



LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. sausio 5 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Virgilijaus Grabinskio (kolegijos pirmininkas), Algirdo Taminsko (pranešėjas) ir Dalios Vasarienės, teismo posėdyje kasacinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovo bankrutavusios uždarnosios akcinės bendrovės „VIPC Klaipėda“ kasacinį skundą dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. kovo 23 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės bankrutavusios uždarnosios akcinės bendrovės „VIPC Klaipėda“ ieškinį atsakovams Lietuvos Respublikai, atstovaujamai Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, ir „Danske Bank A/S“ dėl žalos atlyginimo.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

- Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių civilinę atsakomybę, aiškinimo ir taikymo, sprendžiant bankrutavusios įmonės – buvusios valstybinės žemės nuomininkės – reikalavimą atlyginti jos nuostolius, patirtus po to, kai, Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – ir NŽT) nusprendus svarstyti valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo klausimą, šioje žemėje buvusių statinių ir tiesių į žemės nuomą rinkos vertė sumažėjo.
- Ieškovė BUAB „VIPC Klaipėda“ teismo prašė: priteisti iš atsakovo banko „Danske Bank A/S“ (toliau – ir Bankas) 1 367 877,43 Eur žalos atlyginimą, šio reikalavimo netenkinus – priteisti iš atsakovės Lietuvos Respublikos, atstovaujamos NŽT, 1 367 877,43 Eur žalos atlyginimą ir 5 procentų metines procesines palikanas; nustačius, kad žala padaryta abiejų atsakovų neteisėtais veiksmais, žalą priteisti solidariai iš abiejų atsakovų.
- Ieškovė nurodė, kad ji iki bankroto bylos iškėlimo vertėsi nekilnojamojo turto vystymo veikla. 2005 m. sausio 11 d. įsigijo buvusioje Trymčių gamyklos teritorijoje, Klaipėdoje, Bangų g. 22, esančius šios gamyklos statinius (toliau – ir Statiniai), kurių buvo įkeisti hipoteka kreditoriui Bankui. Ankstesnis Statinių savininkas 2004 m. rugpjūčio 23 d. sudarė 5,0116 ha bendro ploto valstybinės žemės sklypą, kuriame stovėjo Statiniai, nuomos sutartį. 2007 m. žemės sklypas padalytas į dešimt žemės sklypų, jiems suteikti nauji adresai, statiniai nugriauti, ilko tik jų pamatai – griuvėsiai. 2008 m. sausio 24 d. buvo sudaryti nuomos sutarties pakeitimai, atitinkamai pakeičiant žemės sklypų naudojimo būdą ir pobūdį, t. y. iš pramonės į gyvenamosios teritorijos, daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos. Dėl visuotinės ekonominės krizės ieškovė žemės sklypuose nespėjo pastatyti naujų gyvenamųjų namų, o Vilniaus apygardos teismas 2010 m. vasario 8 d. nutartimi ieškovei išskėlė bankroto bylą. Bankroto bylos nagrinėjimo metu ilgą laiką buvo bandoma parduoti statinius, tačiau tam trukdė Bankas, o 2016 m. pabaigoje – 2017 m. pradžioje dėl NŽT neteisėtų veiksmų didžioji dalis potencialių statinių pirkėjų, turėjusių rimtus ketinimus įsigyti Statinius ir įmokėjusių depozitus, šių ketinimų atsisakė. Statiniai, o kartu su jais ir žemės sklypų nuomos teisės, buvo parduoti iš viešųjų varžytynių tik 2018 m. birželio 15 d. už 730 000 Eur. Ieškovės nuomone, dėl neteisėtų atsakovės NŽT veiksmų ji patyrė 1 367 877,43 Eur žalą, kurią sudaro skirtumas tarp Banko siūlytos 2 097 877,43 Eur kainos už statinius ir gautos 730 000 Eur sumos. NŽT neteisėti veiksmai pasireiškė: a) ketinimu neteisėtai nutraukti žemės sklypų nuomos sutartį, išreikštu 2017 m. balandžio 26 d. rašte; b) neteisėtu atsisakymu duoti sutikimą perleisti nuomos teisę į žemės sklypus.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

- Vilniaus apygardos teismas 2020 m. birželio 19 d. sprendimu ieškinį atmėt.
- Teismas nustatė, kad ieškovės bankroto administratorius kreipėsi į NŽT, siekdamas, kad ji patvirtintų, jog pardavus Statinius žemės sklypų nuomos sutartis bus tęsiama, tačiau NŽT 2017 m. balandžio 26 d. raštu (ieškovė jį gavo 2017 m. gegužės 2 d.) informavo ieškove, jog ieškovei atsakinga už žemės nuomos sutarties pažeidimus, todėl NŽT paves NŽT Klaipėdos miesto ir Neringos skyriui spręsti klausimą dėl žemės nuomos sutarčių nutraukimo prieš terminą. NŽT nurodė, kad, nesant žemės sklype pastatų (pastatų nugriauti), nuomos sutarties perleidimas negalimas.
- Atsakovė NŽT savo poziciją grindė Lietuvos Respublikos žemės nuomos įstatymo aiškinimu. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija 2017 m. kovo 7 d. rašte „Dėl bankroto administratorių veiklos“ nurodė, kad NŽT, nustačiusi, jog ne aukciono tvarka nuomojamas valstybinės žemės sklypas ar jo dalis nėra reikalingas statiniams eksploatuoti, turi teisę nutraukti ar pakeisti valstybinės žemės nuomos sutartį, tokiu būdu vykdydama viešosios teisės normų nustatytą pareigą reaguoti į minėto žemės sklypo (ar jo dalies) nenaudojimą, kaip į esminį sutarties pažeidimą, ir nutraukti neefektyvų ir neracionalų disponavimą valstybine žeme. Atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 7 ir 9 straipsnius nuostatas, sprendžiant dėl valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo turi būti patikrinta, ar tame valstybinės žemės sklype yra statiniai ir įrenginiai, kuriems eksploatuoti yra reikalingas valstybinės žemės plotas. Tuo atveju, jeigu pastatas faktiškai nebeegzistuoja, yra nugriautas, laikytina, kad nebėra faktinio žemės sklypo naudojimo su pastatais susijusios veiklos, o tai reikšia žemės sklypo nenaudojimą pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį bei būdą ir leidžia nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.654 straipsnio 1 dalies 1 punkto bei žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalies nuostatas.
- Ieškovės bankroto administratorius, nesutikdamas su NŽT 2017 m. balandžio 26 d. rašte išdėstyta pozicija, pareiškė prevencinį ieškinį, kuriuo reikalavo uždrausti NŽT atlikti bet kokius veiksmus, susijusius su valstybinės žemės nuomos sutarties vienašaliu nutraukimu prieš terminą, taip pat prašė taikyti laikinąsias apsaugos priemonės – uždrausti NŽT atlikti bet kokius veiksmus, susijusius su žemės nuomos sutarties nutraukimu. Klaipėdos apylinkės teismas 2017 m. birželio 13 d. nutartimi nurodė laikinąsias apsaugos priemones pritaikyti, o 2018 m. sausio 30 d. priėmė sprendimą, kuriuo visiškai tenkio ieškovės ieškinį NŽT. Klaipėdos apygardos teismas, išnagrinęs atsakovės apeliacinį skundą, 2018 m. rugsėjo 27 d. nutartimi nurodė teismo sprendimą paliko nepakeistą.
