatys statinį. Nuo nuomos sutarties sudarymo iki jos pradėjimo vykdyti objektyviai turi praeiti tam tikras laikotarpis, sąlygojamas sudarytos žemės nuomos sutartyje nurodytos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties. Ginčo šioje byloje nebuvo, kad, 2016 m. rugsėjo 14 d. atlikus valstybinės žemės kontrolę, jokių savarankiškai funkcionuojančių statinių žemės sklype nebuvo, tai reiškia, kad per 15 metų (nuo 2001 m. rugsėjo 27 d. iki 2016 m. rugsėjo 14 d.) valstybinės žemės nuomininkė jokio pastato nepastatė, žemės sklypo nenaudojo, nevykdė jokios veiklos. Byloje nėra jokių įrodymų (ieškovė to net neįrodinėjo), kad jai kas nors būtų trukdęs statyti savarankiškai funkcionuojantį statinį valstybiniame žemės sklype. Taigi pati ieškovė pasirinko nevykdyti jokios veiklos nuomojamame žemės sklype, todėl 15 metų nevykdymas jokios komercinės veiklos pripažintinas pakankamu pagrindu nutraukti žemės sklypo nuomos sutartį. Apeliacinės instancijos teismas pažeidė įrodymų vertinimo taisyklę, suteikdamas esminę įrodomąją reikšmę 2015 m. rugpjūčio 3 d. sutarčiai, apie kurios vykdymą nebuvo jokių duomenų byloje, niekaip nemotyvuodamas nevykdomos sutarties svarbos.
17. Ieškovė atsiliepimu į kasacinį skundą prašo kasacinį skundą atmesti, o apeliacinės instancijos teismo sprendimą palikti nepakeistą, priteisti iš atsakovės bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 17.1. Nekilnojamojo turto registre yra įregistruotas 259,49 kv. m ploto rūsys, kuris buvo paliktas nenugriautas. Rūsysis – tai objektas, esantis po žeme, todėl, vien iš išorės apžiūrėjus viršutinę rūsių perdangą ir fiziškai nenusileidus į rūsį, nėra įmanoma nustatyti, ar rūsys yra sunykęs tiek, kad jo neįmanoma naudoti, pvz., sandėliavimo veiklai. Atsakovė apsiribojo vien nurodymu, kad nerasta, kaip patekti į rūsį, nors net nesikreipė į ieškovę su prašymu sudaryti galimybę patekti į rūsių vidų tam, kad galėtų objektyviai įvertinti rūsių būklę ir galimybę jį naudoti. Be to, teisės aktais atsakovei nėra priskirta teisė tikrinti statinių funkcionalumą ar naudojimą. Statybos techninio reglamento STR 1.12.08:2010 „Statinių naudojimo priežiūros tvarkos aprašas“ 7.2 punkte nustatyta, kad gyvenamųjų namų ir kitų statinių naudojimo priežiūrą atlieka savivaldybių administracijos. Tokio pobūdžio aplinkybėms nustatyti paprastai yra atliekami tyrimai, pasitelkiant kvalifikuotus statinių ekspertus, turinčius statybos žinių, o ne atsakovės teritorinio padalinio darbuotojus. Patikrinimo metu nebuvo atlikta žemės sklype esančio rūsių inspekcija, kurios metu kompetentingi asmenys būtų nustatę, ar rūsys iš tiesų yra sunykęs ir netinkamas eksploatuoti.
- 17.2. Apeliacinės instancijos teismas pagrįstai konstatavo, kad atsakovė tinkamai neįvertino faktinės situacijos, susijusios su žemės sklypo naudojimu, todėl neturėjo teisinio pagrindo nutraukti nuomos sutartį. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 15 dalis pakeista įtvirtinant, kad valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimas yra kraštutinė priemonė, kuri gali būti taikoma tik tuo atveju, jeigu, nustačius pažeidimą, nuomininkas jo nepašalina per dvejus metus.
- 17.3. Apeliacinės instancijos teismas rėmėsi ne vien 2015 m. rugpjūčio 3 d. sutartimi, bet ir į bylą pateiktų įrodymų visuma, todėl [CPK 185 straipsnio](#) nepažeidė, atsižvelgė į kasacinio teismo praktiką.
