

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. kovo 21 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Sigitos Rudėnaitės (kolegijos pirmininkė), Egidijos Tamošiūnienės (pranešėja) ir Agnės Tikniūtės,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovės uždarnosios akcinės bendrovės „Investicijų srautas“ kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. birželio 7 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo Vilniaus apygardos prokuratūros prokuroro, ginančio viešąjį interesą, ieškinį atsakovėms Nacionalinei žemės tarnybai prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos, Vilniaus miesto savivaldybės administracijai, uždarajai akcinei bendrovei „Investicijų srautas“ dėl sandorių ir administracinių aktų pripažinimo negaliojančiais, neteisėtos statybos padarinių pašalinimo, tretieji asmenys, nepareišiantys savarankiškų reikalavimų, Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos, Trakų Vokės gyventojų bendrija, uždaroji akcinė bendrovė „Giteną“.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl proceso teisės normų, reglamentuojančių absoliutų sprendimo negaliojimo pagrindą – teismui nusprendus dėl neįtrauktų dalyvauti byloje asmenų materialiuųjų teisių ir pareigų, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovas, gindamas viešąjį interesą, kreipėsi į teismą, prašydamas pripažinti negaliojančia nuo sudarymo momento 1997 m. sausio 8 d. valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutartį Nr. 1 N41/97-2001 su visais pakeitimais (toliau – Valstybinės žemės nuomos sutartis), pripažinti negaliojančiu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. rugsėjo 11 d. įsakymą Nr. 30-3024 „Dėl žemės sklypo (*duomenys neskkelbtini*) naudojimo būdo nustatymo“, pripažinti negaliojančiomis 2015 m. lapkričio 12 d. ir 2016 m. spalio 25 d. deklaracijas apie statybos užbaigimą (paskirties pakeitimą), įpareigoti atsakovę UAB „Investicijų srautas“ per 6 mėnesius nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo savo lėšomis nugriauti visus ginčo sklype pastatytus sandėlius ir aikšteles ir sutvarkyti statybą, o jai per šį terminą to nepadarius, leisti tų pačių asmenų sąskaita tai atlikti trečiajam asmeniui Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

3. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2022 m. sausio 17 d. sprendimu tenkino ieškinį iš dalies, pripažino negaliojančia nuo sudarymo momento Valstybinės žemės nuomos sutartį su vėlesniais jos pakeitimais, pripažino negaliojančiu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. rugsėjo 11 d. įsakymą Nr. 30-3024 „Dėl žemės sklypo (*duomenys neskkelbtini*) naudojimo būdo nustatymo“, kitą ieškinio dalį atmetė, paskirstė bylinėjimosi išlaidas.
4. Byloje teismas nustatė, kad:
 - 4.1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės Vilniaus rajono įgaliotinio 1992 m. kovo 12 d. potvarkiu Nr. 322p „Dėl žemės skyrimo Vilniaus rajone“ ir jo 2 priedėliu (toliau – Potvarkis) (*duomenys neskkelbtini*) firmai „GIBA“ (dabar – UAB „Giteną“) nuolat naudoti suteiktas 2,6 ha žemės plotas, paimtas iš Lietuvos žemdirbystės instituto Vokės eksperimentinio ūkio parduotuvei-motelui, pagalbiniais pastatams ir garažams statyti;
 - 4.2. vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. vasario 7 d. nutarimu Nr. 89 (toliau – Vyriausybės nutarimas Nr. 89) (redakcija, galiojusi nuo 1992 vasario 7 d. iki 1993 m. liepos 29 d.), patvirtintos Žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai bei sodininkų bendrijų narių sodų sklypų pardavimo ir nuomos tvarkos 1.1.2, 5.1.2 papunkčiais bei šiuo nutarimu patvirtintos Žemės sklypo nuomos ne konkurso tvarkos 17 punktu, (*duomenys neskkelbtini*) firma „GIBA“ buvo laikoma suteikto naudotis valstybinės žemės ploto nuomininke;
 - 4.3. Vyriausybės nutarimui Nr. 89 netekus galios ir įsigaliojus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. liepos 21 d. nutarimui Nr. 550 dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos (toliau – Vyriausybės nutarimas Nr. 550), (*duomenys neskkelbtini*) firma „GIBA“, remiantis Valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos ne aukciono tvarka taisyklių, patvirtintų Vyriausybės nutarimu Nr. 550, 2 ir 17 punktais (redakcija, galiojusi nuo 1993 liepos 29 d. iki 1994 m. liepos 1 d.), išliko valstybinės žemės sklypo nuomininke;
 - 4.4. (*duomenys neskkelbtini*) firma „GIBA“, naudojusi valstybinę žemę pagal Potvarkį, galiojant Vyriausybės nutarimui Nr. 89, taip pat iki 1994 m. liepos 1 d. valstybinės žemės nuomos sutarties nebuvo sudariusi;
 - 4.5. Vilniaus apskrities valdytojo administracijos 1997 m. sausio 8 d. įsakymas Nr. 22-41 (toliau – Įsakymas) ir Žemės nuomos sutartis patvirtina, kad su (*duomenys neskkelbtini*) firma „GIBA“ buvo sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis, kuria (*duomenys*

neskelbtini) firmai „GIBA“ ne aukciono tvarka 99 metams išnuomotas 25 834 kv. m žemės sklypas, esantis (duomenys neskkelbtini), nustatyta indeksuota sklypo kaina 52 561 Lt (nominali kaina – 32 851 Lt).

