

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2021 m. birželio 23 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Alės Bukaviniienės (pranešėja), Gražinos Davidonienės (kolegijos pirmininkė) ir Andžej Maciejevski,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnaginėjo civilinę bylą pagal atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. spalio 20 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovų I. K.-K., K. K. ir A. K. ieškinį atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos dėl sprendimų panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus, trečiasis asmuo Vilniaus miesto savivaldybės administracija.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių faktiškai naudojamo kaip namų valda nesuformuoto valstybinės žemės sklypo įsigijimo lengvatine tvarka nuosavybės tvarką, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovai prašė panaikinti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus skyriaus 2019 m. vasario 28 d. raštą dėl informacijos pateikimo ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2019 m. gegužės 10 d. sprendimo dėl K. K., I. K.-K. ir A. K. skundo išnaginėjimo dalį, kuria atmestas skundas dėl Vilniaus miesto skyriaus 2019 m. vasario 28 d. rašto panaikinimo, ir įpareigoti atsakovę parduoti ieškovams jų naudojamą 0,0375 ha valstybinės žemės sklypą, esantį greta 0,01 ha žemės sklypo (duomenys neskelbtini), (bendras žemės sklypo plotas 0,0475 ha) pagal UAB „Tiksli riba“ parengtą 2018 m. spalio 22 d. žemės sklypo planą.
3. Ieškovai nurodė, kad jiems nuosavybės teise priklauso žemės sklypas su statiniais (duomenys neskelbtini). 2018 m. spalio 22 d. jie kreipėsi į Vilniaus miesto savivaldybės administraciją, prašydami organizuoti ir rengti žemės sklypo (duomenys neskelbtini), formavimo ir pertvarkymo projektą tam, kad galėtų įsigyti naudojamą namų valdos žemės sklypą iš valstybės. Vilniaus miesto savivaldybės administracija 2019 m. sausio 17 d. rašte nurodė, kad namų valdų žemės sklypai formuojami pagal žemės sklypų planus, parengtus žemės sklypų planų, esančių gyvenamojo namo kadastro duomenų byloje, pagrindu, jeigu namų valdos žemės sklypo kadastro duomenų byla parengta ir pateikta apskrities viršininko administracijos žemės tvarkymo departamento teritoriniam žemėtvarkos skyriui iki 2009 m. gruodžio 31 d. Vilniaus miesto valdybos 1997 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. 678V buvo nustatytos (duomenys neskelbtini) privačios namų valdos žemės sklypo ribos. Atsižvelgdama į tai, kad su ieškovų prašymu pateiktas 1997 m. birželio 5 d. parengtas žemės sklypo (duomenys neskelbtini) kadastrinių matavimų planas Vilniaus apskrities viršininko administracijos Žemėtvarkos skyriui buvo pateiktas iki 2009 m. gruodžio 31 d. (plane yra 1997 m. birželio 6 d. derinimo žyma), atsakovė nusprendė, kad nėra pagrindo rengti kokį nors papildomą šio žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, nes būtina vykdyti jau priimtą Vilniaus miesto valdybos 1997 m. balandžio 10 d. sprendimą Nr. 678V. Vilniaus miesto savivaldybės administracija 2019 m. sausio 17 d. raštu pasiūlė kreiptis į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyrių dėl 1997 m. balandžio 10 d. Vilniaus miesto valdybos sprendime Nr. 678V nurodyto žemės sklypo pardavimo.
4. 2019 m. sausio 23 d. ieškovai kreipėsi į atsakovę, prašydami parduoti valstybinės žemės sklypą (duomenys neskelbtini), kuriame yra jiems nuosavybės teise priklausančios statiniai, t. y. prie jiems priklausančio 0,0100 ha žemės sklypo leisti įsigyti papildomą 0,0375 ha žemės sklypo plotą. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyrius 2019 m. vasario 28 d. raštu atmetė prašymą. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktorius, išnaginėjęs ieškovų skundą, priėmė 2019 m. gegužės 10 d. sprendimą, kuriuo nusprendė neparduoti 0,0375 ha valstybinės žemės ploto, esančio greta žemės sklypo.
5. Ieškovai teigia, kad atsakovė nepagrįstai atsisakė parduoti ilgiau kaip 10 metų faktiškai naudojamą kaip namų valda žemės sklypą, nes papildomai prašomoje parduoti sklypo dalyje yra teisėtai įrengta dalis pastato – gyvenamojo namo, atraminė sienutė, aikštelė, tvora. Visi minėti statiniai yra pripažinti tinkamais naudoti, įrengti gavus 2003 m. rugsėjo 18 d. Vilniaus apskrities viršininko administracijos sutikimą, 2005 m. balandžio 15 d. gavus statybos leidimą, statiniai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre nuosavybės teise. Be to, prašomame suformuoti žemės sklype faktiškai yra Nekilnojamojo turto registre neregistruotini gyvenamojo namo šalto vandens tiekimo įvadas ir elektros tinklai. Kadangi žemės sklypo dalis yra užstatyta ieškovams nuosavybės teise priklausančiais teisėtai pastatytais statiniais, tai ieškovai mano, jog ši dalis yra būtina minėtiems statiniams eksploatuoti, todėl gali būti parduodama ne aukciono tvarka.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

6. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2020 m. birželio 2 d. sprendimu ieškinį tenkino, panaikino atsakovės 2019 m. vasario 28 d. sprendimą dėl informacijos pateikimo ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2019 m. gegužės 10 d. sprendimo dalį, kuria nuspręsta neparduoti ieškovams 0,0375 ha valstybinės žemės ploto, esančio greta žemės sklypo (kadastro Nr. (duomenys neskelbtini), įpareigojo Nacionalinę žemės tarnybą prie Žemės ūkio ministerijos sudaryti su ieškovais 0,0375 ha valstybinės žemės sklypo, esančio greta 0,01 ha žemės sklypo (duomenys neskelbtini) (bendras žemės sklypo plotas 0,0475 ha) pirkimo–pardavimo sutartį pagal UAB „Tiksli riba“ parengtą 2018 m. spalio 22 d. žemės sklypo planą M 1:500.
7. Teismas nurodė, kad 100 kv. m ploto žemės sklypas (duomenys neskelbtini) nuosavybės teise priklauso A. K.; žemės sklype yra gyvenamasis namas, bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausantis I. K.-K. ir K. K.; žemės sklype taip pat yra inžineriniai tinklai – fekalinės kanalizacijos vamzdynas bei kiti statiniai (atraminė sienutė, aikštelė ir tvora), kurie nuosavybės teise priklauso A. K. Visi statiniai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, jo pastabose nurodyta, kad Vilniaus miesto valdybos 1997 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. 678V nustatytos (duomenys neskelbtini) privačios namų valdos 375 kv. m papildomo žemės sklypo (bendras plotas – 475 kv. m) ribos; 2008 m. birželio 30 d. kadastro duomenimis, atraminė sienutė, dalis tvoros ir kiemo aikštelės stovi už žemės sklypo ribų; tarp šalių nėra ginčo, jog paminėti statiniai neįsitenka į 100 kv. m ploto žemės sklypo, esančio (duomenys neskelbtini), ribas.
8. Kadangi žemės sklype yra ieškovams priklausantys pastatai, tai toks sklypas negali būti vertinamas kaip naujas kitos paskirties valstybinės žemės sklypas, kuris tuo atveju, jei atitiktų įsiterpusio žemės sklypo reikalavimus, galėtų būti ieškovams perleistas pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimu Nr. 692 patvirtintas Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės. Teismas plačiau nepasisakė dėl sklypo atitikties įsiterpusio sklypo reikalavimams, nes prašomas parduoti sklypas neatitinka minėtų Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 2.1.1 punkte nustatytų reikalavimų ir negali būti perleidžiamas kaip naujas valstybinės žemės sklypas.
9. Ieškovų prašymas iš esmės buvo grindžiamas Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkto nuostatomis. Nagrinėjamu atveju ginčo sklype yra gyvenamasis namas, inžineriniai tinklai ir kiti inžineriniai statiniai, dėl kurių statybos teisėtumo ginčas nėra keliamas. Ieškovų prašomas parduoti sklypas neviršija Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 3 dalyje nustatyto dydžio, šalys to neginčija. Prašomas parduoti žemės sklypas buvo suformuotas Vilniaus miesto valdybos 1997 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. 678V pagrindu. Sklypo planas buvo parengtas ir pateiktas derinti Vilniaus apskrities viršininko administracijos 1997 m. birželio 5 dieną, o 1997 m. birželio 6 dieną jam buvo pritarta. Patvirtintame plane naujai suformuoto 375 kv. m žemės sklypo paskirtis – namų valda, Ieškovo A. K. nuosavybės teise valdomo 0,01 ha žemės sklypo naudojimo pobūdis – mažaukščių gyvenamųjų namų statybos. Ši žemės sklypą ieškovas nuosavybės teise įgijo 1994 m. rugsėjo 22 d. valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutarties pagrindu. Neatskiriamas sutarties priedas yra parduodamo žemės sklypo planas – 1993 m. rugsėjo 14 d. namų valdos žemės sklypo ribų planas M 1:500. Ieškovui buvo parduotas namų valdos žemės sklypas, kuriame, kaip nustatyta, valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo metu buvo teisėtai rekonstruotas garažo pastatas, todėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktorius, 2019 m. gegužės 10 d. sprendimu atmesdamas ieškovų prašymą, nepagrįstai nurodė, jog ieškovui A. K. buvo parduotas žemės sklypas prie garažo, nes tuo metu garažas jau buvo rekonstruotas ir pakeista parduodamo žemės sklypo naudojimo paskirtis.
10. Teismas, įvertinęs tai, kad tiek ieškovų nuosavybės teise valdomame, tiek prašomame parduoti žemės sklype esantys pastatai, tarp jų gyvenamasis namas, yra ant dviejų minimų žemės sklypo dalių (turimos ir prašomos parduoti), buvo pastatyti ar rekonstruoti gavus valstybinės žemės patikėtinės sutikimą, nėra ginčo dėl pastatų statybos teisėtumo, ieškovai atliko visus sklypui įsigyti būtinus veiksmus, o jų prašomas parduoti faktiškai naudojamas žemės sklypas yra būtinas jiems nuosavybės teise valdomiems pastatams eksploatuoti, konstatavo, jog yra visos įstatyme nustatytos teisinės prielaidos tenkinti ieškovų reikalavimus. Aplinkybės, kad ieškovas A. K. jau pasinaudojo teise išsipirkti valstybinės žemės sklypo dalį, būtiną jo pastatui (rekonstruotam garažui) eksploatuoti, teismas nevertino kaip apribojančios jo teises išsipirkti papildomą valstybinės žemės sklypo dalį, nes tokia papildoma žemės sklypo dalis buvo suformuota nenuginčytu Vilniaus miesto valdybos 1997 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. 678V, pati valstybinės žemės patikėtinė sutiko su statinių statyba ant valstybinės žemės, tuo sukurdamą pagrįstus lūkesčius asmenims dėl galimybės žemės sklypo dalį, būtiną naujai pastatytiems statiniams eksploatuoti, išsipirkti lengvatine tvarka, kaip tai įtvirtina įstatymai.
11. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos apeliacinį skundą, 2020 m. spalio 20 d. nutartimi Vilniaus miesto apylinkės teismo 2020 m. birželio 2 d. sprendimą paliko nepakeistą.
12. Kolegija nurodė, kad valstybinė žemė gali būti išnuomojama arba parduodama ne aukciono būdu, jeigu ji yra užstatyta fiziniam ar juridiniam asmeniui priklausančiu (jo nuomojamų) statiniu, kuris turi aiškiai funkcinę priklausomybę, apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, ir yra būtina šio asmens, kaip savininko (nuomininko), turimoms teisėms į statinį įgyvendinti. Šiuo atveju žemės sklype, kurį ieškovai siekia įsigyti iš valstybės, yra jiems priklausantys statiniai – gyvenamasis namas, inžineriniai tinklai ir kiti inžineriniai statiniai, ieškovai šį valstybinės žemės sklypą faktiškai naudoja, statiniai yra pastatyti ar rekonstruoti teisėtai, gavus valstybinės žemės patikėtinės sutikimą, yra įregistruoti; jų prašomo parduoti valstybinės žemės sklypo dydis (0,0375 ha) neviršija įstatyme įtvirtinto dydžio (Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 3 dalis).
13. Nors atsakovė nurodė, kad nepritarė atraminės sienutės, tvoros ir kiemo statinių įrengimui laisvoje valstybinėje žemėje, tačiau neįrodinėjo, jog jie pastatyti neteisėtai, taigi šie statiniai teisėti ir įregistruoti Registrų centre. Tai, kad Vilniaus apskrities viršininko administracija neprieštaravo gyvenamojo namo rekonstrukcijai ir inžinerinių tinklų tiesinui valstybinėje žemėje, kolegijos vertinimu, sukūrė ieškovams pagrįstus lūkesčius įsigyti šią valstybinės žemės sklypo dalį lengvatine tvarka. Kolegija pažymėjo, kad byloje nėra duomenų apie tai, kad kiti asmenys reikštų teises į prašomą parduoti žemės sklypą, todėl ieškovų teisės įsigyti valstybinės žemės sklypą ne aukciono tvarka pastatams eksploatuoti išsaugojimas atitinka teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principus.
14. Kolegija nurodė, kad Vilniaus miesto valdybos Žemėtvarkos tarnyba 1994 m. rugsėjo 22 d. išdavė pažymą apie pliečio, įmonės, įstaigos ar organizacijos žemės sklypo registraciją Valstybinio žemės kadastro duomenų registre, šioje pažymoje, *inter alia* (be kita ko), nurodyta, jog A. K. yra žemės sklypo (duomenys neskelbtini) savininkas, žemės sklypas suteiktas (įsigytas) gyvenamųjų namų statybai (namų valdos). Nors atsakovė teigia, kad ši pažyma nepatvirtina aplinkybės, jog žemės sklypas laikytinas namų valda, tačiau nepateikia įrodymų, paneigiančių šią pažymoje nustatytą aplinkybę. Ši pažyma nenuginčyta, yra galiojanti, ieškovai ginčo žemės sklype yra pasistatę gyvenamąjį namą, inžinerinius tinklus bei kitus inžinerinius statinius, todėl kolegija nusprendė, jog nėra pagrindo daryti išvadą, kad šis žemės sklypas yra ne namų valda.
15. Kolegija pritarė pirmosios instancijos teismo išvadai, kad aplinkybė, jog ieškovas A. K. jau pasinaudojo teise išsipirkti valstybinės žemės sklypo dalį, būtiną jo pastatui (rekonstruotam garažui) eksploatuoti, neturėtų būti vertinama kaip apribojanti jo teises išsipirkti papildomą valstybinės žemės sklypo dalį, nes Žemės įstatyme nėra įtvirtinta tokių apribojimų.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

16. Kasaciniu skundu atsakovė prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. spalio 20 d. nutartį ir Vilniaus miesto apylinkės teismo 2020 m. birželio 2 d. sprendimą ir priimti naują sprendimą – ieškinį atmesti. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
 - 16.1. Santykiams dėl valstybinės žemės būdingas teisinis apibrėžtumas. Šių teisių santykių 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 imperatyvūs (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-436/2014). Pagal Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalį valstybiniai žemės sklypai parduodami be aukciono, jeigu jie užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais, ir tokio dydžio (jų dydis nustatomas pagal teritorijų planavimo dokumentus), kurie būtini statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – CK) neįtvirtinta namų valdos sąvoka, tačiau ji vartojama kituose įstatimuose ir juos įgyvendinančiuose teisės aktuose (Žemės reformos įstatyme, kituose teisės aktuose). Namų valda apibrėžiama kaip nuosavybės ar kita teise valdomas žemės sklypas su jame esančiu namu ir kitais statiniais. Namų valdos formavimo taisyklės įtvirtintos Žemės reformos įstatyme. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. balandžio 26 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-284/2004 pateikiamas aiškinimas dėl namų valdai naudojamo žemės sklypo. Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 3 dalies, taip pat Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių (toliau – Taisyklės) 5, 6 punktų nuostatos formuojamų sklypų ribas ir dydį sieja ne tik su teritorijų planavimo dokumentais ar žemės valdos projektais bei namų valdos techninės apskaitos bylomis, bet ir su faktiniu atitinkamos žemės naudojimu.