- 17.4. Valstybinės žemės sklypo nuomininko teisė statyti naujus statinius yra pripažįstama ir ginama teismų praktikoje. Aplinkybė, kad ne aukciono tvarka išnuomotas žemės sklypas yra tuščias, nesudaro pagrindo nutraukti nuomos sutartį, jeigu nuomininkui yra suteikiama statybos teisė (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-407-916/2018](#)).
- 17.5. Ieškovė savo procesiniuose dokumentuose nurodė, kad 2015 m. rugpjūčio 3 d. sutartis dėl prekybos paskirties pastato techninio darbo projekto parengimo buvo sudaryta su UAB „Ardynas“, t. y. ta pačia projektuotoja, kuri buvo pasamdyta degalinės projektui rengti. Ši įmonė, prieš pradėdama vykdyti 2015 m. rugpjūčio 3 d. sutartį, atliko detalų žemės sklypo vystymo galimybių analizę, remdamasi ja ieškovė nusprendė statyti didesnę pastatą, nei buvo planavusi. Atsižvelgdama į išaugusią projektavimo ir būsimų statybos darbų apimtį ieškovė 2016 m. gruodžio 13 d. sudarė projektavimo ir statybos rangos sutartį su pajėgesne rangove AB „YIT Kausta“, ši įsipareigojo per 9,5 mėn. parengti prekybos paskirties pastato techninį projektą ir gauti statybos leidimą, vėliau per 12 mėn. atlikti statybos darbus. Prie 2016 m. gruodžio 13 d. projektavimo ir statybos rangos sutarties kaip Priedas Nr. 3 buvo pridėtas sklypo planas su užstatymo koncepcija – „Projektiniai pasiūlymai“, kuri buvo parengta UAB „Ardynas“ atliktos analizės pagrindu. Ieškovė negalėjo pradėti vykdyti 2016 m. gruodžio 13 d. projektavimo ir statybos rangos sutarties, pakeitusios 2015 m. rugpjūčio 3 d. sutartį, nes atsakovė priėmė ginčijamą įsakymą, kuriuo nutraukė nuomos sutartį (Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punktas). Taigi ieškovė įgijo teisę statyti žemės sklype degalinės pastatą ir pradėjo įgyvendinti šią teisę, tačiau dėl valstybės institucijų neteisėtų veiksmų šios teisės įgyvendinimas buvo nutrauktas. Atsižvelgiant į tai, kad ieškovės veikla yra mažmeninė prekyba degalais, o jos teisė statyti žemės sklype degalinę faktiškai buvo panaikinta, ieškovė turėjo iš naujo priimti sprendimus, kaip toliau vykdyti veiklą žemės sklype, kad tai atitiktų jos, kaip pelno siekiančio juridinio asmens, interesus. Be to, tam, kad įgyvendintų teisę statyti žemės sklype degalinę, ieškovė jau buvo investavusi gana dideles lėšas. Panaikinus ieškovės teisę statyti žemės sklype degalinę, jos patirtos išlaidos (nuostoliai) nebuvo kompensuotos. Dėl šios priežasties naujo objekto statyboms finansuoti ieškovė neturėjo pakankamai lėšų ir reikiamo finansavimo užtikrinimas užtruko. Kaip visuotinai yra žinoma, 2008 m. prasidėjo ekonominė krizė, atitinkamai sustojo nekilnojamojo turto vystymo projektų finansavimas. Išnykus šioms aplinkybėms ieškovė iš naujo ėmėsi veiksmų tam, kad įgyvendintų nuomos sutarties 3 punkte nustatytą teisę statyti žemės sklype komercinės paskirties ir smulkiojo verslo objektą. Tą patvirtina 2015 m. rugpjūčio 3 d. sutarties su UAB „Ardynas“ ir ją pakeitusios 2016 m. gruodžio 13 d. projektavimo ir statybos rangos sutarties su AB „YIT Kausta“ sudarymas. Taigi ieškovė negalėjo pradėti žemės sklypo naudoti pagal nuomos sutartyje nustatytą paskirtį dėl objektyvių nuo jos valios nepriklausančių aplinkybių.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl bylos nagrinėjimo kasaciniame teisme ribų