5. Teismas nurodė, kad Valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo metu galiojusio Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. liepos 17 d. nutarimo Nr. 987 „Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos“ (toliau – Vyriausybės nutarimas Nr. 987) 3.1 papunktyje (redakcija, galiojusi nuo 1996 m. lapkričio 23 d. iki 1999 m. birželio 10 d.) buvo nustatyta, jog apskrities valdytojas gali parduoti arba išnuomoti naujus valstybinės žemės sklypus ne aukciono tvarka kaimo vietovėje ir šio nutarimo 2.1 ir 2.2 punktuose nurodytose teritorijose (trumpesniai kaip 3 metų laikotarpiui – jeigu šiuose sklypuose numatoma kapitalinių pastatų statyba, visais kitais atvejais – ilgesniai kaip 3 metų laikotarpiui) pliečiams ir tik išnuomoti – nustatyta tvarka įregistruotoms įmonėms, įstaigoms bei organizacijoms. Šiuo atveju pirkėjai arba nuomininkai papildomai turėjo pareigą sumokėti fikslines lėšas, kurių 50 procentų skiriama į Žemės reformos fondą kompensacijai už valstybės išperkama žemę. Kita 50 procentų tikslinių lėšų dalis mokama savivaldos vykdomajai institucijai, šios lėšos naudojamos miesto tvarkymo darbams ir detaliojo planavimo dokumentams, jų pakeitimams bei papildymams rengti.
6. Teismas laikė nepagrįstais Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos argumentus, kad vadovaujantis Vyriausybės nutarimo Nr. 987 3.1 papunkčiu Valstybinės žemės nuomos sutartis su (duomenys neskkelbtini) firma „GIBA“ galėjo būti sudaryta. Teismas pažymėjo, kad byloje nėra duomenų, jog (duomenys neskkelbtini) firma „GIBA“ būtų turėjusi pareigą sumokėti Vyriausybės nutarimo Nr. 987 3.1 papunktyje nurodytas sumas ir jas sumokėjo. Anot teismo, Vilniaus apskrities valdytojo administracija ir (duomenys neskkelbtini) firma „GIBA“ valstybinės žemės nuomos sutartį sudarė ne dėl to, kad apskrities valdytojas nusprendė (duomenys neskkelbtini) firmai „GIBA“ išnuomoti naują valstybinės žemės sklypą, o dėl to, kad 1994 m. liepos 1 d. pasikeitus valstybinės žemės nuomos teisiniui reguliavimui valstybinės žemės esamiems naudotojams atsirado pareiga, siekiant tęsti valstybinės žemės nuomos teisinius santykius, sudaryti nuomos sutartį, kadangi kitu atveju šie būtų laikomi pasibaigusiais.
7. Teismas pažymėjo, kad Vyriausybės nutarimu Nr. 987 (redakcija, galiojusi nuo 1996 m. lapkričio 23 d. iki 1999 m. birželio 10 d.) patvirtintos Valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos tvarkos 6 punkto 2 papunktyje buvo nustatyta, jog 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. Sprendimas dėl naudojamo žemės sklypo dydžio priimamas įvertinus teisinis žemės sklypo suteikimo dokumentus, patikrinus sklype esančio nekilnojamojo turto teisinį registravimą, tai, ar faktinis žemės sklypo naudojimas atitinka nustatytą gamybos ar kitos veiklos paskirtį, projekte skirtą statiniams, ir tam nepanaudotą žemės sklypo plotą. Sprendimo pagrindu vėliau sudaromas parduodamo ar nuomojamo žemės sklypo brėžinys.
8. Teismo vertinimu, sudarant naudojamos valstybinės žemės nuomos sutartį turėjo būti įvertintos Vyriausybės nutarimu Nr. 987 patvirtintos Valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos tvarkos 6 punkte nustatytos faktinės aplinkybės bei 8 punkto nuostatos, kuriose įtvirtinti atvejai, kada valstybinės žemės nuomos sutartis galėjo būti sudaroma ne aukciono ir aukciono tvarka.
9. Teismas pripažino Valstybinės žemės nuomos sutartį negaliojančia Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 1.80 straipsnio 1 dalies pagrindu nuo jos sudarymo momento, kadangi Valstybinės žemės nuomos sutartis buvo sudaryta nesilaikant Lietuvos Respublikos žemės nuomos įstatymo (redakcija, galiojusi nuo 1994 m. sausio 12 d. iki 1998 m. balandžio 3 d.) 6 straipsnio ir Vyriausybės nutarime Nr. 987 įtvirtintų imperatyvių normų reikalavimų. Pripažinęs negaliojančia nuo sudarymo momento Valstybinės žemės nuomos sutartį, teismas taip pat pripažino negaliojančiais ir 2010 m. balandžio 20 d. susitarimą dėl Valstybinės žemės nuomos sutarties dalinio pakeitimo Nr. K01/2010-81, 2015 balandžio 3 d. susitarimą dėl Valstybinės žemės nuomos sutarties, pakeistos 2010 m. balandžio 20 d. susitarimu Nr. K01/2010-81, pakeitimo Nr. 49SZN-121-(14.49.57.) ir 2015 m. gegužės 7 susitarimą dėl Valstybinės žemės nuomos sutarties, pakeistos 2010 m. balandžio 20 d. susitarimu Nr. K01/2010-81 ir 2015 m. balandžio 5 d. susitarimu Nr. 49SZN-121-(14.49.57.), pakeitimo Nr. 49SZN-189-(14.49.57.), kuriais valstybinės žemės sklypo nuomininke tapo atsakovė UAB „Investicijų srautas“.
10. Teismas netenkino atsakovės UAB „Investicijų srautas“ prašymo taikyti ieškinio senatį ir dėl praleisto bendrojo dešimties metų ieškinio senaties termino reikalavimą dėl nuomos sutarties pripažinimo negaliojančia atmesti. Teismas pažymėjo, kad trečiasis asmuo Trakų Vokės gyventojų bendrija prašymą dėl viešojo intereso gynimo ir išteisinio tyrimo pradėjimo Lietuvos Respublikos generalinei prokuratūrai pateikė 2018 m. gruodžio 17 d. Vilniaus apygardos prokuratūra 2018 m. gruodžio 21 d. raštais kreipėsi į Nacionalinę žemės tarnybą prie Žemės ūkio ministerijos, Vilniaus miesto savivaldybės administraciją, VĮ Registrų centrą dėl teisinės pagalbos suteikimo, o 2019 sausio 21 d. 2019 m. sausio 30 d. šioms institucijoms išsiuntė pakartotinius prašymus. Teismas taip pat nustatė, kad Vilniaus apygardos prokuratūra 2019 sausio 30 d. pateikė prašymą Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai dėl specialisto skyrimo. Apie specialisto skyrimą prokuratūra buvo informuota 2019 m. vasario 6 d., specialisto paaiškinimai parengti 2019 m. vasario 13 d. ir 2019 m. vasario 15 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracija informaciją suteikė 2019 m. vasario 11 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos prašomus dokumentus pateikė 2019 m. sausio 28 d. Ieškovas, išnagrinėjęs gautus dokumentus, 2019 vasario 26 d. kreipėsi į teismą. Teismas, atsižvelgdamas į nustatytas aplinkybes ir kasacinio teismo išaiškinimus šiuo klausimu, padarė išvadą, kad nagrinėjamu atveju prokuroras ėmėsi veiksmų ginti specifinio nuosavybės teisės subjekto – valstybės pažeistoms nuosavybės teisėms bei teisėtiems interesams, kuriuos galbūt netinkamai įgyvendino valstybės institucijos, jo atliktas tyrimas ir ieškinyje pateiktas per protingą laiką nuo sužinojimo apie galimą teisės pažeidimą.
11. Teismas nusprendė, kad Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. rugsėjo 11 d. įsakymas Nr. 30-3024 taip pat yra naikintinas, nes pagal įsakymo priėmimo metu galiojusį bendrąjį planą nebuvo teisinio pagrindo žemės sklypui nustatyti pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos būdą, žemės sklype buvo galima plėtoti komercinę veiklą, kuri ir atitiko potvarkyje nurodytą žemės sklypo suteikimo tikslą. Todėl teismas padarė išvadą, kad, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. rugsėjo 11 d. įsakymu Nr. 30-3024 ginčo žemės sklypui nustatius pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos būdą, buvo pažeisti tuo metu galiojusio Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniai, o kartu Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 14 straipsnio 5 dalis.
12. Tačiau teismas atmetė ieškovo ieškinio reikalavimus, kuriais prašoma pripažinti negaliojančiomis 2015 m. lapkričio 12 d. ir 2016 m. spalio 25 d. deklaracijas apie statybos užbaigimą (paskirties pakeitimą) Nr. 1, bei reikalavimą, kuriuo prašoma įpareigoti atsakovę UAB „Investicijų srautas“ per 6 mėnesius nuo teismo sprendimo įsteisėjimo savo sąskaita nugriauti visus ginčo sklype pastatytus sandėlius ir aikšteles ir sutvarkyti statybvietę. Teismas nustatė, kad atsakovei UAB „Investicijų srautas“ valstybiniame žemės sklype, esančiame (duomenys neskkelbtini), nuosavybės teise priklauso keturi sandėliai, garažas ir penkios aikštelės. Teismas nurodė, kad garažą, kuris pripažintas tinkamu naudoti 2008 m. rugsėjo 30 d. aktu, atsakovė UAB „Investicijų srautas“ įsigijo 2015 m. balandžio 23 d. pirkimo-pardavimo sutarties Nr. 1-1995 pagrindu. Byloje nėra įrodymų, kurie patvirtintų, kad garažas valstybiniame žemės sklype būtų pastatytas neturint Vilniaus apskrities viršininko administracijos sutikimo ar kitų dokumentų, taip pat ieškiniu nėra prašoma nugriauti šį garažą.
13. Teismas atkreipė dėmesį, kad byloje prašomi nugriauti statiniai (sandėliai ir aikštelės) yra I grupės nesudėtingi statiniai, nuosavybės teisė į juos yra įregistruota prašomų pripažinti negaliojančiomis deklaracijų pagrindu. Teismas pažymėjo, kad byloje nėra pagrindo išvadai, jog statant ir įregistruojant nuosavybės teises į prašomus nugriauti statinius buvo pažeisti teisės aktų reikalavimai, reglamentuojantys I grupės nesudėtingų statinių statybą ir statybos užbaigimą. Šie statiniai pastatyti Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos 2015 m. balandžio 22 d. davus sutikinimą perleisti valstybinės žemės nuomos teisę Nr. 49ST467-(14.49.5), priėmus 2015 m. gegužės 6 d. įsakymą Nr. 49VĮ-644-(14.49.2.), kurio pagrindu buvo sudarytas 2015 m. gegužės 7 d. susitarimas Nr. 49SZN-189-(14.49.57.) ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui priėmus 2015 m. gegužės 11 d. įsakymą Nr. 30-3024. Teismo vertinimu, nurodytus administracinius aktus priėmė kompetentingos institucijos, kurių atstovai turi pareigą laikytis teisės aktų reikalavimų ir priimti sprendimus vadovaudamiesi galiojančiais teisės aktais, todėl atsakomybė, kad ginčo valstybiniame žemės sklype buvo pastatyti neleidžiami statyti pramonės ir sandėliavimo paskirties statiniai,

visų pirma yra valstybės ir savivaldos institucijų. Anot teismo, neigiamos priimtų sprendimų pasekmės neturi kilti vien tik asmeniui, pastačiusiam prašomus nugriauti statinius, bet ir valstybei, kurios institucijų atstovai teisės aktams prieštaraujančiais sprendimais sudarė galimybę šiuos statinius pastatyti. Todėl teismas sutiko su atsakovės UAB „Investicijų srautas“ argumentais, kad ji neturėjo pagrindo abejojti ginčo sklype vykdomos veiklos teisėtumu, o tenkinus reikalavimus dėl deklaracijų pripažinimo negaliojančiomis ir statinių nugriovimo atsakovei būtų pritaikyta kraštinė priemonė, pažeistos atsakovės teisės, interesai ir lūkesčiai.