16.2. Nagrinėjamu atveju ieškovams priklausantis žemės sklypas niekada nebuvo namų valda, pagal inventorinius duomenis jis nuo pat pradžių buvo skirtas garažui eksploatuoti. Sisteminis byloje pateiktų įrodymų vertinimas leidžia spręsti, kokiu pagrindu ir tikslu buvo suformuotas ir parduotas ieškovams žemės sklypas (A. K. 100 kv. m žemės sklypas lengvatine ne aukciono tvarka parduotas garažui eksploatuoti). Taigi jis jau įgyvendino savo teisę išsipirkti lengvatine ne aukciono tvarka valstybinę žemę ir negali įgyti ir turėti daugiau ir pakartotinių teisių į žemės sklypą, atlikęs kokius nors pastato paskirties keitimus ar naujos statybos veiksmus. Sudarant 1994 m. sandorį, ieškovui buvo žinoma aplinkybė, kad jam faktiškai perleidžiama tik 100 kv. m, todėl 375 kv. m ploto valstybine žeme jis naudojasi be teisinio pagrindo. Šiuo atveju teismai formaliai vertino aplinkybes, susijusias su potvarkio priėmimu, sutarties sudarymu ar vėlesniu sprendimo priėmimu.

16.3. Vilniaus miesto valdybos 1997 m. balandžio 10 d. sprendimu buvo nustatytos papildomo žemės sklypo (duomenys neskelbtini) (375 kv. m) ribos, sklypo naudojimo sąlygos ir apribojimai. Sprendimo 7 punkte nurodytos žemės sklypų naudotojų pareigos, tačiau tai nesudaro pagrindo ieškovams įsigyti šį sklypą. Šiuo sprendimu nebuvo nustatyta privalomo pobūdžio pardavimo pareiga tuometinei Vilniaus apskrities viršininko administracijai (toliau – ir VAVA) ar jos teisių perėmėjai Nacionalinei žemės tarnybai. Šis sprendimas nėra teritorijų planavimo dokumentas. Pažymėta, kad teritorijų planavimo registre neįregistruotas (duomenys neskelbtini) sklypo detaliojo plano projektas. Vilniaus apskrities viršininko administracijos Regioninės plėtros departamentas 2002 m. lapkričio 6 d. raštu Vilniaus miesto skyrių informavo, kad nėra duomenų apie parengtą ar rengiamą teritorijų planavimo dokumentą teritorijai (duomenys neskelbtini), išskyrus Vilniaus miesto bendrąjį planą, kurio sprendinių nepakanka formuojant žemės sklypus įsigyti nuosavybės ar nuomai. Teismai nepagrįstai suabsoliutino Vilniaus miesto valdybos Žemėtvarkos tarybos 1994 m. rugsėjo 22 d. pažymos turinį, nes namų valdos statusą nustato ne pati pažyma ar aplinkybė, kad plane yra nurodyta formuluotė „namų valdos žemės sklypų ribų planas M 1:500“. Pagal Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 3 dalį asmenims parduodami namų valdos naudojami žemės sklypai, kurie turi būti pažymėti namų valdos techninės apskaitos bylose, teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatytų ribų.

16.4. VAVA ir jos teisių perėmėja atsakovė nuosekliai laikėsi pozicijos, kad ieškovai prašė įsigyti papildomą (naują) žemės sklypą, kuriam taikytinos Vyriausybės nutarimo Nr. 692 nuostatos, kuriuo remiantis buvo parduodami naujai suformuoti sklypai. Ieškovų pageidaujamas įsigyti valstybinės žemės sklypas nagrinėjamos situacijos kontekste gali būti vertinamas tik kaip įsiterpęs žemės sklypas, jeigu atitiktų sąlygas, nurodytas Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 2.15 papunktyje.

16.5. Vilniaus miesto valdybos 1997 m. balandžio 10 d. sprendimo priėmimo metu galiojo Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. liepos 17 d. nutarimu Nr. 987 patvirtinta valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos tvarka, kurios 7.1.1.3 punkte buvo nurodyta, kad piliečiams ne aukciono tvarka parduodami valstybinės žemės sklypai ne žemės ūkio veiklai prie nustatyta tvarka leistų statyti individualių automobilių garažų, bet ne didesni kaip 0,01 hektaro vienas garažo boksui. 1994 m. rugpjūčio 4 d. potvarkiu ieškovui A. K. leista įsigyti 0,01 ha valstybinės žemės sklypą prie jam nuosavybės teise priklausančio garažo. Tai, kad žemės sklype vietoj buvusio garažo pastatytas gyvenamasis namas, nesudaro teisinio pagrindo šį žemės sklypą laikyti namų valda ir papildomai priskirti valstybinės žemės plotą.

16.6. Teismai netinkamai vertino Nekilnojamojo turto registro centro išrašo duomenis, pagal kuriuos atraminė sienutė, dalis tvoros ir kiemo aikštelės stovi už žemės sklypo, kadastrinis Nr. 0101/0043:15, ribų, todėl nepagrįstai nusprendė, jog norimame įsigyti žemės sklype yra ieškovų faktiškai naudojami statiniai. Pažymėta ir tai, kad Vilniaus apskrities viršininko administracija 2003 m. rugsėjo 18 d. sutikimu neprieštaravo, jog ieškovai teisės aktų nustatyta tvarka rekonstruotų jiems nuosavybės teise priklausančią pastatą ir per valstybinės žemės sklypą iki savo nuosavybės tiesių inžinerinius tinklus, tačiau tai negali sukurti ieškovams teisėtų lūkesčių ar teisinio pagrindo išsipirkti valstybinę žemę lengvatine ne aukciono tvarka. Nagrinėjamu atveju galėtų būti kvestionuojamas tokio pobūdžio statinių teisėtumas ir tai, kokių pagrindų jie įregistruoti Registrų centre. Ginčo teritorija iki šios dienos yra *nesuformuota* valstybinė žemė. Vien aplinkybė, kad ieškovų statiniai patenka į nesuformuotą valstybinę žemę, negali būti pagrindas traktuoti tokį žemės sklypą kaip namų valdą, be to, ne tvorų, atraminių sienelių ar kiemo aikštelių buvimas žemės sklype sudaro teisinį ir faktinį pagrindą įsigyti valstybinę žemę. Atkreiptas dėmesys į tai, kad nagrinėjamu atveju teismai įpareigojo atsakovę parduoti valstybinę žemę, kuri apskritai nesuformuota teisės aktų nustatyta tvarka. Aplinkybė, kad ieškovai ilgą laiką naudojosi valstybinės žemės sklypo dalimi be teisėto pagrindo, negali sukurti teisėto lūkesčio vėliau šį žemės sklypą išsipirkti.

