

(S)

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. balandžio 4 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Gražinos Davidonienės (pranešėja), Sigitos Rudėnaitės (kolegijos pirmininkė) ir Algirdo Taminsko,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovės V. M. kasacinį skundą dėl Panevėžio apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. vasario 17 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės V. M. ieškinį atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos dėl įpareigojimo suteikti sklypo dalį pastatui eksploatuoti ir sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį, tretieji asmenys, nepareiškiantys savarankiškų reikalavimų: uždaroji akcinė bendrovė „Vilniaus vystymo kompanija“, akcinė bendrovė „Energijos skirstymo operatorius“, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, (duomenys neskelbtini) savininkų bendrija, uždaroji akcinė bendrovė „NT startas“, uždaroji akcinė bendrovė „DV17“, L. B., V. B., A. M., K. K.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių valstybinio žemės sklypo, būtino nuosavybės teise valdomam ūkiniam pastatui eksploatuoti, dalies nustatymą ir teisę sudaryti valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu (lengvatine tvarka) sutartį, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė prašė įpareigoti atsakovę nustatyti dalį valstybiniame žemės sklype (duomenys neskelbtini), būtiną ūkiniam pastatui eksploatuoti, ir įpareigoti atsakovę išnuomoti ieškovei valstybinės žemės sklypo dalį, būtiną ūkiniam pastatui eksploatuoti.
3. Ieškovė nurodė, kad ji yra buto ir ūkio pastato, esančių (duomenys neskelbtini), savininkė. Vilniaus miesto savivaldybė 2005 m. rugsėjo 14 d. pirkimo-pardavimo sutartimi ūkinį pastatą už 41 000 Lt pardavė A. M., G. V. ir R. M., kitų, vėlesnių, sandorių pagrindu pastato savininke tapo ieškovė. Ūkinio pastato būklė nuo 2005 m. nėra pakitusi. Ieškovė 2016 m. gruodžio 16 d. kreipėsi į Nacionalinę žemės tarnybą (toliau – ir NZT) su prašymu leisti išsinuomoti po ūkiniu pastatu esančią valstybinę žemę ir išduoti leidimą ūkinio pastato rekonstrukcijai, tačiau atsakymo į prašymus ji nėra gavusi iki šiol.
4. Atsakovė 2017 m. liepos 3 d. raštu ieškovei nurodė, kad ūkinis pastatas yra nenaudojamas, todėl jam eksploatuoti negali būti skiriama žemės sklypo dalis. 2017 m. liepos 12 d. raštu atsakovė pareikalavo ūkinį pastatą nugriauti ir išregistruoti jį iš Nekilnojamojo turto registro. Nors ieškovė skundė abu šiuos raštus, atsakovė 2017 m. spalio 4 d. juos atmetė. Vyriausioji administracinių ginčų komisija 2017 m. gruodžio 14 d. sprendimu iš dalies tenkino ieškovės skundą ir panaikino įpareigojimą nugriauti pastatą ir jį išregistruoti; kitą bylos dalį nutraukė kaip nepriskirtą Komisijos kompetencijai. Nors ieškovė ne kartą kreipėsi į atsakovę, tačiau nepavyko taikiai šio klausimo išspręsti. Be to, atsakovė 2018 m. vasario 26 d. priėmė įsakymą „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypo, kadastrinis Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), dalių dydžio nustatymo“ Nr. 49VI-267-(14.49.2), įgyvendinantį kitų sklype esančių statinių savininkų interesus, tačiau jame nėra nustatyta ieškovės ūkiniam pastatui eksploatuoti būtina dalis. Atsakovė nepagrįstai tvirtina, kad pastatas nenaudojamas pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą tiesioginę paskirtį, yra sunykęs ir neatitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatyme nurodytos statinio sąvokos, taip pat kad tokiu būdu yra vykdomas Vilniaus apygardos prokuratūros Viešojo intereso gynimo skyriaus 2017 m. gegužės 29 d. nutarimas.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

5. Utenos apylinkės teismas 2020 m. spalio 12 d. sprendimu ieškinį atmetė.
6. Teismas nustatė, kad ūkinio pastato būklė nuo kadastro duomenų nustatymo 2005 m. kovo 29 d. praktiškai nepakitusi; jo įsigijimo iš valstybės (savivaldybės) metu jis buvo laikomas tinkamu pirkimo-pardavimo sutarties objektu; ūkinio pastato registracija Nekilnojamojo turto registre nepanaikinta; bylos ir Lietuvos teismų informacinės sistemos LITEKO duomenimis teisme nėra iškelta byla dėl įpareigojimo nugriauti ūkinį pastatą ir jį išregistruoti. Vadovaudamasis teisingumo, protingumo, teisėtų lūkesčių apsaugos, proporcingumo, atsakomybės už priimtus sprendimus ir kitais teisės principais, teismas nusprendė, kad ieškovė turėjo pagrįstą lūkestį, jog bus nustatyta žemės sklypo dalis, reikalinga jos pastatui eksploatuoti.