14. Teismas nurodė, kad, prisiimdama atsakomybę už neteisėtai sprendimais sukeltas pasekmes – statinių pastatymą valstybiniame žemės sklype, valstybė, atstovaujama Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, turi pareigą elgtis sąžiningai ir teisingai, todėl vadovaudamasi teisės aktų reikalavimais turi išspręsti valstybinio žemės sklypo, kuriame bylos iškėlimo metu buvo pastatyti atsakovei UAB „Investicijų srautas“ nuosavybės teise priklausantys statiniai, naudojimo klausimą.
15. Taip pat teismas atmetė ieškinio reikalavimą leisti Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos tą pačią asmenį sąskaita nugriauti statinius ir sutvarkyti statybvietę, jeigu to per nustatytą terminą nepadarys atsakovė UAB „Investicijų srautas“, nes inspekcija į bylą įtraukta kaip trečiasis asmuo, o civiliniame procese reikalavimai gali būti reiškiami tik atsakovui, o ne tretiesiems asmenims.
16. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2022 m. birželio 7 d. nutartimi panaikino pirmosios instancijos teismo sprendimo dalį, kuria atmestas ieškinio reikalavimas dėl deklaracijų apie statybos užbaiginą (paskirties pakeitimą) pripažinimo negaliojančiomis, ir dėl šios dalies priėmė naują sprendimą – šį ieškinio reikalavimą tenkino ir pripažino negaliojančiomis 2015 m. lapkričio 12 d. ir 2016 m. spalio 25 d. deklaracijas apie statybos užbaiginą (paskirties pakeitimą) Nr. 1, taip pat panaikino pirmosios instancijos teismo sprendimo dalį, kuria atmestas ieškinio reikalavimas dėl atsakovės UAB „Investicijų srautas“ įpareigojimo nugriauti valstybiniame žemės sklype, esančiame (*duomenys neskkelbtini*), pastatytus sandėlius ir aikštes ir sutvarkyti statybvietę, taip pat ir dalį dėl bylinėjimosi išlaidų paskirstymo ir šią dalį grąžino bylą nagrinėti iš naujo pirmosios instancijos teismui. Kita pirmosios instancijos teismo sprendimo dalį paliko nepakeistą.
17. Kolegija pažymėjo, kad (*duomenys neskkelbtini*) firma „GIBA“ neįgyvendino Vyriausybės nutarimu Nr. 500 nustatytų privalomų ir imperatyvių sąlygų tam, jog juridiniai asmenys, naudojantys jiems nustatytą tvarką anksčiau suteiktus valstybinės žemės sklypus ne žemės ūkio veiklai, ir toliau būtų laikomi tokios valstybinės žemės nuomininkais, t. y. nebuvo sudaryta ir miesto (rajono) valdybos žemėtvarkos tarnyboje įregistruota valstybinės žemės nuomos sutartis, taip pat tokia sutartis nei per teisės aktuose nustatytą 3 mėnesių terminą, nei vėliau nebuvo įregistruota valstybiniame žemės kadastro duomenų registre. Todėl apeliacinės instancijos teismo teisėjų kolegija padarė išvadą, kad po minėto nutarimo įsigaliojimo (*duomenys neskkelbtini*) firma „GIBA“ teisiskai nebebuvo valstybinės žemės nuomininke, tad jos tolimesnis faktinis žemės naudojimas ir valdymas nebuvo niekaip teisiskai įformintas, neturėjo teisinio pagrindo ir atitinkamai negalėjo būti laikomas dar Potvarkio pagrindu įmonei skirto žemės sklypo tolimesniu tęstiniu teisėtu naudojimu.
18. Atitinkamai kolegija nusprendė, kad Įsakymo pagrindu su (*duomenys neskkelbtini*) firma „GIBA“ sudaryta Valstybinės žemės nuomos sutartis, kuria įmonei ne aukciono tvarka buvo 99 metams išnuomotas žemės sklypas, esantis (*duomenys neskkelbtini*), negali būti vertinama kaip anksčiau susiklosčiusių Potvarkio pagrindu valstybinės žemės nuomos teisinių santykių tęsinys (tąsa) Vyriausybės nutarimo Nr. 500 prasme. Todėl (*duomenys neskkelbtini*) firmos „GIBA“ 1997 metais sudaryta Valstybinės žemės nuomos sutartis, teisėjų kolegijos vertinimu, laikytina visiškai nauja ir savarankiška sutartimi ir dėl jos galiojimo spręstina pagal Įsakymo ir Valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo metu galiojusį teisinį reglamentavimą.
19. Apeliacinės instancijos teismas sutiko su pirmosios instancijos teismo išvada, kad Valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymui taikytinas teisinis reglamentavimas buvo nustatytas Vyriausybės nutarime Nr. 987. Kadangi Vyriausybės nutarime Nr. 987 nustatytos imperatyvios privalomosios sąlygos, kuriomis įmonės galėjo išsinuomoti valstybinės žemės sklypą ne aukciono tvarka, nebuvo įgyvendintos, nes nebuvo sumokėtos atitinkamoms institucijoms mokėtinos tikslinės lėšos, apeliacinės instancijos teismo teisėjų kolegija padarė išvadą, kad po minėto nutarimo įsigaliojimo (*duomenys neskkelbtini*) firma „GIBA“ neturėjo ir neįgijo teisės išsinuomoti valstybinės žemės sklypą ne aukciono tvarka, atitinkamai su ja negalėjo būti sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis ir įmonė, nors faktiškai žemės sklypą ir toliau valdė bei naudojo, negalėjo būti laikoma teisėta tokio žemės sklypo valdytoja ir naudotoja.
20. Apeliacinės instancijos teismas nesutiko su atsakovės UAB „Investicijų srautas“ argumentu, kad tikslinės lėšos buvo sumokėtos: 1992 m. lapkričio 18 d. mokėjimo pavedimais buvo sumokėta Žemės ūkio ministerijai ir Vilniaus rajono žemės ūkio skyriui 28 700 talonų bendra suma, taip pat kompensuota Lietuvos žemdirbystės instituto Vokės eksperimentiniam ūkiui už suteikiamame žemės sklype įdėtas, bet iki perdavimo datos nepanaudotas lėšas. Teisėjų kolegija pažymėjo, kad tokių įmokų sumokėjimas galėjo sudaryti įmonei teisinės prielaidas tęsti iki tol susiformavusius valstybinės žemės nuomos teisinius santykius, kaip tai ir buvo nustatyta Vyriausybės nutarimo Nr. 550 2.2 papunktyje, tačiau, Vyriausybės nutarimu Nr. 500 pasikeitus teisiniam reglamentavimui, tolimesniam nuomos teisinių santykių egzistavimui faktinis žemės sklypo naudojimas ir valdymas, tikslinių lėšų sumokėjimas nebuvo pakankamas – buvo būtinas valstybinės žemės nuomos sutarties miesto (rajono) valdybos žemėtvarkos tarnyboje sudarymas bei įregistravimas. Taip pat apeliacinės instancijos teismo teisėjų kolegija nurodė, kad 1992 metais sumokėtos lėšos negali būti laikomos lėšomis, kurios nustatytos Vyriausybės nutarimo Nr. 987 3.1 punkte, nes jos neatitinka šiame nutarime nurodytos lėšų paskirties, buvo sumokėtos ne šio nutarimo, kuris įsigaliojo tik nuo 1995 m. liepos 15 d., pagrindu, atitinkamai ir ne nutarime nurodytam tikslui ir tvarka.
21. Be kita ko, teisėjų kolegija nesutiko su trečiojo asmens UAB „Giteną“ argumentu, kad pirmosios instancijos teismas neturėjo teisinio pagrindo pripažinti Valstybinės žemės nuomos sutartį negaliojančia, nes byloje nebuvo ginčijami administraciniai aktai, kurių pagrindu ir buvo sudaryta minėta sutartis. Kolegija nurodė, kad byloje nėra ginčo dėl Potvarkio teisėtumo ir jo pagrindu atsiradusios bei įgyvendintos (*duomenys neskkelbtini*) firmos „GIBA“ teisės naudotis nuomos pagrindais jai suteiktu Potvarkyje nurodytu 2,6 ha ploto žemės sklypu kaip nuomininkei nuo šio potvarkio įsigaliojimo dienos. Apeliacinės instancijos teismo teisėjų kolegija pažymėjo, jog tam, kad minėto potvarkio pagrindu atsiradusi (*duomenys neskkelbtini*) firmos „GIBA“ teisė valdyti ir nuomoti valstybinės žemės sklypą nuomos pagrindais toliau tęstųsi, egzistuoti ir galioti nuo 1994 m. liepos 1 d., kai įsigaliojo Vyriausybės nutarimas Nr. 500, buvo būtina visiems tuo metu teisėtiems faktiniams valstybinės žemės sklypų nuomininkams (naudotojams) atlikti šiame nutarime nustatytus veiksmus – įregistruoti valstybinės žemės nuomos sutartį nutarime nurodyta tvarka nurodytose valstybės institucijose ir registruose, nes būtent tokių veiksmų atlikimas šiame nutarime buvo aiškiai ir nedviprasmiškai įtvirtintas įstatymų leidėjo kaip būtinoji juridinio asmens, naudojančio jam nustatytą tvarką anksčiau suteiktą valstybinės žemės sklypą ne žemės ūkio veiklai, tolimesnio traktavimo kaip nuomininko sąlyga.
22. Teisėjų kolegija nesutiko, kad nuginčijus Įsakymo, kurio pagrindu tą pačią dieną buvo sudaryta Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis, negali būti nugrinčyta ir pati sutartis. Kolegijos vertinimu, realias civilines teises ir pareigas tiek (*duomenys neskkelbtini*) firmai „GIBA“, tiek valstybinės žemės patikėtinui sukūrė Valstybinės žemės nuomos sutartis, tuo tarpu Įsakymas tik sudarė prielaidas išsinuomoti valstybinės žemės sklypą ne aukciono tvarka. Todėl teisėjų kolegija padarė išvadą, kad anksčiau buvę valstybinės žemės nuomos teisiniai santykiai tarp šalių jau buvo pasibaigę, tuo tarpu ginčijamos nuomos sutarties sudarymo metu nebuvo jokių Vyriausybės nutarime Nr. 987 įtvirtintų pagrindų (*duomenys neskkelbtini*) firmai „GIBA“ naujai išsinuomoti valstybinę žemę būtent ne aukciono tvarka. Atitinkamai teisėjų kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo išvada, kad ginčijama Valstybinės žemės nuomos sutartis, taip pat ir vėlesni jos pakeitimai pripažintini negaliojančiais nuo sudarymo momento [CK](#) 1.80 straipsnio pagrindu.
23. Teisėjų kolegija nesutiko su atsakovės UAB „Investicijų srautas“ ir trečiojo asmens UAB „Giteną“ argumentais, kad šiuo atveju ieškinyje atmestinas dėl praleisto bendrojo dešimties metų ieškinio senaties termino. Kolegija pažymėjo, kad prokuroras, ginantis viešąjį interesą, nėra subjektas, dalyvavęs administraciniuose ar sutartiniuose teisiniuose santykiuose tarp valstybinės žemės patikėtinės Nacionalinės žemės tarnybos ir valstybinės žemės sklypo nuomininko, todėl į teismą su reikalavimu dėl atitinkamos nuomos sutarties pripažinimo negaliojančia, taip pat ir su

išvestiniai reikalavimai dėl atitinkamų statinių išnuomotojo žemėje nugriovimo, grindamas valstybės interesus, jis gali kreiptis per bendrąjį ieškinio senaties terminą, kuris skaičiuotinas nuo to momento, kai buvo surinkta pakankamai duomenų viešojo intereso pažeidimui konstatuoti.