18. Pagal civiliniame procese galiojančią dispozityvumo principą teismo nagrinėjimo dalyko nustatymas yra ginčo šalių, o ne teismo pareiga, teismas nagrinėja ginčą neperžengdamas ginčo šalių nustatytą ribą. Viena iš šio principo išraiškų yra įtvirtinta [CPK 353](#) straipsnyje, kuriame nustatyta, kad kasacinis teismas patikrina teisės taikymo aspektu apskustus sprendimus ir (ar) nutartis, o kasacijos funkcija vykdo neperžengdamas kasacinio skundo ribą. Kasacinio nagrinėjimo dalykas yra kasaciniame skunde nurodyti motyvuoti kasacijos pagrindai.
19. Nagrinėjamoje byloje apeliacinės instancijos teismas, įvertinęs pirmosios instancijos teismo išvadą, kad valstybinės žemės sklypas naudojamas ne pagal paskirtį dėl to, kad ginčo žemės sklype pastatas nefunkcionuoja, nusprendė, jog byloje nepakanka įrodymų, kad faktinė situacija – ginčo žemės sklypo naudojimas – būtų tinkamai įvertinta, todėl nėra pagrindo daryti išvadą, jog pastatas ginčo žemės sklype nefunkcionuoja. Atsakovė kasaciniame skunde dėl šios apeliacinės instancijos teismo išvados neteikia argumentų, todėl šiuo klausimu teisėjų kolegija nepasisako.
20. Apeliacinės instancijos teismas atsakovės priimto sprendimo ir valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties nutraukimo dėl jo naudojimo ne pagal paskirtį teisėtumą vertino atsižvelgdamas ir į ieškovės teisės statyti statinius nuomojamame valstybinės žemės sklype įgyvendinimą. Atsakovė, nesutikdama su apeliacinės instancijos teismo vertinimu, kasaciniu skundu teikia argumentus dėl netinkamo materialiosios teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties, sudarytos išnuomojus žemę ne aukciono būdu, nutraukimą prieš terminą nuomotojo iniciatyva, kai žemės nuomininkas naudoja žemės sklypą ne pagal paskirtį tam tikrą laiką, neįgyvendinamas savo teisės statyti nuomojamame žemės sklype statinius, aiškinimo ir taikymo. Šiuo aspektu teisėjų kolegija ir pasisakys.