- Nagrinėjamoje byloje pirmosios instancijos teismas, atsižvelgdamas į Žemės ūkio ministerijos 2017 m. kovo 7 d. rašte išdėstytas nuostatas, nusprendė, kad atsakovė NŽT 2017 m. balandžio 26 d. rašte, veikdama pagal savo kompetenciją, sąžiningai pateikė poziciją ir informavo, kad bus vertinamos nuomos sutartys ir sprendžiamas klausimas dėl jų nutraukimo. Teismas nurodė, kad ieškovė nepasinaudojo savo teise skusti šį raštą, tačiau pasinaudojo kitu savo interesų gynimo būdu, t. y. pateikė prevencinį ieškinį su reikalavimu uždrausti atsakovei NŽT atlikti bet kokius veiksmus, susijusius su valstybinės žemės nuomos sutarties (įskaitant jos pakeitimus) vienašaliu nutraukimu prieš terminą. Teismui pritaikius laikinąsias apsaugos priemones, atsakovė NŽT tinkamai laikėsi pritaikytų ribojimų.
- Teismas pažymėjo, kad NŽT 2017 m. balandžio 26 d. rašte išdėstytas vertinimas dėl žemės nuomos sutarties pažeidimo priežasčių, kuris skyrėsi nuo teismų vertinimo, negali būti tapatinamas su neteisėtais veiksmais sprendžiant atsakovo priekšmetą. NŽT 2017 m. sausio 19 d. raštu išdėstė, kad žemės nuomos sutarties pažeidimo priežastis, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintu Naudojant kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklų 45 punkto nuostatos bei turinio praktika dėl valstybinės žemės nuomos sutarčių keitimo tvarkos, kai yra perleidžiama nuomos teisė. Tokio teikimo aktyvumų pareiškimo NŽT atsakymuose teismas nevertino kaip neteisėtų veiksmų ir trūkumo ieškovei parduoti turtą ar kryptingos situacijos atgrasyti potencialius pirkėjus sudarymo, nes šiomis nuostatomis institucija privalo vadovautis atlikdama savo funkcijas.
- Remdamasis 2015 m. balandžio 2 d. BUAB „VIPC Klaipėda“ bankroto veiklos ataskaitoje nurodytais duomenimis, teismas nustatė, kad ieškovės bankroto administratorius nuo pat bankroto bylos pradžios žinojo apie žemės nuomos nutraukimo grėsmę, tačiau su atsakove NŽT dėl sutarčių galiojimo parduodant įmonės turtą nebendradarbiavo, neatliko jokių veiksmų, kad išsiaiškintų turinių tiesių perleidimo galimybę ir taip išvengtų neapibrėžtumo teikiant objektą pardavimui.
- Teismas nurodė, kad, nepaisydama iš atsakovės NŽT 2017 m. balandžio 26 d. gauto rašto, ieškovė priėmė 2017 m. gegužės 3 d. nutarimą perleisti turtą Bankui, o neperleidus Bankui per 14 dienų – perleisti turtą UAB „Gaudesta“, tačiau, Bankui neperėmus turto, kreditorių komiteto nutarimas nebuvo vykdomas, o turto perleidimas UAB „Gaudesta“ nebuvo pradėtas. UAB „Gaudesta“ 2017 m. birželio 17 d. pranešime nurodė, kad atsisako pasiūlymo dėl besitęsiančių kreditorių ginčų su administratoriumi ir teisiniu neapibrėžtumo dėl žemės nuomos tęstinumo. Už abi šias atsiradusias aplinkybes riziką turi priimti ieškovė, nes teisinis neapibrėžtumas dėl žemės nuomos tęstinumo atsirado dėl administratoriaus septynerių metų neveikimo šio klausimu.
- Pirmosios instancijos teismas konstatavo, kad ieškovė savarankiškai priėmė sprendimus tiek dėl turto vertės nustatymo, tiek dėl turto pardavimo neišsprendus teismo ginčo. Turto pardavimas nepašalinęs neapibrėžtumo dėl nuomos sutarčių tęstinumo nulemtą pasekmę – ieškovei negalėjo gauti didesnės kainos už turtą. Ieškovė, priimdama sprendimą parduoti turtą neapibrėžtumo sąlygomis, eliminavusi savo riziką, turtą pardavė už realią jo kainą.
- Teismas atmėt kaip nepagrįstą ieškovės teiginį, kad žalos padarymo faktas yra nustatytas įsitaisiusiais teismų sprendimais. Nurodė, kad teismai, sprenddami dėl ieškovės prevencinio ieškinio pagrįstumo, nustatė, jog žala gali būti padaryta ateityje, tačiau nepasiskė, kad žala buvo ar yra padaryta. Teismas nusprendė, kad NŽT nepažeidė įstatymų reikalaujimų, elgėsi sąžiningai, bendradarbiavo su ieškove ir kitais suinteresuotais asmenimis, nepadarė žalos ieškovės interesams, taigi ieškovė neprodė atsakovės NŽT neteisėtų veiksmų buvimo fakto, žalos bei priežastinio ryšio.
- Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi ieškovės apeliacinį skundą, 2021 m. kovo 23 d. nutartimi Vilniaus apygardos teismo 2020 m. birželio 19 d. sprendimą paliko nepakeistą.
- Apeliacinės instancijos teismo teisėjų kolegija pažymėjo, kad nagrinėjamu atveju šalis siejo sutartiniai teisiniai santykiai, kilę iš 2004 m. rugpjūčio 23 d. žemės sklypų nuomos sutarties ir jos pakeitimų. Ieškovės nurodyti NŽT veiksmai, kuriuos ji laikė neteisėtais civilinės atsakomybės taikymo kontekste, – ketinimas nutraukti žemės sklypų nuomos sutartis, išreikštas 2017 m. balandžio 26 d. NŽT rašte, ir atsisakymas duoti sutikimą perleisti nuomos teisę į žemės sklypus – yra tiesiogiai susiję su šalių sutartiniais teisiniais santykiais, todėl turi būti sprendžiama dėl Lietuvos Respublikos, atstovaujamos NŽT, sutartinės civilinės atsakomybės.
- Apeliacinės instancijos teismas sutiko su pirmosios instancijos teismo išvada, kad NŽT, veikdama pagal savo kompetenciją, 2017 m. balandžio 26 d. rašte sąžiningai pateikė savo poziciją ir informavo, kad bus vertinamos nuomos sutartys ir sprendžiamas klausimas dėl jų nutraukimo. Nustačius, kad išnuomoti žemės sklypai nebuvo naudojami pagal žemės sklypų nuomos sutartyje ir jos pakeitimuose nustatytą paskirtį, NŽT turėjo teisinį ir faktinį pagrindą išdėstyti tokią poziciją, kokia buvo išdėstyta 2017 m. balandžio 26 d. rašte. NŽT pozicijos išdėstymas ginčo rašte suteikė galimybę girti savo teises. Akcentuota, kad šiuo raštu ginčo sutartys nutrauktos nebuvo, o informuota apie tokią galimybę ateityje, atsakant į ieškovės prašymą.