7. Tačiau, teismo vertinimu, ieškovė nagrinėjamoje byloje pasirinko netinkamą savo teisių gynimo būdą – ji turėjo kartu prašyti panaikinti administracinius sprendimus, kuriais nutarta neskirti ieškovei jos prašomos sklypo dalies, bet tokio reikalavimo ji nereikšė. Teismas padarė

išvada, kad nėra pagrindo tenkinti ieškovės ieškinį pagal ieškinyje suformuluotą ieškinio dalyką. Kartu teismas pažymėjo, kad ieškovė, tinkamai suformulavusi reikalavimus, nepraranda galimybės kreiptis į teismą su kitu ieškiniu bendra tvarka.

8. Teismas nurodė, kad ieškovė, prašydama įpareigoti atsakovę išnuomoti be aukciono jai dalį valstybinės žemės sklypo, privalejo pagrįsti, jog egzistuoja visos teisės aktuose nustatytos sąlygos, kurioms esant valstybinės žemės sklypas išnuomojamas tokia tvarka. Vien tik statinio, turinčio aiškią funkcinę priklausomybę ir apibrėžtą naudojimo paskirtį, buvimas valstybinėje žemėje nėra pakankamas pagrindas išsinuomoti užstatytą valstybinės žemės sklypo dalį lengvatine tvarka. Šios teisės įgyjimas sietinas su būtinumu užtikrinti statinio savininko (nuomininko) galimybę įgyvendinti savo turimas teises į statinį.
9. Kartu teismas pažymėjo, kad šioje byloje neegzistuoja visuma sąlygų, suteikiančių ieškovei teisę nuomoti žemę ne aukciono būdu, nes ieškovei priklausantis ūkinis pastatas yra remonto būklės, dėl didelio fizinio nusidėvėjimo negali būti ir nėra realiai naudojamas, todėl negali būti naudojamas pagal tokio statinio paskirtį (pagalbinio ūkio). Ieškovės teiginiai, kad ji ketina statinį atstatyti, rekonstruoti, nėra pagrindas sudaryti žemės sklypo nuomos sutartį be aukciono, nes pagal ginčui aktualų teisinį reguliavimą žemės sklypai išnuomojami esamiems (o ne būsimiems) statiniams ir įrenginiams eksploatuoti. Teisės aktuose nenustatyta galimybė be aukciono nusipirkti valstybinę žemę būsimam pastatui eksploatuoti ar ateityje planuojamai veiklai vykdyti. Tokie veiksmai prieštarautų sąžiningos konkurencijos principui, įtvirtintam Lietuvos Respublikos Konstitucijos 46 straipsnio 4 dalyje.
10. Teismas padarė išvadą, kad nėra materialųjų sąlygų reikalavimui dėl žemės sklypo išnuomojimo ne aukciono tvarka tenkinti. Nagrinėjama situacija susidarė iš esmės dėl ieškovės klaidos vertinant žemės sklypo nuomos sąlygų teisinę reikšmę. Nutardama įsigyti žemės sklype esantį pastatą, prieš tai neįvertinusi ir neįsitikinusi, ar toks pastatas gali būti naudojamas pagal paskirtį, vėliau nesiimdama veiksmų pastatui suremontuoti, ieškovė be pagrindo tikėjosi, kad jai bus suteikta galimybė lengvatine – ne aukciono – tvarka nuomoti žemės sklypą ir jame vykdyti ūkinę veiklą. Tačiau tokios aplinkybės neužkerta kelio ieškovei siekti išsinuomoti žemės sklypą įprasta tvarka – aukcione pasiūlius didžiausią sklypo nuomos kainą. Teismas pažymėjo ir tai, kad atlikus nors dalinį pastato remontą, kuris leistų bent iš dalies naudotis ūkiniu pastatu pagal paskirtį, atsirastų pagrindas kreiptis ir išnuomoti žemės sklypo dalį, reikalingą statiniui eksploatuoti, ne aukciono būdu.
11. Panevėžio apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal ieškovės apeliacinį skundą, 2021 m. vasario 17 d. nutartimi Utenos apylinkės teismo 2020 m. spalio 12 d. sprendimą paliko nepakeistą.
12. Kolegija nustatė, kad žemės sklypas (duomenys neskelbtini), nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, jį patikėjimo teise valdo Nacionalinė žemės tarnyba; sklypas užstatytas statiniais; ieškovei 2012 m. rugsėjo 7 d. dovanojimo sutarties ir 2014 m. lapkričio 26 d. pirkimo-pardavimo sutarties pagrindu nuosavybės teise priklauso ūkinis pastatas, kurio baigtumas yra 24 proc., fizinis nusidėvėjimas – 70 proc.; 2016 m. gruodžio 16 d. ieškovė kreipėsi į atsakovę, prašydama leisti išsinuomoti po ūkiniu pastatu esančią valstybinę žemę bei išduoti leidimą pastato rekonstrukcijai; NŽT 2017 m. liepos 12 d. raštu pareikalavo, kad ieškovė jai nuosavybės teise priklausančią ūkinį pastatą nugriautų (pašalintų) ir išregistruotų iš Nekilnojamojo turto registro; Vyriausioji administracinių ginčų komisija 2017 m. gruodžio 14 d. sprendimu iš dalies tenkino ieškovės skundą ir panaikino atsakovės įpareigojimą dėl ūkinio pastato pašalinimo; NŽT Vilniaus miesto skyrius, išnagrinėjęs matininko S. Z. 2017 m. kovo 13 d. prašymą pakartotinai suderinti žemės sklypo planą su nustatytomis dalimis savarankiškai funkcionuojantiems pastatams eksploatuoti ir planą, kuris buvo pakoreguotas, atsizvelgiant į pastatų, esančių žemės sklype, savininkų pastabas, 2017 m. birželio 29 d. raštu nurodė planą pataisyti (tarp kitų trūkumų nurodyta tai, kad plane ieškovei priklausančiam ūkiniam pastatui išskirta 283 kv. m sklypo dalis, nors 2017 m. birželio 7 d. žemės naudojimo patikrinimo aktu šis statinys nurodytas kaip nenaudojamas, todėl jam negali būti skiriama sklypo dalis).