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

21. Pagal bendrąją taisyklę sudarytos sutartys turi būti vykdomos taip, kaip šalys susitarė, taip pat šalys privalo vykdyti sutartį tinkamai ir sąžiningai ([CK 6.200](#) straipsnio 1 dalis). Iš [CK 6.545](#) straipsnio 1 dalyje pateiktos žemės nuomos sutarties sąvokos matyti, kad viena esminių šios sutarties sąlygų yra nuomininko pareiga sutartyje nurodytą žemės sklypą valdyti ir naudoti pagal šio žemės sklypo paskirtį ir naudojimo sąlygas.
22. Žemės nuomos sutarties nutraukimą prieš terminą nuomotojo reikalavimu reglamentuoja [CK 6.564](#) straipsnis. Šio straipsnio 1 dalies 1 punkte nustatyta, kad žemės nuomos sutartis gali būti nutraukta prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės sklypo nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį.
23. Aiškindamas šią teisės normą kasacinis teismas yra nurodęs, 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. Taigi sutarties pažeidimu laikytinas šio dalyko nenaudojimas sutarties 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 visiškai nenaudojimas tada, kai žemės naudojimo laipsnis yra menkas, palyginti su tuo, kurio tikimasi pagal sutartį (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. lapkričio 29 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-473/2010](#); 2012 m. gegužės 10 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-196/2012](#); 2013 m. spalio 30 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-550/2013](#)).
24. [CK 6.564](#) straipsnio 1 dalies 1 punkte nustatytas teisinis reglamentavimas, kai sprendžiama dėl valstybinės žemės nuomos sutarties, sudarytos išnuomojus žemę ne aukciono būdu, nutraukimo prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal paskirtį, teisėtumo, turi būti aiškinamas sistemaiškai su teisiniu reglamentavimu, įtvirtintu [CK 6.551](#) straipsnio 2 dalyje. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. sausio 15 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-114-403/2020](#) 38 punktą).
25. [CK 6.551](#) straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų nustatytais atvejais. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tamauja pagrindiniams statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui). Žemės sklypai, užstatyti fizinių ar juridinių asmenų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui. Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.
26. Kasacinis teismas, aiškindamas [CK 6.551](#) straipsnio 2 dalyje, Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte įtvirtintą teisinį reguliavimą, nuosekliai laikosi pozicijos, kad teisiniams santykiams dėl valstybinės žemės būdingas teisinis apibrėžtumas ir jų reglamentavimas grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais – ir yra imperatyvus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-436/2014](#); 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-76-684/2018](#), 25 punktas; 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-447-916/2018](#), 58 punktas).
27. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad ieškovė ir atsakovė 1999 m. spalio 18 d. sudarė valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį. Sutartyje nustatytas valstybinės žemės sklypo nuomos terminas – 99 metai nuo sutarties sudarymo dienos. Pagal sutartį valstybinės žemės sklypas buvo išnuomotas smulkiojo verslo objektams statyti ir eksploatuoti (valstybinės žemės sklypo nuomos tikslas ir žemės naudojimo paskirtis).
28. Byloje nustatyta, ir šios aplinkybės atsakovė neginčija, kad be to, jog sutartis buvo sudaryta ieškovei nuosavybės teise priklausančiam statiniui eksploatuoti, ja valstybinės žemės sklypo nuomininkui (ieškovei) buvo suteikta ir teisė statyti nuomojamame žemės sklype naujus statinius. Tačiau sutartyje nebuvo nustatytas nuomininkės teisės statyti nuomojamame žemės sklype statinius įgyvendinimo terminas, nebuvo detalizuota šios teisės įgyvendinimo tvarka. Kasaciniu skundu atsakovė nurodo, kad, sudarant valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį ne aukciono būdu, nuomotoja pagrįstai tikėjosi, kad apdairi ir rūpestinga nuomininkė pastatys pastatą – degalinę, o savivaldybei priėmus sprendimą išbraukti šią degalinę iš Kauno miesto degalinių išdėstymo schemas, nuomininkė pastatys kitą statinį. Teisėjų kolegija sutinka, kad, net ir nesant sutartyje nustatyto konkretaus nuomininko teisės statyti statinius nuomojamame valstybinės žemės sklype įgyvendinimo termino ir tvarkos, valstybinės žemės teisių santykių prigintis ir sutarčių teisės principai lemia nuomininko pareigą elgtis apdairiai ir rūpestingai ir per protingą terminą įgyvendinti sutartyje įtvirtintą teisę statyti statinius nuomojamame žemės sklype. Tokios pareigos pažeidimas gali būti

pagrindas konstatuoti esminį valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties pažeidimą. Ar tokios pareigos pažeidimas sudaro esminį valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties pažeidimą, sprendžiama konkrečioje byloje įvertinus nustatytas faktines aplinkybes.