- Kolegija konstatavo, kad NŽT nepažeidė bendradarbiavimo ir kooperavimosi pareigos, bet, 2017 m. balandžio 26 d. raštu atsakydama į 2017 m. vasario 9 d. ieškovės administratoriaus paklausimą, šią pareigą tinkamai vykdė. Nei įstatyme, nei žemės sklypų nuomos sutartyje nenumatyta Lietuvos Respublikai, atstovaujamai NŽT, pareigos tam tikru periodišku ar konkrečiu nustatytu laiku tikrinti, kaip vykdoma ši sutartis bei teikti informaciją apie tai ieškovei.
- Apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad byloje pagal prevencinį ieškinį ieškovė turėjo įrodyti realų pavojų, jog ateityje gali būti padaryta žala, jeigu bus atlikti tam tikri veiksmai (CK 6.255 straipsnio 1 dalis), o šioje byloje ieškovė privalo įrodyti, kad atsakovai yra pagrindas taikyti civilinę atsakomybę (neteisėti veiksmai, žala, priežastinis ryšys, kaltė). Išnagrinėtoje civilinėje byloje įrodinėjimo dalykas nesutampa su šioje byloje reikšiamais reikalavimais, t. y. nėra sąlygos, būtinos, siekiant pripažinti faktą prejudicinį (pirmesnėje civilinėje byloje nustatyti faktai pripažinti prejudiciniais tik tada, kai jie toje byloje buvo įrodinėjimo dalykas ar bent jo dalis, svarbu, kad įrodinėjamas faktas būtų reikšmingas abiejose bylose).
- Apeliacinės instancijos teismas pripažino, kad neginčytinos byloje pagal prevencinį ieškinį ir bankroto byloje konstatuotos aplinkybės, jog NŽT veiksmai, siekiant vienašališkai nutraukti žemės nuomos sutartį, sudarytą su ieškove CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkto pagrindu, iš esmės buvo neteisėti ir šio pagrindu nuomos sutartis negali būti nutraukta iki turto realizavimo bankroto proceso metu; kad NŽT veiksmai mažino turto vertę bei stabdė bankroto procesą. Vis dėlto kolegija atkreipė dėmesį į tai, kad NŽT neteisėtų veiksmų poveikis ieškovei turto vertei buvo nustatytas teismų procesinių sprendimų minėtose bylose priėmimo momentu, o teismo sprendimas, kurias buvo patenkintas prevencinis ieškinys, įsitaisė, išnyko žemės nuomos sutarties nutraukimo grėsmė ir jos poveikis ieškovei turto vertei. Kolegija pažymėjo, kad pastarąją prasmę nurodė aplinkybės yra prejudiciniai faktai byloje, tačiau šiuo prejudicinį faktų pagrindu negalima išvada, kad NŽT veiksmai, siekiant vienašališkai nutraukti žemės nuomos sutartį CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkto pagrindu, lemė ieškovės įrodinėjamą žalos atsiradimą.
- Apeliacinės instancijos teismas konstatavo, kad NŽT veiksmais ieškovei nebuvo padaryta jos nurodoma žala skaičiuojama kaip skirtumas tarp „Danske Bank A/S“ siūlytos kainos (2 097 877,43 Eur) ir gautos kainos (730 000 Eur). Teisėjų kolegijos vertinimu, tai, kad Bankas nenupirko turto, lėmė ne NŽT veiksmų, o nesutarimas dėl turto pardavimo tvarkos. Sužinojęs apie NŽT 2017 m. balandžio 26 d. raštą, Bankas neatsisakė pirkti ieškovės turto už jo pasiūlytą kainą, o nurodė, kad sutinka pirkti nuosavybę įkeistą turtą už 2 097 877,43 Eur su sąlyga, kad jei valstybinės žemės nuomos sutartis nesudaroma per 3 mėnesius nuo turto perleidimo akto sudarymo, šis pardavimo aktas netenka galios ir jo šalys atleidžiamos nuo įsipareigojimų pagal jį vykdyti, o turtas grąžinamas ieškovei. Tokią Banko poziciją ieškovės administratorius vertino kaip Banko atsisakymą pirkti įkeistą turtą ieškovės kreditorių komiteto 2017 m. gegužės 3 d. nustatytomis sąlygomis. Taigi, Bankas neperėmė turto už pasiūlytą kainą šalis nesutarus dėl perėmimo tvarkos, bankroto administratoriaus, atstovaujancio kreditoriams, valios pareikšimui.
- Kolegija taip pat pažymėjo, kad nors ieškovės turtas buvo parduotas iš viešųjų varžytynių 2018 m. birželio 15 d., kai Klaipėdos apylinkės teismo sprendimas, priimtas byloje pagal prevencinį ieškinį, dar nebuvo įsitaisėjęs, tačiau atsižvelgiant į šio sprendimo turinį, priimtą vadovaujantis kasacinio teismo praktika, egzistavo didelė tikimybė, kad jis nebus pakeistas. Taigi priimtu sprendimu buvo užtikrinta ieškovės tiesių apsauga, t. y. 2018 m. birželio 15 d. žemės nuomos sutarties vienašališko nutraukimo grėsmė jau buvo pašalinta, o su ja – ir šios grėsmės neigiamas poveikis ieškovei turto vertei. Atitinkamai nėra pagrindo išvada, kad 2018 m. birželio 15 d., kai buvo parduotas ieškovės turtas už 730 000 Eur, ši turto kaina buvo nulemta žemės nuomos sutarties nutraukimo grėsmės, nes ji tuo momentu jau nebeegzistavo.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

22. Kasacinių skundų ieškovė prašo panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. kovo 23 d. nutartį ir pakeisti Vilniaus apygardos teismo 2020 m. birželio 19 d. sprendimą; panaikinti teismo sprendimo dalį, kuria ieškovės atsakovei Lietuvos Respublikai atmetas, ir dėl šios dalies priimti naują sprendimą – ieškinio reikalavimus Lietuvos Respublikai tenkinti visiškai, atitinkamai persikirstyti bylinėjimosi išlaidas; kitą teismo sprendimo dalį palikti nepakeistą; priesti iš atsakovės ieškovės jos patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas tokiomis argumentais:
- 22.1. Apelacinės instancijos teismo išvada, kad NŽT turėjo teisę svarstyti žemės nuomos sutarties nutraukimo galimybę ir informuoti apie tai ieškovę ir kad tokie NŽT veiksmai negali būti laikomi neteisėtais, prieštarauja įsitėjusiam teismo sprendimui, turinčiam prejudicinę galią, padarytoms išvadoms. Klaidėms apylinkės teismo 2018 m. sausio 30 d. sprendime nurodyta, kad „Nacionalinės žemės tarnybos veiksmai siekiant vienašališkai nutraukti žemės nuomos sutartį sudarytą su ieškove, [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 1 punkto pagrindu, iš esmės yra neteisėti ir šiuo pagrindu nuomos sutartis negali būti nutraukta iki turto realizavimo bankroto procese“.
- 22.2. NŽT 2017 m. balandžio 26 d. rašte nurodytos faktinės aplinkybės, kuriomis NŽT grindė savo ketinimus nutraukti žemės nuomos sutartį, egzistavo daugiau kaip 7 metus, tačiau NŽT iki tol nereikšė ieškovei pretenzijų dėl šių sutarčių vykdymo. Taip NŽT sukūrė teisėtą ieškoves lūkestį, kad teisiniai santykiai bus tęsiami, o pretenzijų ieškovei dėl nuomos sutarčių vykdymo nebus. Teismai, perkeldami ieškovei pareigą domėtis, ar NŽT neketina nutraukti žemės nuomos sutarčių, netinkamai aiškino [CK 6.200](#) straipsnyje nustatytą šalių bendradarbiavimo pareigą.