13. Byloje nustatyta ir tai, kad NŽTVilniaus miesto skyrius 2018 m. vasario 26 d. įsakymu, atsizvelgdamas į matininko S. Z. 2017 metų gruodžio mėn. parengtą (pataisytą) žemės sklypo planą, nustatė žemės sklype (duomenys neskelbtini) esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams eksploatuoti reikalingas dalis. Ieškovė šį įsakymą apskundė, prašydama nustatyti jai priklausančiam ūkiniam pastatui eksploatuoti tenkančią žemės sklypo dalį. 2018 m. liepos 4 d. raštu ieškovė buvo informuota, kad negali būti išskirta žemės sklypo dalis jos ūkiniam pastatui eksploatuoti, todėl atsisakyta pakeisti įsakymą. Šio rašto – atsakymo ieškovei neskundė.
14. Kolegija nusprendė, kad pirmosios instancijos teismas tinkamai taikė materialiosios teisės normas, vertino byloje esančius įrodymus. Ieškovei priklausantis statinys tiek įsigijimo metu, tiek šiuo metu yra remonto būklės, ieškovė neįrodė, jog šiuo statiniu naudojasi, neteikė įrodymų, kokiai veiklai pastatas bus naudojamas, taip pat kad būtų ėmusi aktyvių ir konkrečių veiksmų dėl statybą leidžiančio dokumento gavimo ir pan., taigi byloje nepagrįsta, kad pastatas eksploatuojamas pagal paskirtį. Tai, kad ieškovė kartu siekia gauti leidimą rekonstruoti pastatą, ėmėsi veiksmų šiuokšties iš statinio pašalinti ir jam aptverti, nepatvirtina realaus ketinimo pastatą naudoti pagal paskirtį.
15. Kolegija pritarė pirmosios instancijos teismo vertinimui, kad statinio buvimas valstybinėje žemėje faktas savaime nėra pakankamas pagrindas išsinuomoti valstybinės žemės sklypą lengvatine tvarka, o susiklosčiusi situacija neužkerta ieškovei kelio kreiptis dėl pastato rekonstrukcijos ar remonto leidimo išdavimo bei žemės savininko sutikimo atlikti atitinkamus darbus, jei tokie leidimai ar sutikimai yra reikalingi.
16. Ieškovė apeliaciniame skunde ginčijo pirmosios instancijos teismo išvadą, kad ji netinkamai pareiškė reikalavimą (neprašo panaikinti atsakovės priimtų administracinių sprendimų, kuriais buvo nuspręsta netenkinti jos prašymo ir neišnuomoti jai ginčo žemės lengvatinėmis sąlygomis), todėl kolegija, atsizvelgdama į teisminės gynybos principą, nusprendė, jog ieškovės pareikštas reikalavimas iš esmės yra pakankamas jos nurodomų pažeistų teisių gynybos būdas. Tačiau net ir pripažinus ieškinio reikalavimus pakankama teisinės gynybos priemone, bet byloje neįrodžius aplinkybių dėl statinio naudojimo ir realių ketinimų jį naudoti, nėra pagrindo pakeisti teismo išvadą dėl teisės išsinuomoti valstybinės žemės sklypą lengvatine tvarka.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

17. Kasaciniu skundu ieškovė prašo panaikinti Utenos apylinkės teismo 2020 m. spalio 12 d. sprendimą ir Panevėžio apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. vasario 17 d. nutartį ir priimti naują sprendimą – ieškinį tenkinti. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:

17.1. Teismai netinkamai aiškino ir taikė Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – [CK](#)) 6.551 straipsnio 2 dalies, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 nuostatas. Pagal [CK](#) 6.551 straipsnio 2 dalį, Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui). Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių (toliau – ir Taisyklės) 28 punkte yra nustatytos konkrečios tokio sandorio sudarymo sąlygos. Taigi pagrindą įgyvendinti teisę išsinuomoti valstybinę žemę ne aukciono tvarka sudaro teisėtai šioje žemėje esančių statinių valdymas. Ieškovė įrodė, kad jos ūkiniam pastatui eksploatuoti yra būtina valstybinės žemės sklypo dalis, kad egzistuoja visos būtinosios sąlygos dėl valstybinės žemės ne aukciono tvarka išnuomojimo, pastatą aktyviai siekiama naudoti pagal paskirtį, todėl teismai netinkamai aiškino valstybinės žemės nuomos ne aukciono tvarką reglamentuojančias teisės normas ir nepagrįstai paneigė jos teisę į žemės sklypo, esančio po jai nuosavybės teise priklausančių pastatų, nuomą.