24. Taip pat teisiskai nereikšminga apeliacinės instancijos teismas pripažino aplinkybę, kad ginčo sutartis buvo sudaryta beveik prieš 25 metus, nes ieškinio, reiškiamo viešąjį interesą įgalinti ginti subjekto, senaties termino pradžia sietina ne su objektyviuoju aspektu, t. y. ginčijamo sandorio sudarymo ir (ar) prašomų nugriauti statinių pastatymo (atsiradimo) momentu, o su subjektyviuoju aspektu, t. y. asmens, nesančio konkrečių materialinių teisių santykių tiesioginiu dalyviu ir teisių bei pareigų turėtoju, sužinojimo ar turėjimo apie juos sužinoti momentu.
25. Pasisakydama dėl byloje ginčijamų deklaracijų galiojimo apeliacinės instancijos teismo teisėjų kolegija nurodė, kad nė vienas dalyvaujantių byloje asmenų neskundė pirmosios instancijos teismo sprendimo dalies, kuria buvo panaikintas kaip prieštaraujantis imperatyvioms teisės normoms Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. rugsėjo 11 d. įsakymas Nr. 30-3024, kuriuo, pakartotinai svarstant atsakovės UAB „Investicijų srautas“ prašymą nustatyti 25 834 kv. m kitos paskirties žemės sklypo, esančio (*duomenys neskelbtini*), atitinkamą naudojimo būdą, buvo minėtam žemės sklypui nustatytas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos būdas. Kolegija pažymėjo, kad ieškiniu prašomi nugriauti ir UAB „Investicijų srautas“ nuosavybės teise priklausantys statiniai (sandėliai, aikštelės) kaip tik ir buvo pastatyti bei įregistruoti pirmiau nurodyto neteisėtu pripažinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. rugsėjo 11 d. įsakymo, taip pat ir Nacionalinės žemės tarnybos 2015 m. balandžio 22 d. sutikimo perleisti valstybinės žemės nuomos teisę, 2015 m. gegužės 6 d. įsakymo Nr. 49VI-644-(14.49.2) ir 2015 m. gegužės 7 d. susitarimo Nr. 49SZN-189-(14.49.57) dėl valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimo bei ginčijamų deklaracijų pagrindu, nes, pastatčius būtent tokius pramoninius ir sandėliavimo statinius, buvo įgyvendintas 2015 m. rugsėjo 11 d. įsakymu nustatytas žemės sklypo naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.
26. Teisėjų kolegijos vertinimu, ginčo statiniai buvo pastatyti ir deklaracijų pagrindu įregistruoti valstybiniame žemės sklype, kuris tuo metu buvo atsakovės UAB „Investicijų srautas“ naudojamas ir valdomas Valstybinės žemės nuomos sutarties ir jos vėlesnių pakeitimų pagrindu, todėl, byloje pripažinus šiuos sandorius neteisėtais ir negaliojančiais, susiklostė situacija, jog išnyko valstybinės žemės naudojimo ir valdymo teisinis pagrindas. Atsižvelgdama į tai, teisėjų kolegija padarė išvadą, kad, pripažinus negaliojančia Valstybinės žemės nuomos sutartį bei susitarimus dėl jos pakeitimo, turi būti panaikinti ir su pastatytų statinių statyba susiję aktai, šiuo atveju – 2015 m. lapkričio 12 d. ir 2016 m. spalio 25 d. deklaracijos apie statybos užbaigimą (paskirties pakeitimą). Teisėjų kolegija nurodė, kad prokuroro, ginančio viešąjį interesą, reikalavimas pripažinti neteisėtomis deklaracijas (taip pat ir įpareigoti atsakovę nugriauti ginčo valstybiniame žemės sklype pastatytus statinius) šiuo atveju vertintinas kaip išvestinis iš pagrindinio reikalavimo dėl Valstybinės žemės nuomos sutarties pripažinimo negaliojančia, todėl patenkinus pastarąjį reikalavimą, t. y. pripažinus valstybinės žemės nuomą ne aukciono tvarka neteisėta ir tokiu būdu panaikinus atsakovės UAB „Investicijų srautas“, kaip nuomininkės, statusą, turėjo būti tenkinamas ir minėtas išvestinis reikalavimas. Kolegijos vertinimu, atsakovė, esant neteisėtai nuomos sutarčiai, negalėjo būti statinių neteisėtai išnuomotame valstybiniame žemės sklype statytoja, o deklaracijos yra neteisėtai sudaryto nuomos sandorio rezultatas (pasekmė).
27. Teisėjų kolegija pažymėjo, kad, pripažinus negaliojančia valstybinės žemės nuomos sutartį, teismo turėjo būti tiek išspręsta dėl tokio sandorio negaliojimo padarinių pagal [CK 4.105](#) straipsnio nuostatas, tiek įvertinta apskritai ginčo statinių buvimo žemės sklype ir jų statybos įteisinimo galimybė statybą reglamentuojančių teisių aktų kontekste, t. y. turėjo būti tinkamai išspręstas neteisėtais pripažintų teisės aktų ir sandorių pagrindu žemės sklype pastatytų ir įregistruotų statinių likimas. Kolegijos vertinimu, viena vertus, byloje turėjo būti sprendžiama dėl atsakovės pastatytų aikštelių bei sandėlių buvimo ginčo žemės sklype galimumo, turint omenyje ne tik tą aplinkybę, kad pripažinus negaliojančia valstybinės žemės nuomos sutartį išnyko statytojo žemės sklypo valdymo ir naudojimo teisinis pagrindas, bet ir tą aplinkybę, jog pripažintas negaliojančiu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015 m. rugsėjo 11 d. įsakymas. Kita vertus, byloje turėjo būti sprendžiama dėl ginčo statinių nugriovimo, kaip nuomos sandorio negaliojimo padarinio, taikymo galimumo pagal [CK 4.105](#) straipsnio nuostatas.
28. Taip pat apeliacinės instancijos teismo teisėjų kolegija kaip formalų vertino pirmosios instancijos teismo sprendimo argumentą, jog prokuroro reikalavimas leisti nugriauti ginčo statinius Valstybinei teritorijų planavimo ir statybų inspekcijai prie Aplinkos ministerijos tuo atveju, jeigu statytojas neįvykdytų tokio teismo įpareigojimo per nustatytą terminą, negali būti tenkinamas, nes Valstybinė teritorijų planavimo ir statybų inspekcija prie Aplinkos ministerijos įtraukta į procesą kaip trečiasis asmuo, o ne kaip atsakovė, tuo tarpu savarankiški reikalavimai gali būti reikiami tik atsakovii. Kolegija nurodė, kad Valstybinės teritorijų planavimo ir statybų inspekcijos prie Aplinkos ministerijos statusas byloje ją nagrinėjant iš naujo pirmosios instancijos teisme galės būti pakoreguotas. Taip pat kolegija pažymėjo, kad pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo 14 straipsnio 9 dalį ir 23 straipsnio 1 dalį, kai į teismą dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo kreipiasi kitas viešojo administravimo subjektas ar prokuratūra, teismas savo sprendimu gali įpareigoti atsakovą savo lėšomis per nustatytą terminą nugriauti statinį ir sutvarkyti statybvietę ir kartu nurodyti, kad jeigu per nustatytą terminą teismo sprendimas neįvykdomas, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybų inspekcija prie Aplinkos ministerijos turi teisę nugriauti statinį ir sutvarkyti statybvietę atsakovės lėšomis kaip institucija, vykdanči statybos valstybinę priežiūrą, turinti teisę organizuoti statinių griovimo ir statybvičių tvarkymo darbus pagal privalomuosius nurodymus arba įsisteisėjusių teismų sprendimus byloje, kuriose ieškovai buvo pati Valstybinė teritorijų planavimo ir statybų inspekcija prie Aplinkos ministerijos, kiti viešojo administravimo subjektai ar prokuratūra.
29. Pasisakydama dėl absoliučių pirmosios instancijos teismo sprendimo negaliojimo pagrindų, teisėjų kolegija nesutiko su atsakovės UAB „Investicijų srautas“ argumentu, kad į bylos nagrinėjimą turėjo būti įtraukta jos kreditorė UAB „Verus sensus“, kuriai 2015 m. birželio 3 d. ir 2015 m. liepos 31 d. sutartinės hipotekos sutarčių pagrindu buvo įkeistos tiek nuomos teisės, tiek ir ginčo statiniai. Kolegijos vertinimu, byloje nebuvo sprendžiama dėl sutartinės hipotekos sandorių galiojimo, vykdymo, skolininkės teisių ir pareigų pagal šias sutartis įgyvendinimo, jokie su hipoteka susiję reikalavimai byloje ieškovės nebuvo reikiami, o pirmosios instancijos teismas savo sprendime nepasisakė dėl jokių hipotekos kreditoriaus teisių ir pareigų, kylančių iš šių sandorių. Taip pat kolegija atkreipė dėmesį, kad ši byla buvo iškelta dar 2019 metų vasarį, todėl apeliacinės instancijos teismo teisėjų kolegija nusprendė, jog per visą ilgą laiką besitęsiantį procesą skolininkė UAB „Investicijų srautas“, būdama atsakovė byloje, neabejotinai galėjo informuoti savo hipotekos kreditorius apie teismo procesą ir tiek pati spręsti, tiek suteikti galimybę hipotekos kreditoriui apsispręsti dėl dalyvavimo šiame procese būtinumo, juo labiau kad pačioje su kreditorių sudarytoje hipotekos sutartyje buvo įtvirtintas įkaito davėjo patvirtinimas apie jokių apribojimų disponuoti įkeičiamu turtu nebuvimą bei pareiga nedelsiant informuoti kreditorę apie visus paaiškėjusius trečiųjų asmenų reikalavimus įkeičiamo turto atžvilgiu. Prašymas dėl hipotekos kreditorės įtraukimo į procesą bei hipotekos sutartys teismui buvo pateikti tik pačiame paskutiniame teismo posėdyje 2021 m. gruodžio 21 d., t. y. praėjus beveik 3 metams nuo civilinės bylos iškėlimo ir prieš tai atsakovei niekada nekėlus šio klausimo.
30. Teisėjų kolegija taip pat nurodė, kad iš atsakovės UAB „Investicijų srautas“ pateiktos hipotekos kreditorės 2022 m. sausio 11 d. pretenzijos dėl skolos sumokėjimo negalima spręsti, ar skolininkė iš tikrųjų pažeidė sutartines prievoles, kokia apimtimi, ar pripažino pretenziją, ar įvykdė hipotekos kreditorės reikalavimus per pretenzijoje nurodytą terminą ir pan. Pati hipotekos kreditorė į teismą su prašymu įtraukti ją į procesą kaip dalyvaujantį byloje asmenį nesikreipė.
31. Be to, kolegijos nuomone, hipotekos kreditorės dalyvavimas ar nedalyvavimas procese bet kuriuo atveju neturėtų įtakos sprendžiant dėl Valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties teisėtumo. Kita vertus, kolegija nurodė, kad atsižvelgiant į tai, jog nagrinėjamu atveju bylos dalis dėl hipotekos kreditorės naudai įkeistų statinių (ne)nugriovimo ir taip yra grąžinama nagrinėti iš naujo pirmosios instancijos teismui, klausimas dėl hipotekos kreditorės įtraukimo į procesą galės būti sprendžiamas nagrinėjant bylą iš naujo, be kita ko, ir paties teismo iniciatyva.