17. Ieškovai atsiliepimu į kasacinį skundą prašo atsakovės kasacinį skundą atmesti. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:

17.1. Bylos įrodymai bei teismų konstatuotos faktinės aplinkybės rodo, kad visas ieškovų prašomas parduoti žemės sklypas atitinka visus namų valdos požymius ir yra jų faktiškai naudojama namų valda. Visas (1 a ir 3,75 a) namų valdos žemės sklypas jau daugiau kaip 10 metų yra teisėtai naudojamas ten faktiškai gyvenančių ieškovų, yra užstatytas jiems nuosavybės teise priklausančiais statiniais, apšodintas želdiniais ir vaismedžiais. Prašomoje parduoti namų valdos dalyje faktiškai yra Nekilnojamojo turto registre neregistruotini gyvenamojo namo šalto vandens tiekimo įvadas ir elektros tinklai. Namų valda nesinaudoja ir į ją nepretenduoja kiti asmenys. Atraminės sienutės, aikštelės, tvora, terasa žemės sklype pastatyti dar iki 2003 m. rugsėjo 18 d. Vilniaus apskrities viršininko administracijos sutikimo išdavimo. Po šio sutikimo buvo įrengta tik dalis aikštelės, rekonstruota tvora, takai ir atraminės sienutės. Jie buvo pripažinti tinkamais naudoti 2008 m. kovo 17 d. aktu ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Gyvenamasis namas pripažintas tinkamu naudoti 2007 m. spalio 8 d. aktu. Įstatymas užtikrina ieškovams teisę į žemę po pastatais, tokios teisės normos yra imperatyvios ir privalomai vykdomos. Valdybos sprendimas, kuriuo ieškovams suformuotas didesnis žemės sklypas, yra pagrįstas ir teisėtas, priimtas teisės aktų nustatyta tvarka, todėl privalomai vykdomas.

17.2. Vilniaus miesto valdybos 1997 m. balandžio 10 d. sprendimu nuspręsta nustatyti (duomenys neskelbtini) privačios namų valdos 375 kv. m papildomo žemės sklypo (bendrasis sklypo plotas – 475 kv. m) ribas, naudojimo sąlygas ir apribojimus. Formuodama sklypą savivaldybė atliko teritorijų planavimo organizatoriaus funkcijas, o žemės patikėtinė turėtų parduoti žemės sklypus pagal norminių teisės aktų reikalavimus.

17.3. Naudojamais ne žemės ūkio paskirties sklypais laikomi žemės sklypai, kuriuos užima juridiniams ir fiziniams asmenims nuosavybės

teise priklausantys pastatai, statiniai bei įrenginiai, taip pat žemės sklypai, kuriuose pastatyti valstybinės nuosavybės objektai, ir žemės sklypai, naudojami įmonių, organizacijų ar kitų juridinių asmenų. Nagrinėjamu atveju žemės sklypą valdybos sprendimo priėmimo metu užėmė pirmiau nurodyti pastatai, taip pat gyvenamojo namo dalis, todėl šiuo atveju, priešingai nei teigia atsakovė, buvo pagrindas ieškovams formuoti namų valdos žemės sklypą, o ne žemės sklypą garažui eksploatuoti. Taigi Valdybos sprendimu pagrįstai nustatytas privačios namų valdos papildomos žemės sklypo plotas. Valdybos sprendimas yra galiojantis, nenuginčytas ir privalomai vykdomas. Šioje byloje Valdybos sprendimo teisėtumo klausimas nėra sprendžiamas.

- 17.4. Kasacinio teismo praktikoje konstatuota, kad pastatų savininkai turi įstatymo garantuotą ir ginamą teisę lengvatinę (ne aukciono) tvarka nuomoti ar pirkti pastatais užstatytą ir jų eksploatavimo tikslais naudojamą valstybinės žemės sklypą. Nuomotino ar perkamo žemės sklypo dydis nustatomas pagal tikslinę paskirtį atitinkantį faktinį jo naudojimą, o sklypo ribos – pagal viešosios teisės (teritorijų planavimo) normas kompetentingų valdžios institucijų aktais patvirtintu sklypo planu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-570/2008). Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2014 m. balandžio 28 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. 3K-3-232/2014, aiškindamas CK 6.551 straipsnio 2 dalies, Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 2.2 punkto ir juo patvirtintų Taisyklių 27, 28.1, 30.11 punktų nuostatas, pažymėjo, kad žemės sklypai prie kitų nuosavybės teise turimų statinių turėjo būti formuojami (rengiant teritorijų planavimo dokumentus) ir jų dydis nustatomas atsižvelgiant į statinių naudojimo pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį reikmes. Kasacinis teismas yra konstatavęs, kad taisyklė, ką laikyti užstatyta žeme, turi būti taikoma atsižvelgiant į individualias aplinkybes, tačiau bet kokių atvejų, yra užstatyta žemė ar ne, sprendžiama pagal du kriterijus – faktinį ir teisinį: 1) žemės sklype turi būti statiniai ar kitokie nekilnojamieji daiktai; 2) šie statiniai ar kitokie nekilnojamieji daiktai turi būti pastatyti (įrengti) teisės aktų nustatyta tvarka. Namų valdos techninės bylos apskaitos kortelėje ir statinių išdėstymo žemės sklypo plane 1996 m. spalio 15 d. užfiksuotas naudojamas 475 kv. m žemės sklypo plotas, kuris būtinai individualaus vienbučio gyvenamojo namo normatyvinėms (minimalioms) reikmėms ir eksploatuoti. Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo 3 punkte nustatyta: „Formuojant naujus, pertvarkant esamus žemės sklypus ar keičiant naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės naudojimo būdą, namui skirtas žemės sklypas negali būti mažesnis kaip 400 kv. m“.
- 17.5. Ieškovams nuosavybės teise priklausantys pastatai yra teisėti, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Statinys pripažintas tinkamu naudoti. Atsakovės žemės patikėtinės sutikimas buvo išduotas dėl visų žemės sklype esančių statinių statybos, nes prašant sutikimo pateiktame planuojamų statyti statinių plane buvo pažymėti visi statiniai. Vien aplinkybė, kad gyvenamojo namo dalis yra prašomoje parduoti 3,75 a namų valdos dalyje, yra pakankama ieškiniai tenkinti, nes teisės aktai reikalauja, jog namui skirtas žemės sklypas nebūtų mažesnis kaip 400 kv. m. Šiuo metu gyvenamajam namui tenka 1 a žemės sklypas, tačiau jame visas gyvenamasis namas neišsitenka.
- 17.6. Ieškovai turi teisėtą lūkestį įsigyti daugiau kaip 25 metus faktiškai naudojamą namų valdos žemės sklypą vadovaudamiesi Valdybos sprendimu, kuris taip pat yra galiojantis ir nenuginčytas individualus administracinis aktas. Atsakovė neginčija tokio Valdybos sprendimo teisėtumo. Teismai pagrįstai nusprendė, kad buvo pažeistas ieškovo teisėtasis lūkestis.
- 17.7. Byloje esantys tarpusavyje logiškai susiję ir vienas kitą patvirtinantys įrodymai liudija, kad ginčo žemės sklypas nuo pat pradžių buvo suteiktas ieškovui A. K. būtent kaip namų valdos žemės sklypas. Ieškovas A. K. 100 kv. m žemės sklypą įsigijo gyvenamųjų namų statybai (namų valdai) ir faktiškai ten pagal teisės aktų reikalavimus pastatė gyvenamąjį namą. Po atliktų rekonstrukcijų gyvenamojo namo dalis yra už 100 kv. m sklypo ribų prašomoje papildomai parduoti namų valdos teritorijoje. Teismų vertinti įrodymai yra vieši, atitinkantys faktinę padėtį, Nekilnojamojo turto registro ir kitus teisinės registracijos duomenis, todėl privalo būti laikomi galiojančiais, kol nėra teisės aktų nustatyta tvarka nuginčyti. Atsakovė šių duomenų nenuginčijo.
- 17.8. Pirmosios instancijos teismas sprendime įpareigojo atsakovę sudaryti žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį pagal UAB „Tikslī riba“ parengtą 2018 m. spalio 22 d. žemės sklypo planą. Įsiteisėjusiam teismo sprendime aiškiai nurodyta, koks žemės sklypas pagal kokį planą turi būti parduodamas ir kokios yra šio sklypo koordinatės šiuo metu naudojamoje koordinatinių sistemoje. Teisės aktuose nustatyta imperatyvi atsakovės pareiga suformuoti ir parduoti ieškovams jų naudojamą žemės sklypą netgi ir nesant įsiteisėjusio teismo sprendimo. Atsakovė patikėjimo teise valdo valstybinę žemę ir galiojantys teisės aktai imperatyviai įpareigoja ją atlikti visus su žemės sklypo pardavimu susijusius veiksmus (įskaitant žemės sklypų formavimą, jų įregistravimą Nekilnojamojo turto registre ir pardavimą, bet tuo neapsiribojant). Pažymėta, kad 1997 m. balandžio 10 d. Vilniaus miesto valdybos sprendimu buvo nustatytos (duomenys neskelbtini) privačios namų valdos žemės sklypo ribos, pridedamo miesto plano ištraukoje pažymėtos raudonomis linijomis ir skaičiais 1-21. Dėl to nėra pagrindo rengti kokį nors papildomą šio žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, tik tereikia vykdyti jau priimtą 1997 m. balandžio 10 d. Vilniaus miesto valdybos sprendimą. Atkreiptas dėmesys į tai, kad Vilniaus miesto savivaldybės administracija 2019 m. sausio 17 d. pasiūlė ieškovams kreiptis į Nacionalinės žemės tarnybos Vilniaus miesto skyrių dėl 1997 m. balandžio 10 d. Vilniaus miesto valdybos sprendime nurodyto žemės sklypo pardavimo ieškovams. Tai yra *prima facie* (turintis didesnę įrodymą galią) įrodymas byloje, tai yra paties teritorijų planavimo organizatoriaus išvada, jog naujo teritorijų planavimo dokumento rengti nagrinėjamu atveju nėra jokio teisinio pagrindo.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl faktiškai kaip namų valda naudojamo valstybinės žemės sklypo ir galimybės jį išsipirkti ne aukciono tvarka