- 17.2. Naujausioje Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje išaiškinta, kad valstybinė žemė gali būti išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji yra užstatyta fiziniam ar juridiniam asmeniui priklausančiu statiniu, kuris turi aiškią funkcinę priklausomybę, apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, ir yra būtina šio asmens, kaip savininko (nuomininko), turimoms teisėms į statinį įgyvendinti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-291-313/2018](#)). Savininkas turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį ir tam yra būtina išsinuomoti žemės sklypą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. spalio 2 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-232/2014](#)). Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas taip pat yra pažymėjęs, jog lemiama reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, t. y. ar žemės sklype vykdoma veikla, susijusi su esančio statinio naudojimu, ar numatoma toliau vystyti šią ar kitokią veiklą (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2018 m. birželio 27 d. nutartis administracinėje byloje [Nr. A-545-261/2018](#); 2013 m. vasario 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-438-228/2013). Teismai be pagrindo rėmėsi senesne teismų praktika ir formaliai vertino pastato (ne)naudojimą, siedami naudojimosi žemės sklypu teisę su faktiniu pastato naudojimu. Nacionalinė žemės tarnyba, remdamasi vien faktų, kad ieškovė šiuo metu nenaudoja ūkinio pastato pagal paskirtį, negali klaidyti paženklininti statinio ir jam eksploatuoti būtinų duomenų bendrume (duomenys neskelbtini) sklypo plane, nes ieškovė aktyviai siekia išsinuomoti po pastatu esantį žemės sklypą, mokėti nuomos mokesčių už naudojamąsi valstybei priklausančia žeme ir ateityje rekonstruoti pastatą bei naudoti jį pagal paskirtį, o tam yra būtina nustatyti ir paženklininti naudmenas bendrame sklype.
- 17.3. Ieškovė pažymi, kad pagal Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos Protokolo Nr. 1 1 straipsnį yra ginama ne tik jau egzistuojanti nuosavybė, tačiau ir teisėtis lūkesčiai ją gauti (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. gegužės 8 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-273/2013](#)). Pirmosios instancijos teismas nurodė, kad pastato būklė nuo kadastro duomenų nustatymo 2005 m. kovo 29 d. praktiškai nepakitusi, jo įsigijimo iš valstybės (savivaldybės) metu jis buvo laikomas tinkamu pirkimo-pardavimo sutarties objektu, ūkinio pastato registracija nepanaikinta, todėl pripažino ieškovės teisėtus lūkesčius nustatyti pastatui eksploatuoti reikalingą žemės sklypo dalį. Kita vertus, teismas padarė ir priešingą nurodymą išvadą – tvirtindamas, jog ieškovė, įsigydama apleistą, faktiškai nefunkcionuojantį ir kapitalinio remonto reikalingą pastatą, negalėjo turėti teisėto ir pagrįsto lūkesčio, kad pastato valstybinėje žemėje įsigijimo faktas sudarys pagrindą lengvatine tvarka išsinuomoti valstybinės žemės sklypą. Ieškovės vertinimu, nurodytos pirmosios instancijos teismo išvados prieštarauja viena kitai, todėl negalima sutikti, kad teismas priėmė pagrįstą ir teisėtą sprendimą.
- 17.4. Teismai netinkamai vertino byloje surinktus įrodymus, netinkamai nustatė faktines aplinkybes. Pirmosios instancijos teismas neteisingai nustatė, kad ieškovės yra tik dalies, o ne viso ūkinio, kartu su po juo esančiu rūsiu, pastato savininkė; kad pastatas neturi sienų ir kitų statinių būdingų parametrų; nepagrįstai nusprendė, kad tretieji asmenys naudojasi po ieškovei priklausančiu ūkiniu pastatu esančiu rūsiu, – bylos duomenys patvirtina, kad namo gyventojai naudojasi po gyvenamuoju namu esančiu rūsiu; neatsižvelgė, kad 2005 m. Vilniaus miesto savivaldybė pardavė visą ūkinį pastatą (su jame esančiu rūsiu) trims gyvenamojo namo gyventojams (šiuo metu vienintelė jo savininkė yra ieškovė). Teismas netinkamai vertino 2005 m. rugsėjo 14 d. ūkinio pastato pirkimo-pardavimo sutarties nuostatas, Nekilnojamojo turto objekto kadastrinių matavimų bylos duomenis, pagal kuriuos ūkinis pastatas yra savarankiškas ir jokiame pagrindiniame daiktui netarnaujantis pastatas. Teismų neįvertinta ir tai, kad byloje įrodyti aktyvūs ieškovės veiksmai, ketinimas naudotis ūkiu pastatu, kad ieškovė teisinėmis priemonėmis siekia įgyvendinti pastatui eksploatuoti būtinas sąlygas, sudaryti žemės nuomos sutartį, mokėti valstybei nuomos mokesčių už žemę, tačiau to negali padaryti dėl nepagrįstų atsakovės sprendimų.
18. Trečiasis asmuo UAB „Vilniaus vystymo kompanija“ atsiliepimu į kasacinį skundą, kurį Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų atrankos kolegija 2021 m. birželio 22 d. nutartimi vertino kaip prisidėjimą prie kasacinio skundo, prašo ieškovės kasacinį skundą tenkinti bei priteisti trečiojo asmens patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
19. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus atrankos kolegija 2021 m. birželio 22 d. nutartimi trečiojo asmens Vilniaus miesto savivaldybės atsiliepimą į kasacinį skundą vertino kaip prisidėjimą prie kasacinio skundo, nes jame nurodyti argumentai pagal savo turinį yra pareiškimas dėl prisidėjimo prie kasacinio skundo.
20. Atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyrius atsiliepimu į kasacinį skundą prašo kasacinį skundą atmesti. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 20.1. Pagal galiojančius teisės aktus žemės sklypo nuoma be aukciono siejama su konkrečios paskirties statinio naudojimu vykdant tam tikrą veiklą ir eksploatuojant jį pagal esamą (tiesioginę) paskirtį. Teisės aktai neįtvirtina galimybės sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį dėl nenaudojamų statinių, nes tokie statiniai negali būti eksploatuojami pagal paskirtį. Žemės santykiai turi būti tvarkomi atsižvelgiant į įstatymuose įtvirtintus žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teisių apsaugos, būtinybės žemę naudoti pagal pagrindinę tikslinę paskirtį ir kitus principus.
- 20.2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje laikomasi pozicijos, kad, esant ginčui dėl to, ar asmeniui ne aukciono tvarka turi būti išnuomojamas valstybinės žemės sklypas, užstatytas jam priklausančiais statiniais, reikia įvertinti, ar šie statiniai atitinka įstatyme nurodytus kriterijus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-133-219/2018](#)). Lemiamą reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, todėl kiekvienu atveju svarbu įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su esančio statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitokią veiklą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-76-684/2018](#)). Taigi nuomojamame žemės sklype turi būti savarankiški, aiškios funkcinės priklausomybės, naudojami pagal paskirtį statiniai. Statinio savininkas, pretenduojantis į valstybinės žemės nuomą ne aukciono būdu, turi įrodyti, kad ketina imtis atitinkamos veiklos, susijusios su statinio naudojimu (statinio naudingųjų savybių pritaikymu), ir kad nuosavybės teise įgyvendinti yra būtina teisė į valstybinės žemės nuomą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-291-313/2018](#)). Nustačius, jog statinys yra apleistas, apgriuvęs ir neprižiūrimas, akivaizdu, kad toks statinys nėra naudojamas. Nagrinėjamos bylos atveju teismai tinkamai įvertino byloje esančias faktines aplinkybes ir jas grindžiančius rašytinius įrodymus bei nusprendė, kad neegzistuoja visuma sąlygų, suteikiančių ieškovei teisę nuomotis žemę ne aukciono būdu.
- 20.3. Valstybinės žemės patikėtinis, vertindamas, ar yra teisinis ir faktinis pagrindas išnuomoti valstybinę žemę be aukciono, turi ne tik įvertinti Nekilnojamojo turto registre esančius duomenis apie žemės sklype esančius pastatus, statinius, jų teisinę registraciją, bet ir atsižvelgti į šių statinių naudojimo paskirtį, jų nusidėvėjimą, fizinį egzistavimą, ar gali toks statinys funkcionuoti kaip atskiras objektas, ar jame gali būti vykdoma tam tikro ūkinio pobūdžio veikla, ar tokio pobūdžio statinys galimas eksploatuoti pagal tiesioginę paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, taip pat įvertinti visus žemės sklypo archyvinėje byloje esančius dokumentus. Bylos duomenimis patvirtinta, kad ieškovei nuosavybės teise priklausančio ūkinio pastato paskirtis – pagalbiniu ūkiu, statybos pabaigos metai – 1940, šildymo, vandentiekio, nuotekų šalinimo nėra; fizinis nusidėvėjimas – 70 procentų, būklė – kad jis fiziškai pažeistas. Aplinkybės, jog statiniai yra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, nereiškia, kad statiniai yra naudojami. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje nurodoma, kad nustačius, jog fiziškai pastatai (statiniai), kuriems eksploatuoti formuojami žemės sklypai pardavimui, pažeisti, sunykę ar išlikę tik pamatai, pripažįstama, kad tokie statiniai nebuvo ir negalėjo būti naudojami naudotojo poreikiams tenkinti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2016 m. sausio 21 d. nutartis administracinėje byloje [Nr. A-272-492/2016](#); 2017 m. vasario 28 d. nutartis administracinėje byloje [Nr. A-133-261/2017](#); 2017 m. kovo 22 d. nutartis administracinėje byloje [Nr. A-317-492/2017](#)). Nagrinėjamu atveju sistemškai vertinant visas faktines aplinkybes patvirtinama, kad statinio savininkė nuo pat jo įsigijimo momento nenaudojo pastato nei pagal tiesioginę paskirtį, nei kitais poreikiais.
- 20.4. Iš kasaciniame skunde ir viso proceso metu ieškovės nurodytų aplinkybių galima spręsti, kad įsigyto ūkinio pastato ji negali

tinkamai prižiūrėti, nes savo teisę į pastato priežiūrą ji kildina iš valstybinės žemės sklypo nuomos, kurios jai reikia norint atlikti ūkinio pastato rekonstrukcijos darbus. Atsakovės vertinimu, ši aplinkybė objektyviai negali pateisinti ieškovės neveikimo, tuo labiau sudaryti pagrindą nukrypti nuo imperatyvių teisės aktuose nustatytų reikalavimų valstybinės žemės patikėtiniui ir išnuomoti valstybinę žemę ne aukciono būdu. Byloje nustatytos faktinės aplinkybės dėl statinio nenaudojimo ir realių ketinimų jį naudoti neįrodymo nekeičia išvados, kad ieškovė neįrodė, jog atitinka valstybinės žemės nuomos lengvatine tvarka sąlygas ir dėl to įgijo teisę išsinuomoti žemę lengvatine tvarka.