32. Atsakovė UAB „Investicijų srautas“ kasaciniu skundu prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. birželio 7 d. nutarties dalį, kuria atmetas atsakovės apeliacinis skundas dėl Vilniaus miesto apylinkės teismo 2022 m. sausio 17 d. sprendimo, kuriuo patenkintas ieškovo ieškinys dėl Valstybinės žemės nuomos sutarties pripažinimo negaliojančia ir 2015 m. lapkričio 12 d. ir 2016 m. spalio 25 d. deklaracijų apie statybos užbaigimą (paskirties keitimą) Nr. 1 panaikinimo, ir dėl šios dalies priimti naują sprendimą – ieškinį atmesti arba grąžinti bylą nagrinėti iš naujo pirmosios instancijos teismui, taip pat priteisti bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 32.1. Teismai neteisingai aiškino ir taikė ieškinio senaties institutą ir taip pažeidė jo taikymo taisykles. Teismai neįvertino ieškinio senaties taikymui reikšmingos aplinkybės, kad prokuroras, gindamas viešąjį interesą ir teikdamas ieškinį, negiņčia administracinių sprendimų? (aktu?), kuriems buvo suėjęs 10 metų? bendrasis ieškinio senaties terminas, per kurį? galima giņti pažeistas teises ir (ar) interesus ir kurių? pagrindu buvo sudarytas išvestinis sandoris (giņijama Valstybinės žemės nuomos sutartis). Teismai, netaikydami ieškinio senaties termino, *de facto* (faktiškai) paneigė ieškinio senatį ir kartu paneigė teisę i? pažeistos subjektinės teisės gyrimą? išnykimo faktą?, nors atsakovai proceso metu reikalavo taikyti ieškinio senatį.
- 32.2. Teismai neįvertino, kad viešąjį? interesą gindamas prokuroras negiņčia įsakymo, kaip administracinio akto, kuris sukūrė teises prielaidas sudaryti Valstybinės žemės nuomos sutartį. Taip teismai nukrypo nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo ir Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo formuojamos praktikos tokio pobūdžio bylose. Tai, kad nagrinėtoje byloje nebuvo giņijamas individualus administracinis aktas, tapęs pagrindu sudaryti Valstybinės žemės nuomos sutartį?, patvirtina, jog byloje buvo siekiama išvengti Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ABTI?) 29–30 straipsniuose įtvirtintų administracinių? aktų apskundimo terminų?, įskaitant naikinamąjį 10 metų? terminą administraciniam aktui nugyņyti. Teismai neįvertino senaties taikymui reikšmingos aplinkybės, kad prokuroras, praleidęs bendrą? vieno mėnesio pareiškimo teismui padavimo terminą, turi teisę? teismo prašyti terminą atnaujinti, tačiau nebegali to daryti praėjus 10 metų? nuo administracinių? aktu? priėmimo dienos, kadangi nuo 2016 m. liepos 1 d. įsigaliojo ABTI? 30 straipsnio 1 dalies normos pakeitimas, pagal kurį? skundo padavimo terminas negalibūti atnaujintas, jeigu nuo skundžiamo akto priėmimo ar veiksmo atlikimo praėjo daugiau kaip 10 metų?.
- 32.3. Teismai byloje nusprendė dėl neįtrauktų dalyvauti i? bylą asmenų teisių ir pareigų (t. y. UAB „Investicijų srautas“ hipotekos kreditorės UAB „Verus sensus“), o tai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 329 straipsnio 2 dalies 2 punktu, yra absoliutus teismo sprendimo negaliojimo pagrindas. 2015 m. birželio 3 d. sutarties dėl sutartinės hipotekos pagrindu UAB „Verus sensus“ naudai buvo įkeistas UAB „Investicijų srautas“ nekilnojamasis turtas ir giņčo žemės sklypo nuomos teisę?. Nors atsakovė pateikė prašymą i? bylą kaip trečiąjį asmenį įtraukti UAB „Verus sensus“, tačiau teismai nepagrįstai šio prašymo netenkino, o priimdami skundžiamus sprendimus iš esmės pasisakė ir dėl i? bylą neįtraukto asmens teisių ir pareigų. Priimti teismų sprendimai neabejotinai daro įtaką šio asmens teisėms ir teisėtiems interesams.
- 32.4. Teismai pažeidė *lex retro non agit* (įstatymas neturi atgalinio veikimo galios) principą, nes juridinį faktą – Valstybinės žemės nuomos sutarties panaikinimą 2022 m. birželio 7 d. sprendimu – taikė retrospektyviai teisiniamis santykiams, susiklosčiusiems iki šio procesinio sprendimo priėmimo.
33. Atsakovė Nacionalinė žemės tarnyba atsiliepime i? atsakovės UAB „Investicijų srautas“ kasacinį skundą prašo jį atmesti. Atsiliepimas grindžiamas šiais argumentais:
- 33.1. Atsakovė UAB „Investicijų srautas“ nepagrįstai nurodo, kad pirmosios instancijos teismas sprendimą atsisakyti taikyti ieškinio senatį grindė tik tuo, jog trečiojo asmens Traku? Voke?s gyventojų? bendrijos atstovas prašymą dėl viešojo intereso gynimo ir i?kiesminio tyrimo pradėjimo Generalinei prokuratūrai pateikė 2018 m. gruodžio 17 d., todėl teismas nusprendė, kad nagrinėjamu atveju prokuroras ėmėsi veiksmu? giņti specifinio nuosavybės teisės subjekto – valstybės pažeistoms nuosavybės teisėms bei teisėtiems interesams, kuriuos galbūt netinkamai įgyvendino valstybės institucijos, jo atliktas tyrimas ir ieškinys pateiktas per protingą? laiką? nuo sužinojimo apie galima? teisės pažeidimą. Priešingai, teismai nurodė, kad prokuroras, giņantis viešąjį interesą, nėra subjektas, dalyvavęs administraciniuose ar sutartiniuose teisiniuose santykiuose tarp valstybinės žemės patikėtinės Nacionalinės žemės tarnybos ir valstybinės žemės sklypo nuomininko, todėl i? teismą su reikalavimu dėl atitinkamos nuomos sutarties pripažinimo negaliojančia, taip pat ir su išvestiniais reikalavimais dėl atitinkamų? statinių? išnuomotoje žemėje nugriovimo, gindamas valstybės interesus, gali kreiptis per bendrąjį ieškinio senaties terminą, kuris skaičiuotinas nuo to momento, kai buvo surinkta pakankamai duomenų viešojo intereso pažeidimui konstatuoti.
- 33.2. Civilinės teises ir pareigas atsakovei sukūrė Valstybinės žemės nuomos sutartis, o ne įsakymas. Todėl atsakovės argumentai, kad prokuroras turėjo giņyti įsakymą, yra visiškai nepagrįsti.
- 33.3. Apeliacinės instancijos teismas pagrįstai nurodė, kad per visa? ilgą? laiką? besitęsiantį procesą skolininke? UAB „Investicijų srautas“, būdama atsakovė byloje, neabejotinai galėjo informuoti savo hipotekos kreditorę apie teismo procesą ir tiek pati spręsti, tiek suteikti galimybę? hipotekos kreditoriui apsispręsti dėl dalyvavimo šiame procese būtinumo, juo labiau kad pačioje su kreditorių sudarytoje hipotekos sutartyje buvo įtvirtintas įkaito davėjo patvirtinimas apie jokių? apribojimų? disponuoti įkeičiamu turtu nebūtiną bei pareiga nedelsiant informuoti kreditorę apie visus paaiškėjusius trečiųjų asmenų reikalavimus įkeičiamo turto atžvilgiu. Prašymas dėl hipotekos kreditorės įtraukimo i? procesą bei hipotekos sutartys teismui buvo pateikti tik pačiame paskutiniame teismo posėdyje (2021 m. gruodžio 21 d.), t. y. praėjus beveik 3 metams nuo civilinės bylos iškėlimo, ir prieš tai atsakovei niekada nekėlus šio klausimo. Be to, iš i? bylą pateiktų hipotekos sutarčių, prievolių įvykdymo hipotekos kreditoriui pasibaigimo terminas jose nurodytas dar 2015 m. gruodžio 31 d., t. y. prieš nagrinėjamos civilinės bylos iškėlimą, ir byloje nėra pateikta įrodymų dėl atsakovės prievolių kreditoriui, kurioms užtikrinti buvo sudarytos hipotekos sutartys, vykdymo ir pan.
34. Atsakovė Vilniaus miesto savivaldybės administracija atsiliepime i? atsakovės UAB „Investicijų centras“ kasacinį skundą prašo dėl kasacinio skundo argumentų spręsti teismo nuožiūra. Atsakovė atsiliepime nurodė, kad nė viena iš atsakovių neskundė tos pirmosios instancijos teismo sprendimo dalies, kurioje buvo pripažintas negaliojančiu atsakovės Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. rugsėjo 11 d. įsakymas Nr. 30-3024 „Dėl žemės sklypo (*duomenys neskelbtini*) naudojimo būdo nustatymo“. Kadangi ši pirmosios instancijos teismo sprendimo dalis yra išteisėjusi, o minėtu įsakymu nustatytas pramonės ir sandėliavimo būdas yra panaikintas, atsakovė Vilniaus miesto savivaldybės administracija nagrinėjamu atveju nebeturi suinteresuotumo šioje byloje.
35. Trečiasis asmuo Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos atsiliepime i? atsakovės UAB „Investicijų centras“ kasacinį skundą prašo jį atmesti, o jeigu byloje bus sprendžiamas klausimas dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo, atsižvelgti i? tai, kad byloje nėra nustatyti trečiojo asmens Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos neteisėti veiksmai ir atsakomybė už juos, todėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo iš inspekcijos nepriteisti. Atsiliepimas i? kasacinį skundą grindžiamas šiais argumentais:
- 35.1. Priešingai nei nurodoma kasaciniame skunde, ieškinio senaties terminas nagrinėjamoje byloje yra skaičiuotinas ne nuo valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo, o nuo tada, kai apie viešojo intereso pažeidimą sužinojo ieškovas. Apeliacinės instancijos teismas teisingai pažymėjo, kad prokuroras nėra įpareigotas nuolat ir nepertraukiamai tikrinti visų viešų registrų duomenis, juos analizuoti ir vertinti, o atitinkamų sandorių, teisių bei juridinių faktų išviešinimas viešame registre savaime nereiškia, kad net ir prieigą prie tokių registro duomenų turintiems asmenims yra žinomos tokių sandorių, teisių bei juridinių faktų atsiradimo priežastys, sąlygos, teisėtumas ir pan. Pirmosios instancijos teismas sprendime pagrįstai nurodė, kad ieškovas ėmėsi veiksmų giņti specifinio nuosavybės teisės subjekto – valstybės pažeistoms nuosavybės teisėms bei teisėtiems interesams, kuriuos galbūt netinkamai įgyvendino valstybės institucijos, jo atliktas

tyrimas ir ieškinys pateiktas per protingą laiką nuo sužinojimo apie galimą teisės pažeidimą.