- 22.3. Teismų išvada, kad tarp NŽT neteisėtų veiksmų ir ieškovės turto vertės sumažėjimo nėra priežastinis ryšys, nepagrįsta, nes:
- 22.3.1. Apelacinės instancijos teismas nepagrįstai konstatavo, kad civilinėje byloje pagal prevencinį ieškinį nustatyti faktai, jog NŽT veiksmai mažino turto vertę bei stabdė bankroto procesą, negali būti laikomi prejudiciniais nagrinėjamoje byloje, nes nesutapo bylos pagal prevencinį ieškinį bei nagrinėjamos bylos nagrinėjimo dalykas. Bylą nagrinėjimo dalyko sutapimo, kaip prejudicijai sąlygos, nenustato nei [CPK 182](#) straipsnio 2 dalis, nei kasacinė teismo praktika. Svarbu, kad būtų šios sąlygos: (i) išnagrinėtoje byloje nustatyti faktai buvo įrodinėjimo dalykas ar jo dalis; (ii) įrodinėjamas faktas yra reikšmingas abiejose bylose (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-203/2007](#); 2012 m. birželio 8 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-282/2012](#); 2019 m. lapkričio 14 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-342-701/2019](#)). NŽT veiksmų neteisėtumas siekiant nutraukti žemės sklypų nuomos sutartis buvo įrodinėjimo dalykas išnagrinėtoje byloje pagal prevencinį ieškinį, jis taip pat yra reikšmingas ir nagrinėjamoje civilinėje byloje. Įsitėjusiu Klaidėms apylinkės teismo sprendimu nustatytas ne tik žalos padarymo atveityje realumas, bet ir tai, kad atsakovės veiksmas mažino turto vertę bei stabdė bankroto procesą. NŽT sprendimas nepažeisti žemės sklypo nuomos teisių naujam savininkui jau tuomet kėlė turto vertės kritimą, ieškovei jau buvo padaryta reali žala, atveityje galinti tik didėti. Taigi egzistuoja visos sąlygos įsitėjusiais teismų sprendimais nustatytą NŽT veiksmų neteisėtumą bei faktą, kad šiais veiksmais ieškovei buvo padaryta žala (t. y. priežastinis ryšys), laikyti prejudiciniais faktais nagrinėjamoje civilinėje byloje.
- 22.3.2. Apelacinės instancijos teismas nepagrįstai nurodė, kad nors teismų sprendimas nustatytas faktinės aplinkybės iš principo gali būti laikomos prejudicinėmis nagrinėjamoje byloje, tačiau jos nesuponuoja išvados, jog dėl NŽT veiksmų patyrė žalą. Teismai šią išvadą grindė, teigdamas, kad NŽT neteisėtų veiksmų poveikis ieškovei turto vertei buvo nustatytas teismų procesinių sprendimų minėtose bylose priėmimo momentu, o nuomos sutarties nutraukimo grėsmė ir šios grėsmės poveikis ieškovei turto vertei išnyko 2018 m. rugsėjo 27 d., kai įsiteisėjo Klaidėms apylinkės teismo 2018 m. sausio 30 d. sprendimas. Tokie teismo argumentai nepagrįsti, nes pripažinus, kad ieškovės turto pardavimo momentu – 2018 m. birželio 15 d., t. y. dar neįsiteisėjus nurodytame teismo sprendimui, NŽT neigiamų veiksmų poveikis ieškovei turto vertei tebeegzistavo, nes sutarties nutraukimo grėsmė nebuvo išnykusi, yra pagrindas teigti, jog tarp NŽT neteisėtų veiksmų ir ieškovės turto vertės sumažėjimo egzistuoja priežastinis ryšys.
- 22.3.3. Ieškovės ieškinyje šioje byloje buvo grindžiamas dviejų pobūdžio NŽT neteisėtais veiksmais (neteisėtu ketinimu nutraukti žemės sklypo nuomos sutartis bei neteisėtu atsisakymu duoti sutikimą perleisti nuomos teisę į žemės sklypus). Apelacinės instancijos teismas neturėjo pagrindo pripažinti, kad nurodyto sutikimo negavimo grėsmė taip pat išnyko po ieškovės prevencinio ieškinio išnagrinėjimo. Neį po to, kai buvo priimtas Klaidėms apylinkės teismo 2018 m. sausio 30 d. sprendimas, nei po jo įsiteisėjimo NŽT nedavė ieškovei sutikimo dėl žemės sklypų nuomos teisių perleidimo (nors toks prašymas NŽT buvo pateiktas), atvirkščiai, NŽT, nesutikdama su minėtais teismų sprendimais, teikė dėl jų kasacinį skundą, jį 2018 m. gruodžio 31 d. atsisakė priimti.
- 22.4. Dėl NŽT neteisėtų veiksmų ieškovės patirtos žalos faktas (ieškovės turto vertės kritimas) buvo nustatytas įsitėjusiais teismų sprendimais, tačiau jų išvados bylą išnagrinėję teismai nesivadovavo. Skirtumas tarp „Danske Bank A/S“ siūlomos kainos (arba kitų pirkėjų, pvz., UAB „Gaudesta“ siūlytos 1,7 mln. Eur sumos) ir 730 000 Eur, už kuriuos buvo parduotas ieškovės turas, sudaro ieškovės patirtą žalą. Apelacinės instancijos teismo išvada, kad „Danske Bank A/S“ nenipirkė ieškovės turto ne dėl NŽT veiksmų, bet dėl kitų nesutarimų dėl turto pardavimo tvarkos, yra nepagrįsta jokiais įrodymais. Apelacinės instancijos teismo motyvas, jog 2018 m. birželio 15 d., turto pardavimo metu, NŽT veiksmų neigama įtaka ieškovei turto vertei jau buvo išnykusi dėl priimto Klaidėms apylinkės teismo 2018 m. sausio 30 d. sprendimo, nes, atsižvelgus į jo turinį, egzistavo didelė tikimybė, kad jis nebus pakeistas, yra nepagrįstas, nes neįsiteisėjusiam teismo sprendimui negalima priskirti įsiteisėjusio teismo sprendimo galios, todėl NŽT veiksmų neigama įtaka tebeegzistavo.
23. Atsiliepinį į kasacinį skundą atsakovė NŽT prašo jį atmesti, o jei kasacinis skundas būtų patenkintas – teismo sprendimo vykdymą atidėti arba išdėstyti dalimis. Atsakovė nurodo šiuos argumentus:
- 23.1. Prevencinis ieškiny turti apsauginį pobūdį, t. y. apsaugo tiek ieškovą nuo realios žalos atsiradimo, tiek atsakovą nuo tokios žalos padarymo, nes teismo sprendimu uždraudžiama atlikti veiksmus, sukeliančius realią žalą padarymo grėsmę atveityje. Apelacinės instancijos teismas pagrįstai padarė išvadą, kad, teismo sprendimams, kuriais buvo patenkintas prevencinis ieškiny, įsiteisėjus, žemės nuomos sutarties vienašališko nutraukimo grėsmė išnyko, o su ja – ir šios grėsmės neigiamas poveikis ieškovei turto vertei.