- 20.5. Ieškovės nuosavybės teisės į ūkinį pastatą įgijimo ir galiojimo metu nesikeitė teisės aktai, todėl negali būti pagrįsto lūkesčio dėl žemės sklypo, valstybinės žemės patikėtiniui niekada tokio nebuvo sukūręs. Valstybinės žemės patikėtiniui atstovaujanti Nacionalinė žemės tarnyba nuosekliai laikėsi pozicijos dėl galimybės skirti ūkiniam pastatui ir išnuomoti valstybinės žemės sklypo dalį. Valstybinės žemės nuomą reglamentuojančios teisės normos aiškiai apibrėžia valstybinės žemės ne aukciono būdu sąlygas ir ieškovė negalėjo jų nesuprasti ir įgyti pagrįstų lūkesčių.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl valstybinės žemės nuomos

21. Kasaciniu skundu keliamas teisės normų, reglamentuojančių valstybinio žemės sklypo, būtino nuosavybės teise valdomam pastatui eksploatuoti, dalies nustatymą ir teisės sudaryti valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu sutartį, taikymo ir aiškinimo klausimas. Kasacinio teismo praktika, aiškinanti valstybinės žemės nuomos teisinį reglamentavimą, yra gausi ir nuosekliai išplėtotą, pabrėžiant, kad teisiniams santykiams dėl valstybinės žemės būdingas teisinis apibrėžtumas ir jų reglamentavimas grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais – ir yra imperatyvus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-436/2014; 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-76-684/2018, 25 punktas; 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-447-916/2018](#), 58 punktas).
22. Vienas iš valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų, įtvirtintų Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnyje, yra efektyvumo principas, kuris reiškia, kad sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei. Dėl to bendra valstybinės žemės nuomos taisyklė, įtvirtinta [CK 6.551 straipsnio 1 dalyje](#) ir Žemės įstatymo 9 straipsnio 5 dalyje, yra nuoma aukciono būdu asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią nuomos mokestį. Taip siekiama kuo didesnės finansinės naudos iš išnuomoto turto (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-447-916/2018](#), 60 punktas).
23. Nors valstybė dėl jai, kaip savininkei, būdingo subjektiškumo nuosavybės teises, siekdama užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą, įgyvendina per atitinkamas institucijas, kurių veiklą reglamentuoja viešosios teisės normos, pagal [CK 2.36 straipsnio 1 dalyje](#) nustatytą teisinį reguliavimą valstybė ir jos institucijos civiliniuose santykiuose dalyvauja lygiais pagrindais su kitais šių santykių dalyviais. Tai reiškia, kad valstybės, kaip savininkės, įgyvendinančios nuosavybės teises siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą, santykiai su kitais savininkais grindžiami bendraisiais civilinių santykių subjektų lygiateisiškumo, nuosavybės neliečiamumo, proporcingumo principais, kurie, *inter alia* (be kita ko), reiškia, kad šiuose santykiuose turi būti užtikrinta teisinga visuomenės interesų ir savininko teisių pusiausvyra (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-8-403/2019](#), 25 punktas; 2020 m. sausio 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-114-403/2020](#), 43 punktas).
24. Kasacinis teismas, konstatuodamas būtinybę užtikrinti teisingą visuomenės interesų ir savininko teisių pusiausvyrą, išaiškino, jog, viena vertus, turi būti užtikrinta, kad, valstybei įgyvendinant savo, kaip žemės savininkės, teises taip, kad būtų gauta maksimalios naudos visuomenei, nebūtų paneigta tokioje žemėje esančių statinių savininkų nuosavybės teisė. Kita vertus, negali būti sudarytos prielaidos valstybinėje žemėje esančių statinių savininkams įgyvendinti nuosavybės teises taip, kad būtų paneigtas vienas iš valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų, t. y. efektyvumo principas, kuris reiškia, kad įgyvendinant valstybės nuosavybės teises į žemę turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei, kas reiškia ir veikimą visuomenės interesais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-8-403/2019, 26 punktas).
25. Žemės įstatymo 9 straipsnio 5 dalis įtvirtina bendrąją taisyklę, kad valstybinė žemė išnuomojama aukciono būdu asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią kainą. Tokia įstatymo nuostata koreliuoja su šios nutarties 22 punkte nurodytu teisiniu reglamentavimu, kurio tikslas – kad sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei. Kasacinio teismo praktikoje pažymėta, kad kaip įstatymų leidėjo siekis užtikrinti visuomenės interesų ir valstybinėje žemėje esančių statinių savininkų nuosavybės teisių teisingą pusiausvyrą aiškintina bendros taisyklės, jog valstybinė žemė išnuomojama aukciono būdu asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią nuomos mokestį, išimtis, kuri įtvirtinta [CK 6.551 straipsnio 2 dalyje](#) ir Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-8-403/2019](#), 27 punktas).