18. Žemės įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad valstybine žeme gali būti disponuojama ją perleidžiant nuosavybėn neatlygintinai, parduodant, išnuomojant ar perduodant neatlygintinai naudotis, sudarant sandorius dėl žemės konsolidacijos, žemės servitutų CK, šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka.
19. Kasacinio teismo praktikoje nurodyta, kad teisiniams santykiams dėl valstybinės žemės būdingas teisinis apibrėžtumas. Šių teisinių santykių reglamentavimas grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtais, nustatytais atvejais ir būdais – ir yra imperatyvus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. kovo 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-65-684/2021, 42 punktas; 2020 m. lapkričio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-294-695/2020, 22 punktas).
20. Teismų praktikoje pažymėta, kad, viena vertus, turi būti užtikrinta, jog, valstybei įgyvendinant savo, kaip žemės savininkės, teises taip, kad būtų gauta maksimalios naudos visuomenei, nebūtų paneigta tokioje žemėje esančių statinių savininkų nuosavybės teisė. Kita vertus, negali būti

sudarytos prielaidos valstybinėje žemėje esančių statinių savininkams įgyvendinti nuosavybės teises taip, kad būtų paneigtas vienas iš valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų, t. y. efektyvumo principas, kuris reiškia, kad įgyvendinant valstybės nuosavybės teises į žemę turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei, kas reiškia ir veikimą visuomenės interesais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-8-403/2019, 26 punktas).

21. Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte nurodyta, kad valstybinės žemės sklypai parduodami be aukciono, jeigu jie užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais (išskyrus žemės sklypus, kuriuose pastatyti laikini statiniai, inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui); valstybinės žemės sklypai parduodami tokio dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Parduodamus maksimalius valstybinės žemės sklypų dydžius nustato Žemės reformos ir kiti įstatymai (Žemės įstatymo 10 straipsnio 6 dalis).
22. Kasacinio teismo praktikoje konstatuota, kad teisė naudotis valstybine žeme, reikalinga pastatams ir statiniams eksploatuoti, taip pat teisė teisės aktuose nustatyta tvarka ją nuomoti ar pirkti yra įstatyme nustatyta teisė. Pastatų savininkai (nuomotojai) turi įstatymo garantuotą ir ginamą teisę lengvatine (ne aukciono) tvarka nuomoti ar pirkti pastatais užstatytą ir jų eksploatavimo tikslais naudojamą valstybinės žemės sklypą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-436/2014).
23. Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad asmenims prie nuosavybės teise priklausančių pastatų ir statinių parduodami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatytų ploto ir ribų žemės sklypai.
24. Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad miesto gyvenamosiose vietovėse (iki 1995 m. birželio 1 d. miestams priskirtoje teritorijoje), išskyrus Neringos miestą, fiziniams asmenims, turintiems nuosavybės teise priklausančius gyvenamuosius namus, parduodami jų namų valdų naudojami žemės sklypai, pažymėti namų valdos techninės apskaitos bylose, teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatytų ribų, bet ne didesni kaip 0,2 ha Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Alytuje, Marijampolėje, Druskininkuose, Palangoje, Birštone ir ne didesni kaip 0,3 ha – kituose miestuose. Parduodamo žemės sklypo plotas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu gali būti padidintas, bet ne daugiau kaip atitinkamai iki 0,3 ha arba iki 0,4 ha, ir parduotas visas naudojamas namų valdos žemės sklypas, jeigu šio žemės sklypo arba jo dalies pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus nenumatoma panaudoti miesto ūkio, visuomenės poreikiams ar individualiai statybai suformavus atskirą atidalijamą žemės sklypą.
25. Namų valdai naudojamas žemės sklypas yra gyvenamajam namui ir jo priklausiniams išdėstyti bei su tuo susijusiems gyventojų poreikiams patenkinti skirtas žemės sklypas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-284/2004). Taigi namų valda laikytinas sklypas, užimtas gyvenamuoju namu, kitais statiniais, sodybos želdiniais, kiemu ir kt., kurie reikalingi šiems statiniams eksploatuoti ir gyventojų poreikiams tenkinti.
26. Šiuo metu galiojančio Žemės reformos įstatymą įgyvendinančio Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.2 punkte nustatyta, kad pagal Taisykles parduodami ir išnuomojami valstybinės žemės sklypai, užstatyti statiniais ar įrenginiais ir naudojami šiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti, taip pat statiniais ar įrenginiais neužstatyti (nauji) valstybinės kitos paskirties žemės sklypai, kai tokių valstybinės žemės sklypų pardavimas ar nuoma be aukciono nustatyti Lietuvos Respublikos įstatymuose; 2.4 punkte – kad žemės sklypai formuojami pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nustatytą tvarką parengtus ir patvirtintus detaliuosius planus, Žemės įstatymo nustatyta tvarka parengtus ir patvirtintus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus arba Žemės reformos įstatymo nustatyta tvarka parengtus ir patvirtintus žemės reformos žemėtvarkos projektus; 2.15 punkte – kad namų valdų žemės sklypai formuojami pagal žemės sklypų planus, parengtus žemės sklypų planų, esančių gyvenamojo namo kadastro duomenų byloje, pagrindu, jeigu namų valdos žemės sklypo kadastro duomenų byla parengta ir pateikta apskrities viršininko administracijos žemės tvarkymo departamento teritoriniam žemėtvarkos skyriui iki 2009 m. gruodžio 31 d.
27. Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Taisyklių 2.1 punkte nustatyta, kad asmenys pagal Taisykles gali įsigyti nuosavybės naudojamas namų valdos žemės sklypus; 2.2 punkte – kad žemės sklypus prie individualių automobilių garažų; prie individualių automobilių garažų parduodami ne didesni kaip 0,01 ha žemės sklypai vieno individualaus automobilio garažui; 3 punkte – kad prie nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių žemės sklypai parduodami. Teritorijų įstatymų nustatyta tvarka parengtuose ir patvirtintuose detaliuosiuose planuose arba Žemės reformos įstatyme ir Žemės reformos įstatyme nustatyta tvarka parengtuose ir patvirtintuose žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas esamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Taisyklių 5, 6 punktuose nustatytos iš esmės analogiškos kaip Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 3 dalyje nuostatos.
28. Nutarties 24, 26, 27 punktuose nurodytos teisės aktų nuostatos teikia pagrindą daryti išvadą, kad ne aukciono tvarka parduodami tik tokie valstybinės žemės sklypai, kurie užstatyti fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais gyvenamaisiais namais, kitais statiniais, kurie pažymėti namų valdos techninės apskaitos bylose, teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose.
29. Nagrinėjamu atveju ieškovai savo reikalavimą grindė tuo, kad namų valdos sklypo ribos yra patvirtintos Vilniaus miesto valdybos 1997 m. balandžio 10 d. sprendimu Nr. 687V ir prie jo pridėtu namų valdos sklypo planu, pagal kurį turi būti parduodamas jų faktiškai naudojamas kaip namų valda žemės sklypas. Atsakovė visos bylos nagrinėjimo metu teigė, kad šis dokumentas nėra teritorijų planavimo dokumentas, pagal kurį gali būti parduotas valstybinės žemės sklypas, sklypas nesuformuotas teisės aktų nustatyta tvarka, be to, ieškovams nuosavybės teise priklausančiam 0,01 ha žemės sklypas niekada nebuvo namų valda, todėl garažui eksploatuoti įsigytas žemės sklypas negali nulemti kito ieškovų naudojamo valstybinės žemės sklypo vertinimo kaip namų valdos. Taigi byloje esminis klausimas yra naudojamo kaip namų valda sklypo teisėtumo klausimas, t. y. ar ieškovų naudojamas sklypas laikytinas nustatyta pagal teisės aktų reglamentavimą namų valda ir ar yra teisinės prielaidos parduoti lengvatine tvarka ieškovų faktiškai naudojamą kaip namų valdą valstybinės žemės sklypą.
30. Pirmosios instancijos teismas nusprendė, jog 1994 m. rugsėjo 22 d. valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutarties priedu esantis žemės sklypo planas (namų valdos žemės sklypo ribų planas, sudarytas 1993 m. rugsėjo 14 d.) patvirtina, kad ieškovui A. K. buvo parduotas namų valdos žemės sklypas, o prašomame parduoti valstybinės žemės sklype gyvenamasis namas pastatytas gavus valstybinės žemės patikėtinės sutikimą, todėl yra visos prielaidos tenkinti ieškinio reikalavimą ir parduodamas valstybinės žemės sklypas turi būti formuojamas pagal esamą namų valdą. Apeliacinės instancijos teismas iš esmės su tokia išvada sutiko, pažymėdamas, kad 1994 m. rugsėjo 22 d. Vilniaus miesto valdybos Žemėtvarkos tarnybos pažyma, kurioje nurodyta, jog A. K. žemės sklypą įsigijo gyvenamųjų namų statybai (namų valdos), yra galiojanti, šiame 100 kv. m sklype pastatytas gyvenamasis namas, atsakovė nepateikė įrodymų, paneigiančių šioje pažymoje nustatytas aplinkybes, todėl nėra pagrindo spręsti, kad naudojamas sklypas ne namų valda.
31. Teisėjų kolega pažymi, kad atsakovė viso bylos nagrinėjimo metu kėlė klausimą dėl pagrindo 0,01 ha sklypą vertinti kaip įsigytą namų valdai nebuvimo, šį argumentą nurodo ir kasaciniame skunde. Apeliacinės instancijos teismas tokį argumentą atmetė formaliai nurodydamas, kad atsakovė neteikė įrodymų, paneigiančių pažymoje nurodytas aplinkybes, tinkamai neištyrė visų byloje esančių ir šiam klausimui reikšmingų aplinkybių.
32. Kasacinis teismas yra nurodęs, kad nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių ir jų suvaržymų registracija yra reikšminga išiešinimo tikslais, o daiktų teisinių kvalifikavimas yra atliekamas išanalizavus materialiosios teisės normas, ištyrus esamas faktines aplinkybes, su jomis susijusius įrodymus bei atsižvelgiant į teismų praktikoje suformuluotus kriterijus. Dėl to Nekilnojamojo turto kadastro pažyma turi būti vertinama pagal CPK 177–185 straipsniuose suformuluotus įrodinėjimo ir įrodymų vertinimo taisykles kartu su kitais byloje surinktais įrodymais, atsižvelgiant į juose esančią informaciją ir jos pakankamumą, gavimo būdą, prieštaravimų nebuvimą ir kt. (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m.