- 23.2. Teisę į žalos atlyginimą ieškovei asmuo įgyja tik tuo atveju, kai žala patiria dėl neteisėtų kito asmens veiksmų. Šiuo atveju NŽT ne tik nesėmė veiksmų žemės nuomos sutartims nutraukti, bet net nepradėjo tokio klausimo spresti, nes Klaidėms miesto apylinkės teismas 2017 m. birželio 13 d. priėmė laikinąsias apsaugos priemones ir uždraudė NŽT atlikti bet kokius veiksmus, susijusius su valstybinės žemės nuomos sutarties vienašaliu nutraukimu prieš terminą.
- 23.3. Ieškovei, savo rizika priimdama sprendimą parduoti turtą neapibrėžtumo sąlygomis, nelaukdama teisminių ginčų pabaigos, turtą pardavė už tuo metu realią jo kainą.
- 23.4. NŽT buvo teisingai įvertinusi, kad žemės nuomos sutarties pažeidimas egzistavo, todėl buvo pakankamas pagrindas spresti sutarties nutraukimo pagal [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 1 punktą galimybę. Tačiau šis klausimas buvo sprendžiamas teisme tvarka pagal ieškovės prevencinį ieškinį ir nustatyta, kad žemės nuomos sutarties pažeidimas padarytas dėl objektyvių priežasčių.
- 23.5. Ieškovei klaidingai nurodo, kad atsakovės neteisėti veiksmai įrodė teismo sprendimą pagal prevencinį ieškinį. Klaidėms apygardos teismas, išnagrinėjęs civilinę bylą pagal prevencinį ieškinį, konstatavo, kad žala galėjo būti padaryta, tačiau nepasakė, kad žala buvo ar yra padaryta.
24. Atsakovas „Danske Bank A/S“ pateiktame atsiliepime į kasacinį skundą dėl šio skundo argumentų nepasiskaito ir prašo priimti vieną iš [CPK 359](#) straipsnyje nurodytų procesinių sprendimų.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl neteisėtų veiksmų kaip sutartinės civilinės atsakomybės pagrindo

25. Ieškovei kasaciniame skunde teigia, kad apeliacinės instancijos teismas netinkamai taikė sutartinę civilinę atsakomybę reglamentuojančias teisės normas, nepagrįstai nekonstatavo, kad valstybė, kaip valstybinės žemės nuomos sutarties santykių dalyvė, pažeidė pareigą vykdyti sutartį tinkamai ir sąžiningai, bendradarbiauti ir kooperuoti, sutartį vykdyti kuo ekonomiškesniu kitai šaliai būdu, veikti atidžiai ir rūpestingai, kad kitam asmeniui nebūtų padaryta žalos, vykdydam sutartį imtis tokių veiksmų, kurių būtų ėmėsis protingas asmuo tokiomis pačiomis aplinkybėmis, t. y. pažeidė 2004 m. rugpjūčio 23 d. žemės nuomos sutartį su pateiktomis. Ieškovės nuomone, jos nurodyti sutarties pažeidimai sudarė pagrindą atsakovei taikyti sutartinę civilinę atsakomybę.
26. Sutartinė civilinė atsakomybė yra turinė prievolė, kuri atsiranda dėl to, kad neįvykdoma ar netinkamai įvykdoma sutartis, kurios viena šalis turi teisę reikalauti nuostolių atlyginimo ar netyesybų (sumokėti baudą, delspinigius), o kita šalis privalo atlyginti dėl sutarties neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo padarytus nuostolius arba sumokėti netesybas (baudą, delspinigius) ([CK 6.245 straipsnio](#) 3 dalis).
27. Ieškovės įsitikinimu, byloje nustatytos visos sąlygos taikyti sutartinę civilinę atsakomybę: atsakovės neteisėti veiksmai, pasireiškiantys sutartinės prievolės nevykdymu ar netinkamu vykdymu, dėl to atsiradę nuostoliai ir priežastinis jų ryšys ([CK 6.246–6.249, 6.256](#) straipsniai).
28. Ieškovei neteisėtais NŽT veiksmais įvardija 2017 m. balandžio 26 d. raštą, kuriuo NŽT, atsiakdamą į ieškovės prašymą išduoti sutikimą perleisti valstybinės žemės nuomos teisę, motyvuodama esamu teisiniu reglamentavimu, neįdėdavo ieškovei prašyto sutikimo ir nurodė, kad paves vienerias š savo padalinį spresti klausimą dėl žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą. Ieškovės nuomone, nurodytu raštu NŽT pažeidė žemės nuomos sutarties šalies bendradarbiavimo pareigą, nes žemės (ne)naudojimo aplinkybės, kuriomis remiantis rašte iškeltas klausimas dėl žemės nuomos sutarties nutraukimo, egzistavo daugiau kaip 7 metus, per kuriuos NŽT nereikšė ieškovei pretenzijų dėl šių sutarčių vykdymo, taip sukurdamas ieškoves lūkestį, kad teisiniai santykiai bus tęsiami, o pretenzijų ieškovei dėl nuomos sutarčių vykdymo nebus. Ieškovei atkreipia dėmesį į tai, kad NŽT organizuoja ir vykdo žemės naudojimo valstybinę kontrolę.
29. Ginčas byloje kilo iš valstybinės žemės nuomos santykių. [CK 6.551 straipsnio](#) 2 dalyje nustatyta, kad valstybinė žemė išnuojama ne aukciono būdu, jeigu ji užstatyta fiziniais ar juridiniais asmenims nuosavybės teise priklausantiems ar jų nuomojamiems pastatams, statiniams ar įrenginiams, taip pat kitais įstatymu nurodytais atvejais. Šiuo teisiniu reguliavimu siekiama perduoti valstybinės žemės sklypų naudojimosi teises, skirtas savininko turimų nuolatinių statinių ar įrenginių eksploatavimui įgyvendinti. Valstybinės žemės nuomos lengvatinėmis sąlygomis institutu paskirti – sudaryti sąlygas pastatų savininkams užtikrinti tinkamą jų statinių eksploatavimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-570/2008](#)).
30. Jei žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, nuomotojo reikalavimu žemės nuomos sutartis gali būti nutraukiama prieš terminą ([CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 1 punktas). Aiškindamas šią teisės normą Lietuvos Aukščiausis Teismas nurodė, kad [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 1 punkte nustatyti du alternatyvūs pagrindai, kuriems esant sutartis pripažįstama pažeista – žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį arba ne pagal tikslinę žemės naudojimo paskirtį. Taigi sutarties pažeidimą laikytinas šio daikto nenaudojimas sutartyje nustatytu būdu ar netinkamas jo naudojimas arba naudojimas pagal naudojimo paskirtį. Nenaudojimu laikomas toks ekonominio efektyvumo nesukuriantis elgesys su daiktu, kai jo naudingosios savybės nėra eksploatuojamos. Netinkamas naudojimas pagal teisinį padarinį taip pat gali būti vertinamas kaip visiškas nenaudojimas tada, kai žemės naudojimo lapinsis yra menkas, palyginti su tuo, kurio tikimasi pagal sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. lapkričio 29 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-473/2010](#); 2019 m. gegužės 16 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-68-403/2019](#), 41 punktą).