26. [CK 6.551 straipsnio 2 dalyje](#) nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų nustatytais atvejais. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte (2015 m. gruodžio 3 d. įstatymo Nr. XII-2132 redakcija) nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui). Žemės sklypai, užstatyti fizinių ar juridinių asmenų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui. Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Detaliau šiuos santykius reglamentuojančių Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių (2014 m. spalio 22 d. nutarimo Nr. 1156 redakcija) 30.5 punkte nustatyta, kad žemės nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į valstybės interesus pagal žemės sklype esančio statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, kuri nustatoma pagal patvirtintus statinio ar įrenginio statybos projekto dokumentus, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais, pagal kuriuos nustatoma statinių gyvavimo trukmė, o statinių ar įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., – pagal nekilnojamojo daikto kadastrę duomenų byloje nurodytus statinio ar įrenginio nusidėvėjimo duomenis, vadovaujantis aplinkos ministro patvirtinta pastatų, statinių ir įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., saugaus naudojimo termino nustatymo

tvarka.

27. Kasacinis teismas, aiškindamas šį nagrinėjama bylai aktualų teisinį reglamentavimą teisingo visuomenės interesų ir valstybinėje žemėje esančių statinių savininko interesų pusiausvyros užtikrinimo nuostatų kontekste, yra pažymėjęs, kad pagal nustatytą teisinį reguliavimą teisė nuomoti statiniams naudoti reikalingą valstybinės žemės sklypą lengvatine – ne aukciono – tvarka yra garantuojama visiems valstybinėje žemėje esančių statinių savininkams visą statinių saugaus naudojimo laikotarpį, jeigu jie tinkamai įgyvendina nuosavybės teisę, *inter alia*, vykdo pareigą tinkamai prižiūrėti statinius ir tokiu būdu užtikrina galimybę naudoti juos pagal paskirtį, kas reiškia ir galimybę gauti tą ekonominę naudą, kuri paprastai gali būti gaunama tinkamai įgyvendinant savininko teises. Ir atvirkščiai, valstybinėje žemėje esančių statinių savininkams, kurie nuosavybės teisę įgyvendina, *inter alia*, pareigą prižiūrėti statinius vykdo taip, kad tampa neįmanoma naudoti statinių pagal paskirtį, kas reiškia ir netekimą galimybės gauti tą ekonominę naudą, kuri paprastai gali būti gaunama tinkamai įgyvendinant savininko teises, nėra garantuojama teisė nuomoti lengvatine – ne aukciono – tvarka valstybinės žemės sklypą, kuris būtų reikalingas statiniams naudoti, jeigu statinius būtų galima naudoti pagal paskirtį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-8-403/2019](#), 29 punktas).
28. Kita vertus, teisinis reguliavimas, nustatantis teisę nuomoti statiniams naudoti reikalingą valstybinės žemės sklypą lengvatine – ne aukciono – tvarka, negali būti aiškinamas kaip reiškiantis, kad tokią teisę turi ir valstybinėje žemėje esančių statinių savininkai, kurie tikslingai ar neturėdami tokio tikslo nuosavybės teisę įgyvendina, *inter alia*, pareigą prižiūrėti statinius vykdo taip, kad tampa neįmanoma naudoti statinių pagal paskirtį, statiniai sunyksta (yra sunaikinami), o jų savininkai įgyja teisę tame valstybinės žemės sklype sukurti naujus kitos paskirties ir (ar) dydžio statinius, tokiu būdu gaudami naudą iš lengvatinės valstybinės žemės nuomos. Priešingai aiškinant būtų ne tik nepagrįstai paneigtas vienas iš valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų, t. y. efektyvumo principas, kuris reiškia, kad, įgyvendinant valstybės nuosavybės teises į žemę, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei, bet ir pažeistas Konstitucijos 46 straipsnio 4 dalyje įtvirtintas sąžiningos konkurencijos principas, kadangi būtų sudarytos prielaidos asmenims, pirmiausiai vykdančioms ūkinę veiklą, susijusią su nekilnojamojo turto statyba, ir siekiantiems statyti statinius valstybinėje žemėje, kurią turėtų teisę nuomoti lengvatine – ne aukciono – tvarka, nesąžiningai konkuruoti įgyjant nuosavybės teisę valstybės žemėje esančius statinius, kurie yra tokios būklės, kad negali būti naudojami pagal paskirtį, arba (ir) nuosavybės teisę į valstybinėje žemėje esančius statinius įgyvendinant taip, kad taptų neįmanoma naudoti tokių statinių pagal paskirtį, statiniai sunykę (būtų sunaikinami) ir tokiu būdu būtų įgyjama teisė lengvatine – ne aukciono – tvarka nuomojamame valstybinės žemės sklype statyti kitus statinius, kai pagal nustatytą teisinį reguliavimą teisę statyti statinius valstybinėje žemėje pageidaujantys įgyti kiti asmenys turi galimybę ją įgyti tik aukcione pasiūlę didžiausią valstybinės žemės nuomos kainą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-8-403/2019](#), 31 punktas).