29. Pagal kasacinio teismo praktiką vien to fakto, jog 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](#), teisiskai 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).
30. Byloje nustatytos šios reikšmingos aplinkybės: 2000 m. vasario 29 d. ieškovei buvo išduotos specialiosios projektavimo sąlygos statyti degalinę su parduotuve ir automobilių plovykla ginčo žemės sklype; ieškovė ėmėsi veiksmų, kad gautų gretimų namų bendraturčių sutikimus degalinės statybai ginčo žemės sklype; nesutikdami su degalinės statyba ginčo žemės sklype, kai kurie gretimų pastatų bendraturčiai apskundė detaliojo plano teisėtumą Vyriausiajai administracinių ginčų komisijai, o ši 2000 m. birželio 22 d. sprendimu pripažino, kad detaliojo plano sprendiniai neatitinka galiojančių teisės aktų; iškilus ginčui dėl degalinės statybos, Kauno miesto valdyba 2000 m. spalio 3 d. priėmė sprendimą, kuriuo pripažino netekusiu galios ankstesnį savo sprendimą dėl žemės sklypo detaliojo plano patvirtinimo, leidžiantį statyti ginčo žemės sklype degalinę; nurodant Kauno miesto valdybos sprendimą ieškovė ginčijo įstatymų nustatyta tvarka, tačiau jis buvo paliktas nepakeistas (ginčas buvo galutinai išspręstas Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2001 m. spalio 11 d. nutartimi); Kauno miesto taryba 2001 m. rugsėjo 27 d. sprendimu Nr. 215 išbraukė iš Kauno miesto degalinių išdėstymo schemos degalinę Nr. 72; pasikeitus situacijai, ieškovė 2015 m. rugpjūčio 3 d. sudarė projektavimo sutartį dėl prekybos paskirties pastato žemės sklype techninio darbo projekto parengimo; 2015 ir 2016 metais ieškovei buvo išduoti leidimai kirsti ir genėti medžius žemės sklype.
31. Taigi, byloje nustatytos aplinkybės patvirtina, kad valstybinės žemės nuomininkė elgėsi rūpestingai ir apdairiai ir iš karto po to, kai buvo sudaryta valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis, ėmėsi veiksmų savo teisei statyti statinius nuomojamame sklype įgyvendinti. Dėl to apeliacinės instancijos teismas, pagrįstai remdamasis nurodyta kasacinio teismo praktika bei byloje nustatytomis aplinkybėmis, padarė išvadą, kad ieškovė, siekdama užtikrinti žemės sklypo naudojimą pagal sutartyje nustatytą paskirtį, ėmėsi aktyvių ir įstatymo nedraudžiamų veiksmų, o ieškovės teisė statyti nuomojamame sklype statinius nebuvo įgyvendinta ne dėl ieškovės neveikimo ar netinkamo veikimo, bet dėl objektyvių, nuo jos nepriklausančių aplinkybių. Teisėjų kolegija, sutikdama su apeliacinės instancijos teismo vertinimu, pripažįsta nepagrįstu kasacinio skundo argumentą, kad apeliacinės instancijos teismas projektavimo sutartį dėl prekybos paskirties pastato žemės sklype parengimo laikė esminiu valstybinės žemės nuomos sutarties vykdymu. Kaip matyti iš apeliacinės instancijos teismo sprendimo turinio, teismas vertino šioje byloje susiklosčiusių aplinkybių visumą ir jų pagrindu padarė atitinkamą išvadą.
32. Atsakovės teigimu, vien aplinkybė, kad ieškovė nuo 2001 m. rugsėjo 27 d. (kai Kauno miesto savivaldybės taryba išbraukė iš Kauno miesto degalinių išdėstymo schemos degalinę Nr. 72, kuri turėjo būti pastatyta ginčo valstybinės žemės sklype) iki 2016 m. rugsėjo 14 d. (kai atsakovė atliko valstybinės žemės sklypo naudojimo patikrinimą ir surašė aktą) neįgyvendino savo teisės statyti statinį išnuomotame žemės sklype, yra pakankamas pagrindas konstatuoti esminį sutarties pažeidimą ir nutraukti valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį prieš terminą.
33. Teisėjų kolegija visų pirma atkreipia dėmesį į tai, kad nors Kauno miesto savivaldybės taryba dar 2001 m. rugsėjo 27 d. išbraukė iš Kauno miesto degalinių išdėstymo schemos degalinę Nr. 72, ginčas dėl Kauno miesto valdybos 2000 m. spalio 3 d. sprendimo, kuriuo buvo pripažintas netekusiu galios ankstesnis sprendimas dėl žemės sklypo detaliojo plano patvirtinimo, leidžiantis statyti ginčo žemės sklype degalinę, galutinai buvo išspręstas Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2001 m. spalio 11 d. nutartimi. Antra, nors atsakovė 2016 m. rugsėjo 14 d. surašė patikrinimo aktą, tačiau ji surašė nevertindama aplinkybės, kad ieškovė dar 2015 m. rugpjūčio 3 d. sudarė projektavimo sutartį dėl prekybos paskirties pastato žemės sklype techninio darbo projekto parengimo.