31. Žemės įstatymo 36 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad žemės naudojimo valstybinę kontrolę pagal Vyriausybės patvirtintus nuostatus organizuoja ir vykdo Nacionalinė žemės tarnyba, o koordinuoja Vyriausybės įgaliota institucija. Žemės ūkio ministro 2001 m. birželio 14 d. įsakymu Nr. 194 patvirtintų Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos nuostatų 6.4, 7.14, 7.31 punktuose kaip viena iš Nacionalinės žemės tarnybos funkcijų nurodyta žemės naudojimo valstybinės kontrolės organizavimas ir vykdymas. Žemės naudojimo valstybinę kontrolę detaliau reglamentuoja žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatais, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1244. Šiuo nuostatų 4–6 punktuose nurodyta, kad NŽT pareigūnai, vykdydami žemės naudojimo valstybinę kontrolę, atlieka planinius ir neplaninius žemės naudojimo patikrinimus; žemės naudojimo patikrinimui atliekami pagal NŽT vadovo patvirtintas taisykles, įtvirtinančias šių patikrinimų atlikimo tvarką ir trukmę; sudaromas ir NŽT vadovo tvirtinamas metinis žemės tvarkymo darbų planas; metiniame plane NŽT teritoriniams skyriams nustatomas planinių žemės naudojimo patikrinimų skaičius ir prioritetai, pagal kuriuos parenkami tikrinimi žemės sklypai ar valstybinės žemės plotai. Neplaninis žemės naudojimo patikrinimas atliekamas NŽT pareigūnų iniciatyva, kai NŽT vadovas ar jo įgaliotas asmuo prima motyvuotą sprendimą atlikti šį patikrinimą pagal fizinį ir juridinių asmenų prašymus, skundus ar pranešimus apie galimą padarytus žemės naudojimo pažeidimus; gaus kitą kompetentingo viešojo administravimo subjekto motyvuotą prašymą ar pavedimą atlikti žemės naudojimo patikrinimą; kontroliuojant, kaip vykdomi ankstesnio žemės naudojimo patikrinimo metu duoti nurodymai pašalinti žemės naudojimo pažeidimus; turint informacijos ar kitus pagrįstų įtarimų apie padarytus žemės naudojimo pažeidimus; jeigu šio patikrinimo atlikimo pagrindą nustato įstatymas ar Vyriausybės priimtas teisės aktas (Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatų 10 punktą).
32. Iš pirmiau išdėstytų teisės normų matyti, kad NŽT ne tik organizuoja ir vykdo žemės naudojimo valstybinę kontrolę, bet, atstovaudama žemės savininkei – valstybei, įstatyme nustatytais atvejais turi ne tik teisę, bet kartu ir pareigą spresti dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo.
33. NŽT konstatavo pagrindą spresti žemės nuomos sutarties su ieškove nutraukimo klausimą, nustačius, kad ieškove ilgą laiką neeksploatavo žemės sklypų pagal paskirtį, t. y., atlikus valstybinės žemės naudojimo patikrinimą, nustatytos faktinės žemės nuomos sutarties vykdymo aplinkybės atitiko [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 1 punkte suformuluotą sutarties nutraukimo pagrindą.
34. Ieškovei, gavusi NŽT pranešimą apie žemės nuomos sutarties nutraukimo klausimo svarstymą, turėjo teisę aktyviai teikti reikšmingus turto klausimu duomenis, įrodinėdama savo poziciją, kad šiuo konkrečiu atveju žemės nenaudojimas pagal paskirtį nėra pagrindas nutraukti žemės nuomos sutartį. Tokie ieškovės veiksmai, teikiant kitai sutarties šaliai informaciją, reikšmingą sutarties vykdymo klausimu, būtų atitikę ir šalių bendradarbiavimo pareigą. Ieškovei, siekdama išsaugoti žemės nuomos sutartį, pasirinko kreiptis į teismų su prevenciniu ieškiniu, prašydamą uždrausti NŽT atlikti bet kokius veiksmus, susijusius su valstybinės žemės nuomos sutarties vienašaliu nutraukimu prieš terminą.
35. Šalių teisių ir pareigų pagal nuomos sutartį ir sutartinės atsakomybės klausimais spresti atsižvelgiant ir į tai, kaip kiekviena iš jų, būdama sutartinių santykių dalyvė, vykdyd bendradarbiavimo (kooperacijos) pareigą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-116/2012](#)).
36. [CK 6.200](#) straipsnyje įtvirtinta, kad šalys privalo vykdyti sutartį tinkamai ir sąžiningai; vykdydamas sutartį privalo bendradarbiauti ir kooperuoti, sutartį vykdyti kuo ekonomiškesniu kitai šaliai būdu; taip pat šalys privalo imtis tokių pastangų, kokių būtų ėmėsis tokiomis pat aplinkybėmis protingas asmuo. Dėl sutarties šalį bendradarbiavimo pareigos turinio kasacinis teismas yra išaiškęs, kad tai universalus prievolės teisės principas, reikalaujantis, kad šalys sudarytų tinkamas sąlygas prievolei vykdyti, prireikus keistis informacija, reikšmingą prievolės vykdymui, laiku pranešti apie kylančias prievolės vykdymo kliūtis ir pan. (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-562/2014](#); kt.). Kiekviena konkrečiu atveju šių elementų sąrašas gali kisti priklausomai nuo šalies siejamų sutarties pobūdžio (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. gruodžio 8 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-429-701/2017](#), 42 punktą).
37. Pabrėžtina, kad pareigą bendradarbiauti ir savo teises įgyvendinti sąžiningai turi abi sutarties šalys, todėl jos abi turi veikti aktyviai ir atlikti protingum kriterijų atitinkančius veiksmus, esančius tinkamo šalių bendradarbiavimo prieleida? (???Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-189/2012](#)).
38. 2004 m. rugpjūčio 23 d. valstybinės žemės nuomos sutarties 14 punkte nurodyta, kad nuomininkas įsipareigoja laikytis nuomos sutarties ir įstatymų reikalavimų, o už jų nevykdymą jis atsako pagal įstatymą.
39. Pirmosios instancijos teismas nagrinėjamoje byloje, remdamasis 2015 m. balandžio 2 d. BUAB „VIPC Klaidė“ bankroto veiklos ataskaita, nustatė, kad ieškove nuo pat bankroto bylos pradžios žinojo apie žemės nuomos sutarties nutraukimo grėsmę, tačiau su NŽT dėl sutarčių galiojimo parduodant įmonės turtą nebendradarbiavo, neatliko jokių veiksmų, kad išaiškintų turinčių teisių perleidimo galimybes ir taip išvengtų neapibrėžtumo teikiant objektą pardavinėti.

40. Taigi ieškovė, būdama valstybinės žemės nuomos sutarties šalys, įsipareigojusi laikytis nuomos sutarties ir anksčiau išdėstytų įstatymų reikalavimų, įskaitant reikalavimą naudoti nuomojamą valstybinę žemę pagal tikslinę žemės naudojimo paskirtį, žinodama, kad nurodytų reikalavimų ji nevykdė ir dėl to kyla nuomos sutarties nutraukimo grėsmė, neinformavo kitos sutarties šalies apie iškilusias kliūtis tinkamai vykdyti nuomos sutartį. Esant nustatytoms tokioms aplinkybėms, bylą nagrinėję teismai pagrįstai konstatavo, kad ieškovė pažeidė sutarties šalies bendradarbiavimo pareigą. Ieškovei nebendradarbiaujant su žemės nuomotoju, neteikiant jam reikšmingos informacijos apie nuomos sutarties tinkamo nevykdymo priežastis, nebuvo pagrindo atsirasti ieškovės teisėtam lūkesčiui, kad nuomotojas, sužinojęs apie netinkamą sutarties vykdymą, nereikš jokių su tuo susijusių pretenzijų.