gruodžio 16 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-551/2014](#)).

33. Bylos duomenimis, Vilniaus miesto valdyba 1994 m. rugpjūčio 4 d. potvarkiu Nr. 1503v nusprendė parduoti ieškovui A. K. 100 kv. m ploto žemės sklypą prie jam nuosavybės teise priklausančio garažo, šio potvarkio pagrindu 1994 m. rugsėjo 22 d. buvo sudaryta valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis. Šios sutarties priedas yra Vilniaus miesto valdybos Urbanistikos ir architektūros skyriaus 1993 m. rugsėjo 13 d. patvirtintas sklypo planas, įvardijamas kaip namų valdos planas, kuriame nurodytas 126 kv. m sklypo plotas, tačiau pirkimo–pardavimo sutartimi parduotas tik 100 kv. m sklypas. Tokios aplinkybės teikia pagrindą daryti išvadą, kad lengvatine tvarka parduotas tik tokio dydžio žemės sklypas, koks reikalingas ieškovo garažui eksploatuoti (Vyriausybės 1993 m. liepos 21 d. nutarimu Nr. 550 patvirtintos Valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos tvarkos 6.1.1.3 punktas). Be to, pagal bylos esančius duomenis 1994 m. rugsėjo 22 d. valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo metu parduodamame valstybinės žemės sklype buvo pastatytas tik ieškovui priklausantis garažas su pagalbine ūkine patalpa.
34. Pažymėtina ir tai, kad sudarytoje žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartyje nenurodyta pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, nors pagal Vyriausybės 1994 m. rugpjūčio 22 d. nutarimu Nr. 776 patvirtintos Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos 1 punktą pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis nustatoma teritorinio planavimo dokumentuose, kuriais vadovaudamasi Vyriausybė arba apskrities valdytojas priima sprendimus dėl žemės sklypo pagrindinės tikslinės naudojimo paskirties nustatymo; pagal 3.2 punktą suformuotų naujų sklypų pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis nustatoma, kai jie pirmą kartą įregistruojami Žemės kadastro duomenų registre, vadovaujantis valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartimi. Aplinkybė, kad šiuo metu 0,01 ha žemės sklype yra pastatytas gyvenamasis namas, savaime nelemia pagrindo tokį sklypą laikyti namų valda, nes pagrindinė tikslinė žemės sklypo naudojimo paskirtis nustatoma pagal teritorijų planavimo dokumentus Vyriausybės ar apskrities viršininko priimtu sprendimu (žr. ir Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 nustatytos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo tvarkos 1 punktą).
35. Taigi pagal byloje esančius duomenis neaišku, kokių pagrindų Vilniaus miesto valdybos Žemėtvarkos tarnybos 1994 m. rugsėjo 22 d. pažymoje kaip pagrindinė tikslinė 0,01 ha žemės sklypo naudojimo paskirtis nurodoma namų valda. Teisėjų kolegija pažymi, kad nagrinėjamu atveju sprendžiama, ar naudojamas valstybinės žemės sklypas gali būti pripažįstamas namų valda, o šiam klausimui reikšmingas yra būtent 0,01 ha žemės sklypo kvalifikavimo kaip namų valdos klausimas. Šiuo atveju apeliacinės instancijos teismas tinkamai neįvertė bylos aplinkybių dėl ieškovo nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo paskirties, jų neįvertino kartu su kitomis byloje esančiomis aplinkybėmis, todėl išvada dėl ieškovo naudojamo žemės sklypo traktavimo kaip namų valdos padaryta pažeidžiant įrodymų vertinimą reglamentuojančias proceso teisės normas.
36. Tiek ieškinyje, tiek atsiliepime į kasacinį skundą ieškovai teigė, kad Vilniaus miesto valdybos 1997 m. balandžio 10 d. sprendimas Nr. 678V prie egzistavusios ieškovo namų valdos skirti papildomą sklypą, nustatant jo ribas, reiškia, jog savivaldybė kaip teritorijų planavimo organizatorė priėmė sprendimą dėl naudojamos namų valdos ribų nustatymo, kurį būtina vykdyti, t. y. šiuo sprendimu yra suformuotas konkretus namų valdos sklypas, kurį ieškovai gali įsigyti ne aukciono tvarka. Teismai iš esmės nusprendė, kad šiuo sprendimu yra nustatytos naudojamos namų valdos ribos, taigi yra namų valdos suformavimo dokumentai, kurių pagrindu galima įsigyti šį sklypą lengvatine tvarka. Atsižvelgiant į tai, kad byloje sprendžiama dėl valstybinės žemės pardavimo ne aukciono tvarka, o teisiniam santykiams dėl valstybinės žemės būdingas teisinis apibrėžtumas (žr. nutarties 19–20 punktus), nagrinėjamu atveju svarbi 1997 m. balandžio 10 d. sprendimo 6 punkto esmė, t. y. kokius padarinius sukėlė ar galėjo sukelti minima savivaldybės sprendimo nuostata, ar ji gali būti pripažįstama sprendimu dėl naudojamo namų valdos dydžio nustatymo taip, kaip buvo reglamentuojama tuo metu galiojusiuose teisės aktuose. Teisėjų kolegija nusprendžia, kad tokiu atveju kyla būtinybė teisškai įvertinti minėto sprendimo nuostatas, atsižvelgiant į tuo metu buvusias aplinkybes, ar papildomai skirtas sklypas gali būti vertinamas kaip suformuotas namų valdos sklypas.
37. Vilniaus miesto valdybos 1997 m. balandžio 10 d. sprendimo priėmimo metu galiojusiu Vyriausybės 1995 m. liepos 17 d. nutarimu Nr. 987 patvirtintos Valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos tvarkos 6 punkte nurodyta, kad naudojami privačių namų valdų žemės sklypai parduodami ar išnuojami, kai rajono žemės ūkio valdyba arba miesto žemėtvarkos ir geodezijos tarnyba patvirtina jų dydį, o kiti naudojami ne žemės ūkio ir ne miškų ūkio paskirties žemės sklypai – kai jų dydis patvirtinamas mero (valdybos) potvarkiu. Naudojamais ne žemės ūkio paskirties sklypais laikomi žemės sklypai, kuriuos užima juridiniams ir fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausančios pastatai, statiniai bei įrenginiai, taip pat žemės sklypai, kuriuose pastatyti valstybinės nuosavybės objektai, ir žemės sklypai, naudojami įmonių, organizacijų ar kitų juridinių asmenų. Sprendimas dėl naudojamo žemės sklypo dydžio priimamas įvertinus teisinius žemės sklypo suteikimo dokumentus, patikrinus sklype esančio nekilnojamojo turto teisinį registravimą, tai, ar faktinis žemės sklypo naudojimas atitinka nustatytą ganybos ar kitos veiklos paskirtį, projekte skirtą statiniams, ir tam nepanaudotą žemės sklypo plotą. Sprendimo pagrindu vėliau sudaromas parduodamo ar nuomojamo žemės sklypo brėžinys.