34. Atsakovė kasaciniu skundu teigia, kad vien tokios sutarties sudarymas negali būti pagrindas nuspręsti, jog nuomininkės teisė statyti nuomojamame žemės sklype buvo tinkamai įgyvendinama, tuo labiau kad, net ir vykstant teisminiam ginčui, nebuvo pateikta jokių dokumentų, jog 2015 m. rugpjūčio 3 d. projektavimo sutartis apskritai būtų pradėta vykdyti, atsižvelgiant į tai, kad skundžiamas apeliacinės instancijos teismo sprendimas priimtas 2021 m. lapkričio 30 d., t. y. praėjus daugiau nei šešeriems metams nuo šios projektavimo sutarties sudarymo. Teisėjų kolegija neturi pagrindo sutikti su šiuo atsakovės kasacinio skundo argumentu. Kaip pagrįstai atsiliepimu į kasacinį skundą nurodo ieškovė, ji iš esmės ir negalėjo pradėti vykdyti šios (ar vėliau 2016 m. gruodžio 13 d. su AB „YT Kausta“ sudarytos projektavimo ir statybos rangos) sutarties, nes atsakovė priėmė ieškovės ginčijamą įsakymą ir nutraukė valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį, t. y. pačios atsakovės veiksmai užkirto kelią tolesniems ieškovės veiksams – įgyvendinti valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį ir nuomininkės teisę statyti statinius nuomojamame žemės sklype.
35. Teisėjų kolegija sutinka su ieškove, kad sprendžiant, ar ieškovės (nuomininkės) neveikimas, t. y. veiksmų nesiėmimas savo teisei statyti statinius nuomojamame žemės sklype įgyvendinti, laikotarpiu nuo 2001 metų iki 2015 metų (nuo Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2001 m. spalio 11 d. nutarties priėmimo iki tol, kol 2015 m. buvo sudaryta projektavimo sutartis dėl prekybos paskirties pastato žemės sklype techninio darbo projekto parengimo) sudaro pagrindą išvadai dėl esminio sutarties pažeidimo, turi reikšmės aplinkybė, kad ieškovės veikla yra susijusi su mažmenine prekyba degalais, ir būtent šiai veiklai įgyvendinti ji nuomojamame valstybiniame žemės sklype ketino statyti statinius, tačiau dėl nuo jos nepriklausančių aplinkybių prarado teisę statyti būtent tokius statinius, dėl investicijų pasikeitimo reikėjo laiko apsispręsti, o apsisprendimas užtruko, be kita ko, ir dėl 2008 m. ekonominės krizės. Teisėjų kolegijos vertinimu, nors nuo Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2001 m. spalio 11 d. nutarties priėmimo iki 2015 m. praėjo nemažas laiko tarpas, tačiau suprantama, kad teisės statyti nuomojamame žemės sklype statinius įgyvendinimas, keičiantis esminėms tokios teisės įgyvendinimo prielaidoms, reikalauja daugiau laiko nei tokia teisė įgyvendinant įprastomis sąlygomis, be to, ieškovė 2015 metais vėl ėmėsi veiksmų savo teisei įgyvendinti. Teisėjų kolegija atkreipia dėmesį ir į tai, kad, esant tokioms, kaip šioje byloje susiklosčiusioms, aplinkybėms, turi reikšmės ir pačios nuomotojos (atsakovės) elgesys.
36. Šioje nutartyje minėta, kad valstybinės žemės teisinių santykių prigimtis ir sutarčių teisės principai lemia nuomininko pareigą elgtis apdairiai ir rūpestingai. Tuo labiau tokios pareigos turi laikytis ir pats valstybinės žemės sklypo nuomotojas – valstybinę žemę patikėjimo teise valdanti valstybės institucija.
37. Kasacinis teismas yra nurodęs, kad nors valstybė dėl jai, kaip savininkei, būdingo subjektiškumo nuosavybės teises, siekdama užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą, įgyvendina per atitinkamas institucijas, kurių veiklą reglamentuoja viešosios teisės normos, pagal [CK 2.36 straipsnio 1 dalyje](#) nustatytą teisinį reguliavimą valstybė ir jos institucijos civiliniuose santykiuose dalyvauja lygiais pagrindais su kitais šių santykių dalyviais. Tai reiškia, kad valstybės, kaip savininės, įgyvendinančios nuosavybės teises siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą, santykiai su kitais savininkais grindžiami bendraisiais civilinių santykių subjektyviu lygiateisiškumu, nuosavybės neličiamumo, proporcingumo principais, kurie, *inter alia* (be kita ko), reiškia, kad šiuose santykiuose turi būti užtikrinta teisinga visuomenės interesų ir savininko teisių pusiausvyra (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-8-403/2019](#), 25 punktas).
38. Teisiniams santykiams dėl valstybinės žemės būdingas imperatyvumas nepaneigia sutarčių teisės principų taikymo valstybinės žemės nuomos sutarties įgyvendinimui. Vienas iš svarbesnių sutarčių teisės principų, reikšmingų vertinant ir esminio sutarties pažeidimo buvimą, yra šalių kooperavimosi arba bendradarbiavimo principas. Tiek valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principai, įtvirtinti Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnyje, tiek ir sutarčių teisės