41. Apeliacinės instancijos teismas konstatavo, kad NŽT neturėjo pareigos tam tikru periodišku ar konkrečiu nustatytu laiku tikrinti, kaip ieškovė vykdo nuomos sutartį. Ieškove nepateikė argumentų, kuriais būtų pagrįstas Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatose nurodytos žemės naudojimo valstybinės kontrolės tvarkos pažeidimas. Dėl to nėra pagrindo suikyti su ieškovės teiginiu, kad NŽT, anksčiau nepareikšusi pretenzijų ieškovei dėl netinkamo valstybinės žemės naudojimo ir klausimų dėl sutarties nutraukimo iškilusi tik kai gavo ieškovės prašymą išduoti suikimą perleistą nuomos teisę, pažeidė sutarties šalies bendradarbiavimo pareigą. Priešingai, byloje nustatyta, kad NŽT tinkamai vykdė bendradarbiavimo pareigas: atstovaudama valstybinės žemės nuomotojai, gavusi ieškovės, t. y. žemės nuomininkės, prašymą dėl sutartinių teisių perkėdimo, per protingą ir pagrįstą terminą (greičiau nei per 2 mėnesius) pateikė nuominkinei išsamią ir motyvuotą atsakymą, pagrįstą faktiniu duomenų patikrinimu vietoje. Byloje nenustatyta aplinkybių, patvirtinančių, kad NŽT piktnaudžiavo jai suteikta teise inicijuoti žemės nuomos sutarties nutraukimą ir, svarstydama sutarties nutraukimo galimybę, elgėsi nesąžiningai.
42. Teisėjų kolegijos vertinimu, sąžiningo, teisės normomis ir nustatytomis faktinėmis aplinkybėmis pagrįsto NŽT svarstymo dėl jai valstybės paskirtų funkcijų įgyvendinimo būdo, nors tarp šalių dėl to kilo ginčas, kuris buvo nagrinėta teisme, konkrečių atvejų nėra pagrindo laikyti neteisėtais veiksmais.

Dėl prejudicinių faktų nagrinėjamoje byloje

43. Ieškovės nuomone, apeliacinės instancijos teismo išvados, kad NŽT turėjo teisę svarstyti žemės nuomos sutarties nutraukimo galimybę ir informuoti apie tai ieškovę ir kad tokie NŽT veiksmai negali būti laikomi neteisėtais, prieštaraujantis įsiteisėjusiam Klaipėdos apylinkės teismo 2018 m. sausio 30 d. sprendime, turinčiam prejudicinę galią, padarytoms išvadoms, jog „Nacionalinės žemės tarnybos veiksmams siekiant vienašališkai nutraukti žemės nuomos sutartį, sudarytą su ieškove, [CPK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 1 punkto pagrindu, iš esmės yra neteisėti ir šiuo pagrindu nuomos sutartis negali būti nutraukta iki turto realizavimo bankroto proceso“.
44. Teismo sprendimo prejudicinė galia reiškia, kad įsiteisėjusio teismo sprendimu nustatytų faktų ir teisių santykių šalys, kiti dalyvaujantys byloje asmenys ir jų teisių perėmėjai nebegali ginčyti kitose bylose ([CPK 279 straipsnio](#) 4 dalis). Pozityvius *judicata* (teismo galutinai išspręstas klausimas) poveikį įtvirtinančiam [CPK 182 straipsnio](#) 2 punkte nustatyta, kad nereikia įrodinėti aplinkybių, nustatytų įsiteisėjusiu teismo sprendimu kitoje civilinėje ar administracinėje byloje, kurioje dalyvavo tie patys asmenys, išskyrus atvejus, kai teismo sprendimas sukelia teisinės pasekmės ir nedalyvaujantiems byloje asmenims (prejudiciniai faktai).
45. Kasacinis teismas, aiškindamas [CPK 182 straipsnio](#) 2 punktą, laikosi šių pagrindinių nuostatų prejudiciniais faktais laikytinos kitoje byloje įsiteisėjusio teismo sprendimu nustatytos aplinkybės; prejudicinių faktų galią tokios aplinkybės turi tik tuo atveju, kai abiejose bylose bet kokių procesinių statusų dalyvauja tie patys asmenys, išskyrus atvejus, kai teismo sprendimas sukelia teisinius padarinius ir nedalyvavusiems byloje asmenims; pirmesnėje civilinėje byloje nustatyti faktai pripažinti prejudiciniais tik tada, kai jie toje byloje buvo įrodinėjimo dalykas ar bent jo dalis, svarbu, kad įrodinėjamas faktas būtų reikšmingas abiejose bylose (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-203/2007](#); 2012 m. birželio 8 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-282/2012](#); 2019 m. lapkričio 14 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-342-701/2019](#), 48–49 punktai).
46. Ieškove teigia, kad prejudiciniai faktai yra nustatyti išnagrinėtoje byloje pagal prevencinį ieškinį [CPK 6.255 straipsnio](#) 1 dalyje nurodyta, kad pagrindas pareikšti prevencinį ieškinį yra realus pavojus, jog ateityje gali būti padaryta žalos. Taigi prevenciniu ieškiniu laikomas ieškiny, kurio siekiama uždrausti atlikti veiksmus, sukeliančius realią žalą padarymo *ateityje* grėsmę.
47. Prevencinio ieškiniu, kaip civilinės atsakomybės instituto, tenkinimo sąlyga – neteisėti veiksmai suprantami kaip teisinę pareigą pažeidžiantys veiksmai, kurių pasekmė būtų žalos *ateityje* padarymas. Žala *šiuo atveju* turi būti suprantama kaip būsimų teisėtų veiksmų *potenciali* pasekmė. Tokiu atveju ieškovas turi įrodyti atsakovo tikėtinas neteisėtas veiksmus ir kad dėl jų gali atsirasti žala. Prevencinio ieškimo pateikimo sąlygos yra: 1) siekimas apginti daiktines teises nuo žalos darymo *ateityje*; 2) reikalavimo objektas yra *būsimi* neteisėti veiksmai; 3) realus pavojus, kad ateityje teisės pažeidžiantys veiksmai gali būti atlikti ar padaryta žala, arba ateityje bus tiesiam teisės pažeidžiantys veiksmai ar žalos darymas; 4) kaltė nėra būtina šio ieškimo sąlyga, nes šis ieškiny paprastai reikšiamas dėl ateityje numatomų atlikti, bet dar neatliktų neteisėtų veiksmų. Ta aplinkybė, kad prevenciniu ieškiniu galima reikalauti užkirsti kelią pasirengimui atlikti neteisėtus veiksmus, nutraukti jų tęsimą ar juos pašalinti, kai jie jau daromi, nepaneigia šios taisyklės (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. vasario 11 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-73/2008](#); 2016 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-527-695/2016](#), 36 punktas).
48. Byloje, išnagrinėtoje Klaipėdos apylinkės teismo 2018 m. sausio 30 d. sprendimu, nustatyta: 1) ieškove pareiškė prevencinį ieškinį, siekdama išsaugoti turėtas valstybinės žemės nuomos teises ateityje; 2) reikalavimo objektas pagal prevencinį ieškinį – numanomi *būsimi* NŽT neteisėti veiksmai – tikėtinas žemės nuomos sutarties vienašalis nutraukimas; 3) teismas konstatavo, kad NŽT siekia ateityje vienašališkai nutraukti žemės nuomos sutartį sudarytą su ieškove, veiksmams, kuriais to siekiama, pripažinti neteisėtais ir uždrausta atsakovei NŽT ateityje atlikti bet kokius veiksmus, susijusius su valstybinės žemės nuomos sutarties vienašaliu nutraukimu prieš terminą.