38. Nurodytas teisinis reglamentavimas leidžia pripažinti, kad naudojamas privačios namų valdos žemės sklypas galėjo būti parduodamas, kai sprendimu buvo patvirtinamas jo dydis, t. y. sprendimu nustatoma, kokį plotą užima fiziniams asmenims priklausančios pastatai, statiniai bei įrenginiai, koks valstybinės žemės sklypo plotas užstatytas fiziniams asmenims priklausančiais statiniais. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje išaiškinta, kad žemės sklypas gali būti laikomas užstatytu, jeigu jame yra statinio savoka atitinkantis nekilnojamas daiktas, kuriam eksploatuoti žemės sklypas naudojamas. Ši taisyklė turi būti taikoma atsižvelgiant į individualias aplinkybes, tačiau bet kokių atveju apie tai, užstatyta žemė ar ne, sprendžiama pagal du kriterijus – faktinį ir teisinį. Pirmą, žemės sklype turi būti statinių ar kitokių nekilnojamųjų daiktų. Antra, šie statiniai ar kitokie nekilnojamieji daiktai turi būti pastatyti (įrengti) teisės aktų nustatyta tvarka (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-60/2011](#); 2012 m. kovo 6 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-80/2012](#)).
39. Apeliacinės instancijos teismas nevertino aplinkybių dėl valstybinės žemės sklypo užstatymo savivaldybės valdybos 1997 m. balandžio 10 d. sprendimo priėmimo metu. Byloje esančiais duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybės Architektūros ir statybos skyriaus 1996 m. vasario 15 d. leido A. K. paruoštas nuosavo garažo rekonstrukcijos projektą turimame žemės sklype (duomenys neskkelbtini) (100 kv. m); 1996 m. kovo 15 d. A. K. išduotas statybos leidimas vykdyti statybos darbus – remontuoti garažą dviejų aukštų žemės sklype 43-15 (1994-09-22) pagal suderintą projektą (žodžiai „statyti, perstatyti, išplėsti, modernizuoti“ išbraukti). Aiškinamajame rašte nurodyta, kad garažo su pagalbinėmis patalpomis, esančio (duomenys neskkelbtini), rekonstrukcijos tikslas – „įrengti gyvenamas patalpas su kūrybinėmis dirbtuvėmis“. Techniniuose rodikliuose nurodyta, kad teritorijos plotas 0,01 ha. Byloje nėra duomenų apie tai, kad Vilniaus miesto valdybos 1997 m. balandžio 10 d. sprendimo priėmimo metu greta ieškovo A. K. priklausančio 0,01 ha sklypo esančioje valstybinėje žemėje buvo ieškovui priklausančių pastatų, statinių ar įrenginių, pastatytų teisės aktų nustatyta tvarka. Tik 2003 m. liepos 29 d. ieškovas A. K. pateikė Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriui prašymą išduoti pažymą dėl gyvenamojo namo ir inžinerinių tinklų statybos valstybės žemėje detaliojo plano rengimo, jo pagrindu ieškovui priklausęs statinys buvo rekonstruotas taip, kad dalis jo pastatyta ir ant valstybinės žemės sklypo, nutiesti inžineriniai tinklai. Ieškovo gyvenamasis namas pripažintas tinkamu naudoti Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento 2007 m. spalio 8 d. pripažinimo tinkamu naudoti aktu; 2008 m. kovo 17 d. Linijinio inžinerinio statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktu pripažinti tinkamais naudoti inžineriniai statiniai (duomenys neskkelbtini) (lauko vandentiekio tinklas, lauko elektros tinklas, atraminės sienutės, tvora ir takas). Nenustačius aplinkybių apie valstybinės žemės sklypo užstatymą ieškovui priklausančiais statiniais savivaldybės valdybos 1997 m. balandžio 10 d. sprendimo priėmimo metu, negalima ir išvada, kad šiuo savivaldybės valdybos sprendimu yra pripažintas naudojamo namų valdos sklypo dydis.
40. Be to, Vilniaus miesto valdybos sprendimas dėl naudojamo žemės sklypo dydžio galėjo būti priimamas ne tik patikrinus sklype esančio nekilnojamojo turto teisinį registravimą, tai, ar faktinis žemės sklypo naudojimas atitinka nustatytą paskirtį, projekte skirtą statiniams, ir tam nepanaudotą žemės sklypo plotą, bet ir įvertinus teisinius žemės sklypo suteikimo dokumentus. Byloje pateiktas 1995 m. gruodžio 21 d. ieškovo A. K. prašymas parduoti 0,02 ha žemės sklypą, esantį šalia jo išpirkto 0,01 žemės sklypo (duomenys neskkelbtini),

grindžiamas tuo, kad jis ilgą laiką prižiūri ir tvarko sklypą, taip pat Vilniaus apskrities Valstybinės mokesčių inspekcijos 2002 m. rugpjūčio 12 d. pažyma ieškovui A. K., kurioje nurodyta, kad nuo 1994 m. rugsėjo 22 d. ieškovas nuosavybės teise naudoja 0,01 ha sklypą ir nuo 1996 m. liepos 9 d. nuomos teise naudoja 0,035 ha sklypą, nurodytas mokėtinas valstybinės žemės nuomos mokesčiai. Byloje nėra pateikta kitokių duomenų, kurie patvirtintų teisinį pagrindą ieškovui naudotis greta esančiu valstybinės žemės sklypu. Dėl to, byloje nesant duomenų apie gretimame valstybinės žemės sklype esančius ieškovui priklausančius ir įregistruotus kokius nors statinius, kokius nors dokumentus, suteikiančius teisę naudotis šiuo žemės sklypu, sprendimo 6 punkto nuostata galėtų būti vertinama tik kaip leidimas prie esamo sklypo naudotis konkrečia valstybinės žemės sklypo dalimi, nesukuriantis pagrindo lengvatine tvarka išsipirkti tokį sklypą, bet ne kaip sprendimas dėl naudojamo namų valdos sklypo dydžio Vyriausybės 1995 m. liepos 17 d. nutarimo Nr. 987 6 punkto prasme.