principai įpareigoja valstybinę žemę patikėjimo teise valdantį subjektą elgtis rūpestingai ir apdairiai, taip pat bendradarbiauti su valstybinės žemės sklypo nuomininku.

39. Toks bendradarbiavimas ypač aktualus tokioje, kaip šioje byloje susiklosčiusi, situacijoje, kai valstybinės žemės sklypas buvo išnuomotas pakankamai ilgam terminui – 99 metams, o nuomininkė negalėjo įgyvendinti savo teisės statyti statinį nuomojamame valstybinės žemės sklype ne dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Pati atsakovė elgėsi pasyviai, nebendradarbiavo su ieškove. Atsakovė, pasikeitus situacijai, kai Kauno miesto savivaldybės taryba 2001 m. rugsėjo 27 d. išbraukė iš Kauno miesto degalinių išdėstymo schemos degalinę Nr. 72, kuri turėjo būti pastatyta ginčo valstybinės žemės sklype, nesiekė sutartyje nustatyti ieškovės (nuomininkės) teisės statyti statinius nuomojamame valstybiniame žemės sklype įgyvendinimo termino ir tvarkos, neperspėjo ieškovės dėl tinkamo, atsakovės nuomone, nuomininko teisės įgyvendinimo termino ir neragino ieškovės imtis aktyvių veiksmų jos teisei įgyvendinti per šį terminą. Tokioje situacijoje pasyvus atsakovės elgesys ir nepakankamas rūpestingumas neleidžia iš ieškovės reikalauti didesnio nei atsakovės rūpestingumo ir apdairumo. Šios ir pirmiau nurodytos bylose teismų nustatytos aplinkybės nesudaro pagrindo pripažinti, kad ieškovė (nuomininkė), neįgyvendindama teisės statyti nuomojamame žemės sklype statinius, iš esmės pažeidė valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį, todėl atsakovė įgijo teisę nutraukti valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį pagal [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 1 punktą.
40. Teisėjų kolegija, remdamasi išdėstytais argumentais, padaro išvadą, kad kasacinio skundo argumentai nepagrindžia apeliacinės instancijos teismo sprendimo neteisėtumo, todėl nėra pagrindo naikinti apeliacinės instancijos teismo sprendimą ([CPK 346 straipsnio](#) 2 dalis, 359 straipsnio 1 dalies 1 punktas).

Dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo

41. Šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, iš antrosios šalies priteisiamos bylinėjimosi išlaidos ([CPK 93 straipsnio](#) 1, 2 dalys, 98 straipsnio 1 dalis).
42. Netenkinus atsakovės kasacinio skundo, jos patirtos bylinėjimosi išlaidos neatlygintinos, spręstinas atsiliepimą į kasacinį skundą padavusios ieškovės patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimo klausimas.
43. Ieškovė prašo priteisti iš atsakovės 2710,70 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme advokato teisei pagalbai už atsiliepimo į kasacinį skundą parengimą, atlyginimą. Šioms išlaidoms pagrįsti ieškovė pateikė jų realumą patvirtinančius įrodymus, iš kurių matyti, kad ieškovė sumokėjo 2710,70 Eur už suteiktas advokato paslaugas. Prašymas priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą pateiktas tinkamai, prašoma priteisti suma neviršija 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.) 7, 8.14 punktuose nustatyto dydžio, todėl ieškovės UAB „Circle K Lietuva“ prašymas tenkintinas ir jai priteistinas iš atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2710,70 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimas ([CPK 79 straipsnis](#) 88 straipsnio 1 dalies 6 punktas, 93 straipsnio 1 dalis, 98 straipsnis, 340 straipsnio 5 dalis).

44. *Kasaciniame teisme išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu, nepatirta.*

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

nutaria:

Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. lapkričio 30 d. sprendimą palikti nepakeistą.

Priteisti ieškovei uždarajai akcinei bendrovei „Circle K Lietuva“ (j. a. k. 211454910) iš atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (j. a. k. 188704927) 2710,70 Eur (du tūkstančius septynis šimtus dešimt Eur 70 ct) bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimo.

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

Teisėjai Danguolė Bublienė

Donatas Šernas

Egidija Tamošiūnienė