- 35.2. Apeliacinės instancijos teismas, nenukrypdamas nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos, pagrįstai konstatavo, kad prokuroras, ginantis viešąjį interesą, nėra subjektas, dalyvavęs administraciniuose ar sutartiniuose teisiniuose santykiuose tarp valstybinės žemės patikėtinės Nacionalinės žemės tarnybos ir valstybinės žemės sklypo nuomininkės, todėl į teismą su reikalavimu dėl atitinkamos nuomos sutarties pripažinimo negaliojančia, taip pat ir su išvestiniais reikalavimais dėl atitinkamų statinių išnuomotoje žemėje nugriovimo, grindamas valstybės interesais, gali kreiptis per bendrąjį ieškinio senaties terminą, kuris skaičiuotinas nuo to momento, kai buvo surinkta pakankamai duomenų viešojo intereso pažeidimui konstatuoti. Todėl teismai pagrįstai atsisakė taikyti ieškinio senatį ieškovo ieškinio reikalavimams, kurie susiję su viešojo intereso gynimu.
36. Ieškovas Vilniaus apygardos prokuratūros prokuroras, ginantis viešąjį interesą, atsiliepime į atsakovės UAB „Investicijų šaltinis“ kasacinį skundą prašo jį atmesti. Atsiliepiamas grindžiamas šiais argumentais:
- 36.1. Teismų praktikoje nuosekliai laikomasi nuostatos, kad tuo atveju, kai į teismą (tiek bendrosios kompetencijos, tiek administracinį) kreipiamasi ginant viešąjį interesą, termino tokiam ieškinii (prašymui) paduoti eigos pradžia laikytina diena, kai pareiškėjas gavo pakankamai duomenų, kad yra pažeistas viešasis interesas. Jei būtų konstatuota, kad viešąjį interesą ginantis subjektas, turėdamas pagrindą manyti, jog priimančiam atitinkamą sprendimą galėjo būti pažeisti teisės aktų reikalavimai, dėlse atlikti jo kompetencijai priskirtus veiksmus ir kreipimuisi į teismą, ginant viešąjį interesą, reikalingus duomenis surinko per nepagrįstai ilgą terminą, tai terminas pareiškimui paduoti turėtų būti skaičiuojamas nuo tada, kai tokie duomenys turėjo ir galėjo būti surinkti. Teismai tiksliai vadovavosi aktualia kasacinio teismo praktika, suformuota ieškinio senaties klausimu analogiškose bylose, todėl dėl šios dalies įžvelgti bet kokių skundžiamų sprendimų neteisėtumo požymių nėra jokio pagrindo.
- 36.2. Spręsdamas analogišką ginčą Lietuvos Aukščiausias Teismas yra nurodęs, kad tai, jog administraciniai (procedūriniai) veiksmai nebuvo ginčyti ir yra nuginčyti, nereikia, kad negalima kvestionuoti tokių veiksmų pagrindu priimto sprendimo dėl nuosavybės teisių atkūrimo teisėtumo. Jų atitiktis priėmimo metu galiojusiems įstatymų reikalavimams gali būti patikrinama, sprendžiant jų sukeltų civilinių materialinių teisių padarinių teisėtumo ir pagrįstumo klausimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. gruodžio 1 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-559/2009](#), 2010 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-47/2010](#)). Nors šiose bylose spresti klausimai dėl sprendimų atkurti nuosavybės teises į išlikusį nekilnojamąjį turtą (žemę) teisėtumo, atsizvelgiant į pakankamą jų analogiškumą valstybinės žemės pirkimo-pardavimo ir nuomos sutartims (visais atvejais valstybės nuosavybės teise valdoma žemė pereina į privačių asmenų valdymą), pateikti išaiškinimai su atitinkamais pakeitimais laikytini aktualiais ir šiai bylai.
- 36.3. Teismai pagrįstai nusprendė, kad UAB „Verus sensus“ apie šią civilinę bylą turėjo būti žinoma, o tai, jog ji pati nesikreipė į teismą dėl jos, kaip trečiojo asmens, nepareiškiančio savarankiškų reikalavimų įtraukimo, laikė patvirtinimu, kad teismo sprendimas šioje byloje neturės reikšmės jos teisėms ir pareigoms. Hipotekos sutarties bendrųjų sąlygų 4 punkte nurodyta, kad skolininkas ir įkaito davėjas įsipareigoja nedelsdami informuoti kreditorių apie visus paašikėjusius trečiųjų asmenų reikalavimus įkeičiamo daikto atžvilgiu. Kadangi civilinė byla buvo pradėta jau galiojant minėtai hipotekos sutarčiai, atsakovė UAB „Investicijų šaltinis“ turėjo pareigą informuoti hipotekos kreditorių apie šią civilinę bylą. Byloje teismams nebuvo pagrindo vertinti, kad atsakovė UAB „Investicijų šaltinis“ pažeidžia hipotekos sutartini prisiimtus įsipareigojimus.
- 36.4. Teismai nepažeidė principo *lex retro non agit* ir tinkamai vertino nuomos sutarties šalių valią. 1992 metais ginčo sklypas buvo tiesiog perduotas (*duomenys neskelbtini*) firmai „GIBA“ juo naudotis, o ne išnuomotas, nes 1992 m. kovo 12 d. galioję teisės aktai nesusiteikė įgaliojimų Vyriausybės įgaliotiniui ar kitoms institucijoms nuomoti valstybinę žemę. Pagal iki 1994 m. liepos 12 d. galiojusio Lietuvos Respublikos žemės kodekso 18 straipsnio 1 dalį, pramonės įmonėms, gyvenamiesiems objektams statyti, geležinkelams ir automobilių keliams, elektros tiekimo linijoms, magistraliniams vamzdynams tiesti, taip pat kitiems ne žemės ūkio reikalingiems suteikiama ne žemės ūkio paskirties arba netinkama žemės ūkiui žemė, arba blogesnės kokybės žemės ūkio naudmenos. Vadovaujantis Žemės kodekso 20 straipsniu, nutarimuose ir sprendimuose suteikti žemės sklypus nurodoma: tikslas, kuriam jie skiriami, pagrindinės naudojimosi žeme sąlygos, taip pat žemės sklypų dydis, dislokacija ir ribos. Sprendime suteikti žemės sklypą, kuris įstatymo nustatyta tvarka paaimamas iš kitų žemės naudotojų, nurodoma, kokio dydžio žemės ūkio gamybos ir kiti nuostoliai, atsiradę dėl žemės paėmimo, turi būti atlyginti. Potvarkio priedo Nr. 2 grafėje „Žemės suteikimo sąlygos“ yra įvardijamas ne nuomos mokesčio mokėjimo sąlygos, o būtent nuostolių, atsirandančių dėl žemės ūkio naudmenų paėmimo parduotuvei-moteliui statyti ir Lietuvos žemdirbystės instituto Vokės eksperimentiniam ūkiui už suteiktame sklype įdėtas, bet iki jo perdavimo datos nepanaudotas lėšas, kompensavimo tvarka.
- 36.5. Sudarant ginčijamą nuomos sutartį turėjo būti vadovaujamasi teisės normomis, galiojusiomis būtent šios sutarties sudarymo metu. Tuo metu galiojo Vyriausybės nutarimu Nr. 987 patvirtintos Valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos tvarkos 8.1.2 punkto nuostata, įtvirtinanti, kad ne aukciono tvarka ne žemės ūkio veiklai valstybinės žemės sklypai galėjo būti išnuomojami nustatyta tvarka įregistruotoms įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms, kurios įsigijo pastatus, statinius ar įrenginius komercinei ūkinei ar nekomercinei veiklai, priskiriant jiems tik pastatų pardavimo (perdavimo) metu buvusiai tiesioginei pastatų paskirčiai reikalingus žemės plotus ir nustatant ribas. Teismai pagrįstai taikė šią imperatyvią teisės normą ir dėl jos pažeidimo pripažino nuomos sutartį negaliojančia nuo sudarymo momento.
37. Trečiasis asmuo, nepareiškiantis savarankiškų reikalavimų, Trakų Vokės gyventojų bendrija atsiliepime į atsakovės UAB „Investicijų šaltinis“ kasacinį skundą prašo jį atmesti ir priteisti trečiajam asmeniui kasaciniame teisme patirtų bylinėjimosi išlaidų atlygimą. Atsiliepiamas grindžiamas šiais argumentais:
- 37.1. Bendrasis 10 metų ieškinio senaties terminas yra skaičiuojamas ne nuo valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo (objektyvusis momentas), bet nuo tada, kai apie viešojo intereso pažeidimą sužinojo ieškovas. Teismai, įvertinę byloje esančius rašytinius įrodymus bei kasacinio teismo praktiką, pagrįstai konstatavo, kad vien aplinkybė, jog Valstybinės žemės nuomos sutartis buvo įregistruota ir įšviešinta viešame registre, savaime nereikia, jog prokuroras yra kažkaip įpareigotas nuolat ir nepertraukiamai tikrinti visų viešų registrų duomenis, juos analizuoti ir vertinti, o atitinkamų sandorių, teisių bei juridinių faktų išviešinimas viešame registre savaime nereikia, kad net ir prieiga prie tokių registro duomenų turintiems asmenims yra žinomos tokių sandorių, teisių bei juridinių faktų atsiradimo priežastys, sąlygos, teisėtumas, ir pan.
- 37.2. Teismai pagrįstai atsisakė taikyti ieškinio senatį ieškinio reikalavimams, susijusiems su viešojo intereso gynimu, prašant pripažinti negaliojančia nuo sudarymo momento valstybinės žemės nuomos sutartį su vėlesniais jos pakeitimais ir (ar) papildymais. Kasacinio skundo argumentai, jog daugiau nei 25 metus galiojančios bei išviešintos valstybinės žemės nuomos sutarties panaikinimas reiškia civilinių teisių santykių stabilumo pažeidimą, neatitinka teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principų, taip pat prieštarauja kasacinio teismo praktikai, pagal kurią nėra pagrindo pripažinti, kad niekiniai sandoriai užtikrina civilinių teisių santykių stabilumą visuomenėje.
- 37.3. Negali būti toleruojama tokia situacija, jog, prokurorui neginčijant įsakymo, bet ginčijant nuomos sutartį, teismai atsisakytu? tenkinti ieškinį? vien tik tuo pagrindu, jog nėra ginčijamas įsakymas, sudaręs procedūrinę prielaidą nuomoti valstybine? žeme? pagal nuomos sutartį?
- 37.4. Kasaciniame skunde cituojamas kasacinio teismo 2021 m. kovo 10 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-40-684/2021](#) ir nagrinėjamo ginčo *ratio decidendi* (argumentas, kuriuo grindžiamas sprendimas) nesutampa, nes pirmiau nurodytoje nutartyje buvo sprendžiama dėl pareikštų dvejopo pobūdžio ieškinio reikalavimų: panaikinti Klaipėdos apskrities viršininko 2002 m. gruodžio 19 d. įsakymo Nr. 3810 dalį, kuria nuspręsta parduoti atsakovii žemės sklypo dalį, ir panaikinti šio įsakymo pagrindu sudaryta? valstybinės

žemės sklypo 2003 m. birželio 13 d. pirkimo-pardavimo sutarties dalį?, kuria nurodytam atsakovui parduota žemės sklypo dalis. Nagrinėjamu atveju sprendžiamas klausimas dėl ieškovo Vilniaus apygardos prokuratūros prokuroro, ginančio viešąjį interesą?, ieškinio reikalavimų?, susijusių su valstybinės žemės nuomos sutarties pripažinimu negaliojančia ir deklaracijų apie statybos užbaigimą (paskirties pakeitimą?) Nr. 1 panaikininu bei statinių? nugriovimu valstybinėje žemėje.