49. Byloje pagal prevencinį ieškinį ieškove įrodinėjo ateityje tikėtinų NŽT veiksmų – su ieškove sudarytos žemės nuomos sutarties nutraukimo – neteisėtumą. Nurodytoje byloje ieškove teigė, kad NŽT atlikus tokius veiksmus, ji patirs didelę žalą. Prevencinį ieškinį teismui patenkinus, tokiems galimiems NŽT veiksams buvo užkirstas kelas, todėl tokie veiksmai nebuvo atliekami.
50. Nagrinėjamoje byloje ieškove įrodinėja, kad neteisėti žalą sukėlę NŽT veiksmai – ne prevenciniame ieškinyje įrodinėtas buvęs ateityje tikėtinas žemės nuomos sutarties nutraukimas, bet iki prevencinio ieškimo pareikšimo jau atlikti NŽT veiksmai – 2017 m. balandžio 26 d. rašte išreikštas ketinimas svarstyti žemės nuomos sutarties nutraukimo klausimą ir sutikimo perleisti nuomos teisę į žemės sklypus nedavimas. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad įrodinėjimo dalykas nurodytose dviejose bylose nesutampa, todėl išnagrinėtoje byloje pagal prevencinį ieškinį nustatytos aplinkybės neturi prejudicinės galios nagrinėjamoje byloje. Ieškove teigia, kad apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai konstatavo, jog nesutapo bylos pagal prevencinį ieškinį bei nagrinėjamos bylos nagrinėjimo dalykas, tačiau iš tikrųjų teismas nutartis 34 punkte nurodė būtent apie įrodinėjimo dalyko nesutapimą.
51. Teismas sprendime, priimtame byloje pagal prevencinį ieškinį, pateikė nuorodą į ieškovės bankroto byloje priimtą Vilniaus apygardos teismo 2017 m. rugpjūčio 31 d. ir Lietuvos apeliacinio teismo 2017 m. lapkričio 3 d. nutarčių motyvus: dėl NŽT sprendimo neperleisti žemės sklypo nuomos teisių naujam savininkui ir besitęsiančio neapibrėžtumo, susijusio su žemės nuomos teise, šio turto patrauklumas yra sumažėjęs; šios aplinkybės rodo, jog *dėl ateityje įvyksiančio nuomos sutarčių nutraukimo* ieškovei jau padaryta reali žala, kuri ateityje gali tik didėti.
52. Teisėjų kolegija sutinka su apeliacinės instancijos teismo išvada, kad NŽT sprendimas neperleisti žemės sklypo nuomos teisių naujam savininkui ir svarstymas dėl žemės nuomos sutarties nutraukimo darė laikiną neigiamą poveikį ieškovės turto vertei ir tik šia apimtimi nurodytos aplinkybės nagrinėjamoje byloje gali būti vertinamos kaip prejudicinės. Teismo sprendimams, kuriais buvo patenkinamos prevencinis ieškiny, įsiteisėjus, žemės nuomos sutarties vienašališko nutraukimo grėsmė išnyko, o su ja – ir šios grėsmės neigiamas poveikis ieškovės turto vertei. Byloje pagal prevencinį ieškinį teismas neturėjo pagrindo nustatyti ir nenustatė, kad nurodomo pobūdžio žala atsirado ir turto vertė negrįžtamai sumažėjo. Todėl nurodytų prejudicinių faktų pagrindu išvada, kad NŽT veiksmai lėmė šioje byloje ieškovės įrodinėjamos žalos atsiradimą, negalima.
53. Teisėjų kolegija pažymi, kad atitinkamas laikinas neigiamas poveikis turto rinkos vertei yra kiekvienam atveju, kilus ginčui dėl turto (turtinių teisių), nes tokiais atvejais atsiranda rizika, kad esamos teisės į turtą apimtis gali pasikeisti. Pasibaigus bylinėjimuisi ir nelikus grėsmės dėl ginčo teisių apimties pakitimo, bylos nagrinėjimo metu buvęs neigiamas poveikis šių teisių vertei išnyksta.
54. Apeliacinės instancijos teismui 2018 m. rugsėjo 27 d. nutartimi išnagrinėjus bylą pagal prevencinį ieškinį apeliacine tvarka, įsiteisėjo ieškovei palankus pirmosios instancijos teismo 2018 m. sausio 30 d. sprendimas, uždraudžiantis NŽT atlikti bet kokius veiksmus, susijusius su valstybinės žemės nuomos sutarties vienašaliu nutraukimu prieš terminą. Buvo atkurtas ieškovės teisinis apibrėžtumas – ieškove turėjo teisę kreiptis į NŽT, siekdama įgyvendinti jai pagal nuomos sutartį priklausančias teises, o esant trukdžiams tai padaryti – ginti savo teises įstatyme nustatyta tvarka. Klausimas dėl tikimybės, kad teismų priimti procesiniai sprendimai dar bus peržūrinami kasacine tvarka, buvo apibrėžtas 3 mėnesių terminu. Šiam terminui pasibaigus ieškove galėjo būti užtikrinta, kad žemės nuomos sutartis prieš terminą nebus nutraukta, o pardavusi turimas teises į turtą, ji gaus rinkos vertę atitinkančią kainą.
55. Byloje nustatyta, kad ieškove savarankiškai priėmė sprendimus tiek dėl turto vertės nustatymo, tiek dėl jo pardavimo galutinai neišsprendus teismo ginčo pagal prevencinį ieškinį ir nepašalinus turto rinkos kainą laikinai mažinuso teismo neapibrėžtumo. Ieškove, deklaruodama įsitikinimą, kad jai teisėtai priklauso teisė testuoti valstybinės žemės nuomos santykius, šias teises pardavė, nelaukdamai jai palankaus pirmosios instancijos teismo sprendimo peržiūrėjimo apeliacine tvarka, kartu ir visišką neigiamą poveikio turto kainai pašalinimo.
56. Teisėjų kolegija, apibendrinama išdėstytus argumentus, konstatuoja, kad pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai, tinkamai taikę byloje aktualias materialiosios ir proceso teisės normas, įvertinę byloje nustatytas aplinkybes, patvirtinančias NŽT veiksmus, atitinkančius įstatymo nuostatas, tinkamą bendradarbiavimą su kita nuomos sutarties šalimi, jos ir ieškovės veiksmų įtaką ieškovės turtinių teisių vertei, pagrįstai nekonstatavo atsakovės neteisėtų veiksmų, galėjusių lemti byloje ieškovės įrodinėtos žalos atsiradimą. Ieškovės kasacinio skundo argumentai nesudaro teisinio pagrindo keisti ar naikinti apeliacinės instancijos teismo sprendimą. Dėl to kasacinis skundas atmestinas, o apeliacinės instancijos teismo nutartis palikta nepakeista ([CPK 346 straipsnis](#), 359 straipsnio 1 dalies 1 punktas ir 3 dalis).

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

nutaria:

Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. kovo 23 d. nutartį palikti nepakeistą.
Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjai
Grabinskas

Taminskas

Vasarienė