41. Vilniaus miesto valdybos 1997 m. balandžio 10 d. sprendimo 6 punkto prasmei ir jo sukeltiems padariniams aiškinti svarbios ir kitos byloje esančios aplinkybės: tiek Vilniaus apskrities viršininko administracija, tiek atsakovė laikėsi pozicijos, jog ieškovas siekia įsigyti papildomą sklypą, o ne namų valdą, todėl ne kartą atmetė ieškovo prašymus parduoti valstybinės žemės sklypą ar jį išnuomoti. Ieškovas tokių jos veiksmų (sprendimų) neskundė, byloje nėra duomenų apie priimtus sprendimus dėl atsakovės neveikimo. Tokių aplinkybių vertinimas gali būti reikšmingas išvada, ar pagal tuo metu galiojusią tvarką galėjo buvo teisinės galimybės tęsti valstybinės žemės sklypo pirkimą lengvatine ne aukciono tvarka procedūra.
42. Sprendžiant, ar savivaldybė šiuo atveju atliko teritorijų planavimo organizatoriaus funkcijas ir nustatė naudojamos namų valdos dydį, kurio pagrindu gali būti parduodamas žemės sklypas, ar tiesiog leido papildomai naudoti sklypą šalia turėto sklypo, turėtų būti sistemškai įvertintos ir Vilniaus miesto valdybos 1997 m. balandžio 10 d. sprendimo nuostatos. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad sprendime nevienodai formuluojami priimami sprendimai dėl konkrečių namų valdų: 1, 3, 4, 5 punktų formuluotė „nustatyti <...> privačios namų valdos <...> žemės sklypo ribas“ leidžia spręsti, kad jais priimtas sprendimas nustatyti nurodytiems sklypams konkrečius namų valdos dydžius, tačiau 6 punkto nuostata formuluojama kitaip: „nustatyti (duomenys neskelbtini) privačios namų valdos 375 kv. m papildomo žemės sklypo (bendras plotas 475 kv. m) ribas“. Taigi šios nuostatos vertinimas kartu su nutarties 39–41 nurodytomis aplinkybėmis gali turėti reikšmės išvada dėl valdybos sprendimo 6 punkto atitikties Vyriausybės 1995 m. liepos 17 d. nutarimo Nr. 987 6 punkto reikalavimams (sprendimui dėl naudojamo namų valdos žemės sklypo dydžio, kaip pagrindui ne aukciono tvarka formuoti ir įsigyti valstybinės žemės sklypą).
43. Teisėjų kolegija pažymi, kad aplinkybė, jog šiuo metu ieškovams nuosavybės teise priklausančios statiniai patenka į nesuformuotą valstybinę žemę, savaime negali būti pagrindas laikyti tokį žemės sklypą suformuota naudojama namų valda Žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 3 dalies prasme. Teismų nustatytomis aplinkybėmis Vilniaus apskrities viršininko administracija 2003 m. rugsėjo 18 d. pažymoje neprieštaravo, kad ieškovai per valstybinės žemės sklypą iki nuosavybės teise A. K. valdomo 0,01 ha sklypo (duomenys neskelbtini) teisės aktų nustatyta tvarka rekonstruoti nuosavybės teise I. K.-K. ir K. K. valdomą pastatą (gyvenamąjį namą) bei tiesių inžinerinius tinklus. Pagal ieškovų pateiktą projektą rekonstruojamo namo dalis pastatyta ant valstybinės žemės sklypo. Aplinkybės, kad Vilniaus apskrities viršininko administracija leido rekonstruoti ieškovų pastatą – gyvenamąjį namą, esantį ant jiems nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo, taip, kad dalis jo buvo pastatyta valstybinės žemės sklype, ieškovai naudoja šiuo namu ilgą laiką, galėjo sukurti teisėtą lūkestį nuomoti ar pirkti pastatą užstatytą jam eksploatuoti reikalingą valstybinės žemės sklypą, bet negali būti pagrindas atsirasti teisėtiems lūkesčiams ar teisiniam pagrindui išsipirkti visą jų faktiškai naudojamą žemės sklypą, juo labiau negali būti pagrindas pripažinti, kad šis sklypas yra tinkamai suformuotas kaip namų valda teisės aktų nustatyta tvarka. Sklype nutiesti inžineriniai tinklai nėra savarankiškas pagrindas išsipirkti ar nuomoti šį sklypą (žr. Taisyklių 3 punktą). Nors inžineriniai statiniai (atraminės sienutės, tvoros ir kiemo aikštelės) įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, tačiau jie galėtų būti pagrindas įsigyti ar nuomoti šį sklypą ne aukciono tvarka tik tuo atveju, jei jie pastatyti turint valstybinės žemės patikėtinės sutikimą. Nagrinėjamu atveju apeliacinės instancijos teismas nenustatė, kad valstybinės žemės patikėtinė aiškiai ir nedviprasmiškai yra davusi sutikimą statyti tokius statinius (2003 m. rugsėjo 18 d. pažymoje neprieštaraujama, kad per valstybei priklausančią žemės sklypą būtų tiesiami inžineriniai tinklai ir rekonstruojamas gyvenamasis namas, plane pažymėtas 1A2p). Dėlto išvada, kad yra nustatytos aplinkybės, jog dėl žemės sklypo, naudojamo šiems statiniams eksploatuoti, galėjo atsirasti ieškovams teisėtų lūkesčių ar pagrindo išsipirkti valstybinę žemę lengvatine ne aukciono tvarka, padaryta tinkamai neištyrus ir neįvertinus bylos aplinkybių.
44. Teisėjų kolegija, remdamasi išdėstytais argumentais, nusprendžia, kad apeliacinės instancijos teismas netyrė ir nevertino aplinkybių, buvusių savivaldybės valdybos 1997 m. balandžio 10 d. sprendimo priėmimo metu, netyrė šio sprendimo 6 punkto suteiktos teisės apimtį ir šios nuostatos nevertino kartu su kitomis bylos aplinkybėmis, atitinkamai neįvertino ieškovams nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo paskirties pagrįstumo, todėl galėjo būti netinkamai taikytos materialiosios teisės normos ir padaryta išvada, kad šiuo atveju yra teisės aktų nustatyta tvarka parengti valstybinės žemės sklypo suformavimo dokumentai (namų valdos planas), pagal kuriuos turi būti formuojamas ir parduodamas ne aukciono būdu valstybinės žemės sklypas. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad apeliacinės instancijos teismo padarytas proceso teisės normų, reglamentuojančių įrodinėjimą ir įrodymų vertinimą, netinkamas taikymas sudaro pagrindą panaikinti apeliacinės instancijos teismo nutartį ir perduoti bylą šiam teismui nagrinėti iš naujo (CPK 359 straipsnio 1 dalies 5 punktas).

Dėl bylinėjimosi išlaidų

45. Kasaciniam teismui nusprendus, kad byla grąžintina apeliacinės instancijos teismui nagrinėti iš naujo, šiam teismui paliktinas spręsti bylinėjimosi išlaidų paskirstymo tarp šalių klausimas (CPK 93, 96 straipsniai).

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

nutaria:

Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. spalio 20 d. nutartį panaikinti ir perduoti bylą šiam teismui nagrinėti iš naujo.

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

Teisėjai Alė Bukaviniene

Gražina Davidonienė