- 37.5. Kasaciniame skunde nepagrįstai nurodoma, kad teismai visą atsakomybę dėl hipotekos kreditoriaus tinkamo informavimo bei įtraukimo į bylą perkėlė atsakovei. Pirmosios instancijos teismo sprendimas nedaro jokios įtakos hipotekos kreditoriaus teisėms ir teisėtiems interesams, nes teismas nepasisakė dėl statinių, esančių valstybinėje žemėje, likimo. Ši bylos dalis grąžinta pirmosios instancijos teismui nagrinėti iš naujo. Būtent pati atsakovė UAB „Investicijų srautas“, būdama hipotekos kreditoriaus skolininkė, turėjo pareigą pranešti apie šią civilinę bylą, kuri teisme yra nagrinėjama nuo 2019 metų pradžios. Šiai atsakovei sutartinės hipotekos pagrindu tenkanti informavimo pareiga jokių būdu negali būti perkeliama bylą nagrinėjantiems teismams ir (ar) kitiems byloje dalyvaujantiems asmenims, ypač turint omenyje tai, jog apie galimą hipotekos kreditoriaus suinteresuotumą bylos baigtimi atsakovei buvo žinoma nuo pat pradžios, tačiau prašymą dėl kreditorės įtraukimo į bylą atsakovė pareiškė praėjus trejiems metams nuo ieškinio pateikimo teismui.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl absoliutaus sprendimo negaliojimo pagrindo, kai pirmosios instancijos teismas nusprendė dėl neįtrauktų dalyvauti byloje asmenų materialiuųjų teisių ir pareigų ([CPK 329 straipsnio 1 dalies 2 punktą](#))

38. Kasaciniame skunde teigiama, kad bylą nagrinėję pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai byloje nusprendė dėl neįtrauktų dalyvauti į bylą asmenų teisių ir pareigų, tokiu būdu pažeidžiami įstatyme įtvirtintą draudimą ([CPK 266 straipsnis, 329 straipsnio 2 dalies 2 punktą](#)). Atsižvelgiant į tai, kad byloje keliamas klausimas dėl vieno iš absoliučių teismo sprendimo negaliojimo pagrindų egzistavimo, pirmiausia vertinama, ar toks pažeidimas buvo padarytas. Prie [CPK 329 straipsnio 2 ir 3 dalyse](#) nustatytų absoliučių sprendimo ar nutarties negaliojimo pagrindų priskiriami esminių proceso teisės normų pažeidimai, kurie rodo, kad tinkamo proceso pirmosios instancijos teisme praktiškai nebuvo. Nustatius šiuos pažeidimus nėra reikšminga, ar būtent dėl šių pažeidimų byla galėjo būti išspręsta neteisėtai, nes laikoma, kad jie lemia pirmosios instancijos teismo proceso neteisėtumą ir absoliutų priimto teismo procesinio sprendimo negaliojimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. lapkričio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-308-823/2020, 27 punktą).
39. Įstatymas draudžia teismui nagrinėjant bylą spręsti klausimus dėl neįtrauktų dalyvauti byloje asmenų teisių ar pareigų ([CPK 266 straipsnis](#)). Pagal [CPK 329 straipsnio 2 dalies 2 punktą](#), atvejai, kai teismas nusprendė dėl neįtrauktų dalyvauti byloje asmenų materialiuųjų teisių ir pareigų, pripažįstami absoliučiu sprendimo negaliojimo pagrindu.
40. Kasacinis teismas, aiškindamas [CPK 329 straipsnio 2 dalies 2 punkto](#) nuostatas, yra išaiškinęs, kad absoliutus sprendimo negaliojimo pagrindas pagal šią teisės normą yra ne visais atvejais, kai teismas neįtraukia į procesą visų teisiškai suinteresuotųjų turinčių asmenų, o tik tais, kai tai susiję su įstatymo nurodytais padariniais – sprendimu (nutartimi) turi būti nuspręsta ir dėl tokių asmenų. Nusprendimas suprantamas kaip teisių ar pareigų asmeniui nustatymas, pripažinimas, pakeitimas, panaikinimas ar kitoks nusprendimas, kuris turi įtakos neįtraukto dalyvauti byloje asmens teisei padėti. Sprendimu [CPK 329 straipsnio 2 dalies 2 punkto](#) prasme turi būti paveiktos nedalyvaujancio byloje asmens materialiosios teisės ir pareigos, be to, įtaka šioms teisėms ir pareigoms turi būti tiesioginė – sprendimu turi būti modifikuota asmens teisinė padėtis, t. y. nustatytos, pripažintos, pakeistos, panaikintos (ir pan.) materialiosios teisės ar pareigos. Tik kartu egzistuojant šioms dviem sąlygoms, gali būti konstatuotas aptariamasis sprendimo negaliojimo pagrindas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. birželio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-201-313/2021, 16 punktą ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika). Tai, jog teismo sprendime asmens nurodomas kaip tam tikro santykio subjektas, nekeičiant jo padėties, nesukuriant šiuo konstatavimu jam teisių ir pareigų, negali būti pripažįstama absoliučiu pagrindu naikinti teismo sprendimą (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. balandžio 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. [3K-3-203/2008](#); 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. [3K-3-103/2010](#); 2012 m. gegužės 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. [3K-3-219/2012](#)).
41. Vertinant, ar teismas pasisakė dėl neįtraukto į bylą asmens teisių ir pareigų, reikšminga, kokių teisiniu santykiu jis yra susijęs su ginčo dalyku byloje. Nagrinėjamoje byloje teigiama, kad teismo sprendimas gali paveikti hipotekos kreditoriaus teises ir pareigas, todėl pasisakytina dėl tokio pobūdžio prievolių vykdymą užtikrinančios priemonės prigimtės ir hipotekos kreditoriaus teisių tenkinti savo reikalavimus iš hipoteka (įkeitimu) įkeisto turto.
42. Pagal [CK 4.170 straipsnio 1 dalį](#) hipoteka – daiktinė teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, kuria užtikrinamas esamos ar būsimos turtinės prievolės įvykdymas, kai įkeistas turtas neperduodamas kreditoriui. To paties straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad hipoteka suteikia šios daiktinės teisės turėtojui teisę patenkinti hipoteka užtikrintą reikalavimą iš hipotekos objekto vertės pirmiau už kitus skolininko kreditorius. Pagal [CK 4.204 straipsnio 1 dalį](#) įkeitimo objektu gali būti teisė į žemę, mišką, kitus daiktus, t. y. naudojimo teisė, nuomos teisė ir kitos turtinės teisės, išskyrus teises, neatskiriama susijusias su įkeičiamo daikto savininko asmeniu, taip pat teises, kurias perleisti draudžia įstatymai ar sutartys.
43. Prievolių įvykdymo užtikrinimas – civilinė teisinė priemonė, suteikianti kreditoriui papildomų garantijų, kad bus patenkintas jo reikalavimas. [CK 6.70 straipsnio 1 dalyje](#) nustatytas pavyzdinis prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų sąrašas – prievolių įvykdymas gali būti užtikrinamas pagal sutartį arba įstatymus netesybonis, įkeitimu (hipoteka), laidavimu, garantija, rankpinigiais ar kitais sutartyje nustatytais būdais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. [e3K-3-516-313/2018](#), 21 punktą).
44. Nuo kitų prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų (netesybų, laidavimo, garantijų ir kt.) hipoteka skiriasi tuo, kad ji yra daiktinė teisė, t. y. siejama su konkrečiu nekilnojamuoju daiktu ir iš esmės suteikia hipotekos kreditoriui teisę į svetimą daiktą. Ši teisė „seka paskui daiktą“ – išlieka ir perleidus įkeisto daikto nuosavybę kitam asmeniui (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. kovo 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. [e3K-3-136-313/2019](#), 16 punktą).
45. Nagrinėjamoje byloje buvo spręsta dėl valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties ir jos pakeitimų (susitarimų) pripažinimo negaliojančiais bei teisės į žemės sklypą praradimo teisinių pasekmių ([CK 4.105 straipsnis](#)). Byloje nustatyta, kad 2015 m. birželio 3 d. sutartinės ir maksimaliosios hipotekos sandorio pagrindu valstybinės žemės sklypo nuomininkas įkeitė savo nekilnojamąjį turtą (8 t., b. l. 54–65) bei ginčo valstybinės žemės sklypo nuomos teisę UAB „Verus sensus“. Atkreiptinas dėmesys, kad byloje nebuvo pareikšti reikalavimai dėl hipotekos sandorių pripažinimo negaliojančiais. Pagal Sutarčių ir teisių suvaržymų registro informaciją ([CPK 179 straipsnio 3 dalis](#)) hipoteka bylos nagrinėjimo metu nebuvo išregistruota. Todėl turi būti įvertinta, ar ginčijamu teismo sprendimu buvo nuspręsta ir dėl hipotekos kreditoriaus teisių ir pareigų.

46. Kasacinio teismo praktikoje pripažįstama, kad aukštesnės instancijos teismas gali panaikinti žemesnės instancijos teismo sprendimą [CPK 329 straipsnio](#) 2 dalyje 2 punkte nurodytu pagrindu tik nustatęs ir įvardijęs, kokią konkrečiai įtaką teismo sprendimas (nutartis) turėjo neįtraukto į procesą asmens teisei padėti ir kokius įstatymo nustatytus padarinius teismo sprendimas sukėlė (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. rugsėjo 22 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-479-248/2015](#) ir joje nurodytą kasacinio teismo praktiką).
47. Kasacinio teismo vertinimu, nagrinėjamoje byloje apeliacinės instancijos teismas ginčijama nutartimi, vertindamas apeliacinio skundo argumentus dėl proceso teisės normų pažeidimo (pirmosios instancijos teismo pasisakymo dėl į bylą neįtraukto asmens teisių ir pareigų), nepagrįstai konstatavo, jog pirmosios instancijos teismas savo sprendime nepasisakė dėl jokių hipotekos kreditoriaus teisių ir pareigų, kylančių iš hipotekos sandorių. Tokį savo vertinimą apeliacinės instancijos teismas iš esmės susiejo tik su aplinkybe, jog byloje nebuvo sprendžiama dėl su UAB „Verus sensus“ sudarytų 2015 m. birželio 3 d. ir 2015 m. liepos 31 d. sutartinės hipotekos sandorių galiojimo, vykdymo, skolininkės teisių ir pareigų pagal šias sutartis įgyvendinimo. Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad aplinkybė, jog byloje nebuvo pareikšti jokie su hipoteka susiję reikalavimai, neeliminuoja galimybės teismo sprendimu nuspręsti dėl hipotekos kreditoriaus teisių ir pareigų.
48. Pagal [CK 4.197 straipsnio](#) 2 dalies 4 punktą, hipoteka pasibaigia, kai hipotekos objektas žuvo, išnyko arba teisės aktų nustatyta tvarka panaikintas. Analogiškai įstatyme reglamentuojama ir įkeitimo teisės pabaiga. Pagal [CK 4.224 straipsnio](#) 1 dalies 4 punkto nuostatas, įkeitimo teisė baigiasi pasibaigus teisės, esančios įkeitimo dalyku, galiojimo terminui. Pagal nurodytas įstatymo nuostatas vertintini ir nagrinėjamoje byloje pareikšti reikalavimai, t. y. ar šiuos reikalavimus patenkinus galėtų susiklostyti situacija, jog nurodytų teisės normų pagrindu būtų konstatuota hipotekos ir įkeitimo teisės pabaiga.
49. Kaip minėta, prokuroras pareikštu ieškiniu viešajam interesui ginti siekė pripažinti negaliojančiais Valstybinės žemės nuomos sutartį su visais pakeitimais, 2015 m. lapkričio 12 d. ir 2016 m. spalio 25 d. deklaracijas apie statybos užbaigimą (paskirties pakeitimą) bei įpareigoti atsakovę UAB „Investicijų srautas“ per 6 mėnesius nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo savo lėšomis nugriauti visus ginčo sklype pastatytus sandėlius ir aikšteles ir sutvarkyti statybvieta. Teismo sprendimu patenkinus šiuos reikalavimus išnyktų valstybinės žemės nuomos teisė, t. y. turtinė teisė, kuri įkeista 2015 m. birželio 3 d. sąlyginės ir maksimaliosios hipotekos sandorio pagrindu, o įvykdžius kitą galimo teismo sprendimo dalį neliktų ir kitų nekilnojamojo turto objektų, kurie buvo įkeisti hipotekos kreditoriui. Toks teismo sprendimas būtų teisinis pagrindas konstatuoti tiek hipotekos, tiek įkeitimo teisės pabaigą ir šiuos apsunkinimus išregistruoti iš viešo registro. Tokiu būdu išnyktų prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonė, o hipotekos kreditorius neabejotinai netektų jam suteikiamų garantijų – patenkinti hipoteka užtikrintą reikalavinį iš hipotekos objekto vertės pirmiau už kitus skolininko kreditorius. Hipotekos kreditoriaus interesai negali būti apsaugoti [CK 4.197 straipsnio](#) 6 dalyje įtvirtinta garantija, kadangi ji siejama su hipotekos sandorio pripažinimu negaliojančiu.
50. Konstatuotina, kad bylą nagrinėję teismai byloje nusprendė dėl hipotekos kreditoriaus teisių ir pareigų. Tokio kasacinio teismo vertinimo nekeičia ir ta aplinkybė, kad pirmosios instancijos teismo sprendimo dalis dėl statinių griovimo buvo panaikinta ir ši bylos dalis grąžinta nagrinėti iš naujo Vilniaus apylinkės teismui. Pažymėtina, kad iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui buvo grąžinta tik bylos dalis, o palikus pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų sprendimus galioti, būtų pasisakyta dėl įkeistos turatinės teisės panaikinimo ir statybos deklaracijų, kurių pagrindu buvo įregistruoti įkeisti statiniai Nekilnojamojo turto registre, negaliojimo. Tai neabejotinai daro įtaką hipotekos kreditoriaus interesams. Be to, remiantis Lietuvos teismų informacinės sistemos LITEKO duomenimis Vilniaus apylinkės teismo 2022 m. rugsėjo 21 d. nutartimi civilinė byla [Nr. e2-17884-545/2022](#) pagal ieškovo Vilniaus apygardos prokuratūros prokuroro patikslintą ieškinį atsakovėms UAB „Investicijų srautas“, Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos, Vilniaus miesto savivaldybės administracijai dėl sandorių ir administracinių aktų pripažinimo negaliojančiais sustabdyta, iki Lietuvos Aukščiausiojo Teismo kasacinė tvarka bus išnagrinėta civilinė byla pagal atsakovės UAB „Investicijų srautas“ kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo 2022 m. birželio 7 d. nutarties peržiūrėjimo. Taigi tai neturės neigiamos įtakos ir proceso operatyvumui.
51. Pažymėtina ir tai, kad bylą nagrinėję teismai nepagrįstai hipotekos kreditoriaus neįtraukimą į bylą susiejo su galimai netinkamai atsakovės vykdytomis procesinėmis pareigomis. [CPK 47](#) straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad tretieji asmenys, nepareišiantys savarankiškų reikalavimų dėl ginčo dalyko, gali įstoti į bylą ieškovo arba atsakovo pusėje iki baigiamųjų kalbų pradžios, jeigu bylos išsprendimas gali turėti įtakos jų teisėms arba pareigoms. Pagal [CPK 47 straipsnio](#) 1 dalį, tretieji asmenys, nepareišiantys savarankiškų reikalavimų, dalyvauja byloje vienos iš ginčo šalių pusėje ir gali būti įtraukiami dalyvauti byloje: 1) savo pačių iniciatyva, 2) motyvuotu šalių prašymu arba 3) teismo iniciatyva. Taigi įstatyme įtvirtintos kelios galimybės trečiuosius asmenis, nepareišiančius savarankiškų reikalavimų, įtraukti į bylą. Pagrindinis trečiojo asmens dalyvavimo procese tikslas – padėti šaliai, kurios pusėje jis dalyvauja, laimėti bylą ir taip išvengti savo materialiosios teisės padėties pablogėjimo ateityje. Taigi trečiojo asmens, nepareišiančio savarankiškų reikalavimų, dalyvavimą procese gali pagrįsti tik atitinkamas jo ir vienos iš proceso šalių materialusis teisinis santykis ir procesinis teisinis suinteresuotumas bylos baigtimi (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 19 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-111-701/2018](#), 24 punktas ir jame nurodyta kasacinio teismo praktika). Įvertinus tai, kad įstatymas draudžia teismui nagrinėjant bylą spręsti klausimus dėl neįtrauktų dalyvauti byloje asmenų teisių ar pareigų ([CPK 266](#) straipsnis), teismas, nustatęs, kad bylos išsprendimas gali turėti įtakos trečiojo asmens teisėms ir pareigoms, nesant tokio asmens ar šalių prašymo, pats turi spręsti dėl tokio asmens įtraukimo į bylą savo iniciatyva. Tai, kad trečiasis asmuo ar bylos šalys nėra aktyvios ir tinkamai nevykdo procesinių pareigų, nedaro įtakos tokios teismo teisės įgyvendinimui įstatymo nustatyta tvarka.

Dėl bylos procesinės baigties

52. Apibendrinant šioje nutartyje nurodytus motyvus konstatuotina, kad nagrinėjamoje byloje buvo pažeistas draudimas teismui nagrinėjant bylą spręsti klausimus dėl neįtrauktų dalyvauti byloje asmenų teisių ar pareigų ([CPK 266 straipsnis](#)), nes pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai priėmė procesinius sprendimus, kurių pagrindu gali būti daroma įtaka hipotekos ir įkeitimo teisės pabaigai, taigi buvo paveiktos hipotekos kreditoriaus teisės tenkinti savo reikalavimus pasinaudojant šiomis prievolių vykdymo užtikrinimo priemonėmis. Nurodyto įstatymo draudimo nepaisymas ir nusprendimas dėl tokių asmenų teisių ir pareigų yra vienas iš teismo sprendimo absoliučių negaliojimo pagrindų ([CPK 329](#) straipsnio 2 dalies 2 punktas, 360 straipsnis). Kasaciniam teismui nustatčius bent vieną iš absoliučių teismo sprendimo negaliojimo pagrindų byloje priimti teismų sprendimai naikinami ir byla perduodama nagrinėti iš naujo, nes tik tokiu būdu (pakartojus teismo procesą) gali būti pašalintas teisės į tinkamą teismo procesą pažeidimas.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

53. Kadangi byla perduodama pirmosios instancijos teismui nagrinėti iš naujo, tai bylinėjimosi išlaidų paskirstymo klausimas paliktinas spręsti šiam teismui ([CPK 93 straipsnis](#)).

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 359 straipsnio 1 dalies 5 punktu, 360 straipsniu ir 362 straipsniu,

nutaria:

Vilniaus miesto apylinkės teismo 2022 m. sausio 17 d. sprendimą ir Vilniaus apygardos teismo 2022 m. birželio 7 d. nutartį panaikinti ir perduoti bylą iš naujo nagrinėti Vilniaus miesto apylinkės teismui.

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

Teisėjos Sigita Rudėnaitė

Egidija Tamošiūnienė

Agnė Tikniūtė