29. Nurodytoje kasacinio teismo praktikoje pažymėta ir tai, kad teisinis reguliavimas, nustatantis teisę nuomoti statiniams naudoti reikalingą valstybinės žemės sklypą lengvatine – ne aukciono – tvarka, negali būti aiškinamas kaip reiškiantis, kad susiklosčius situacijai, kada savininkas negali valstybinėje žemėje esančių statinių naudoti pagal paskirtį dėl statinių būklės pablogėjimo, ypač jeigu tokia situacija susiklostė dėl veiksmų, kurie nepriklauso nuo savininko valios, įtakos, jis neturi (netenka) teisės naudoti valstybinės žemės sklypą lengvatine – ne aukciono – tvarka, jeigu pagal galiojančius teisės aktus tokių statinių savininkas turi teisę atkurti statinius ir šią teisę jis įgyvendina tinkamai, per protingą terminą (šios nutarties 29 punkte nurodytos nutarties 32 punktas).
30. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, be kita ko, yra išaiškinęs, kad valstybinė žemė gali būti išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji užstatyta fiziniam ar juridiniam asmeniui priklausančiu (jo nuomojamu) statiniu, kuris turi aiškią funkcinę priklausomybę, apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, ir yra būtina šio asmens, kaip savininko (nuomininko), turimoms teisėms į statinį įgyvendinti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-291-313/2018](#), 25 punktas). Statinio savininko ketinimas naudoti statinį pagal jo tiesioginę paskirtį Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto ir Taisyklių 28 punkto taikymo prasme būtent ir reiškia šio asmens ketinimą įgyvendinti savo, kaip statinio savininko, turimas teises į statinį (nurodytos nutarties 27 punktas).
31. Asmeniui prašant išnuomoti valstybinės žemės sklypą ne aukciono būdu, valstybės įgaliojanti institucija, atsakinga už valstybinės žemės nuomą, privalo kiekvienu konkrečiu atveju tikrinti, ar toks asmuo atitinka įstatymo nustatytus privalomus reikalavimus ir turi teisę prašomu būdu išsinuomoti žemės sklypą, ir priklausomai nuo nustatytų aplinkybių sudaryti arba atsisakyti sudaryti žemės nuomos sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-447-916/2018, 62 punktas).
32. Nagrinėjamoje byloje tarp šalių yra kilęs ginčas dėl valstybinės žemės sklypo, kuriame yra ieškovės nuosavybės teise valdomas ūkinis pastatas, nuomos lengvatine (ne aukciono) tvarka. Byloje nustatyta, kad ieškovė 2012 m. rugsėjo 7 d. dovanojimo sutartimi ir 2014 m. lapkričio 26 d. pirkimo–pardavimo sutartimi įgijo nuosavybės teises į visą ūkinį pastatą 3011/p (Nr. (duomenys neskelbtini), jo fizinio nusidėvėjimo procentas – 70 proc., baigtumas – 24 proc. Atsakovė 2016 m. gruodžio 7 d. surašė žemės naudojimo patikrinimo aktą, kuriame, be kita ko, užfiksuota, kad ieškovei priklausantis ūkinis pastatas sunykęs, išlikusios tik kelios sienos ir pamatai, jis nenaudojamas pagal paskirtį, todėl jam negali būti skirta atskira žemės dalis. 2016 m. gruodžio 16 d. ieškovė kreipėsi į atsakovę su prašymu leisti išsinuomoti po ūkiniu pastatu esančią valstybinę žemę ir išduoti leidimą pastato rekonstrukcijai. Teismų, be kita ko, nustatyta, kad pastato būklė nuo kadastro duomenų nustatymo 2005 m. kovo 29 d. praktiškai nepakitusi, jo įsigijimo iš valstybės (savivaldybės) metu jis buvo laikomas tinkamu pirkimo–pardavimo sutarties objektu, ūkinio pastato registracija Nekilnojamojo turto registre nėra panaikinta. Nurodytos aplinkybės suponuoja išvadą, kad ieškovė yra teisėta ūkinio pastato savininkė, jos nuosavybės teisės įgijimo pagrindas (sandoriai) nėra ginčijamas, todėl ieškovė turi teises ir pareigas, kurias jai suteikia nuosavybės teisės turėjimas ([CK 4.37 straipsnis](#)).
33. Atsakovė savo nesutikiną su ieškovės reikalavimais grindžia tuo, kad teisės aktai neįtvirtina galimybės sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį dėl nenaudojamų statinių, nes tokie statiniai negali būti eksploatuojami pagal paskirtį. Atsakovės teigimu, ieškovei priklausantis statinys yra nusidėvėjęs 70 procentų, fiziškai pažeistas, todėl negali būti naudojamas pagal tiesioginę jo paskirtį.
34. Statinio ir statinio naudojimo sąvokos yra pateikiamos Statybos įstatyme. Šio įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje statinys apibrėžiamas kaip pastatas arba inžinerinis statinys, turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus, ir kuris yra nekilnojamasis daiktas. To paties straipsnio 72 dalyje statinio naudojimas apibrėžiamas kaip esminių statinių reikalavimų pagrindu sukurto statinio savybių panaudojimas naudotojo poreikiams tenkinti.
35. Remiantis Statybos įstatymo 2 straipsnio 26 dalimi, naujo statinio statyba – statyba, kurios tikslas – statinių neužimtame žemės paviršiaus plote pastatyti statinį, atstatyti visiškai sugriuvusį, sunaikintą, nugriautą statinį. Pagal statybos techninio reglamento STR 1.01.08:2002 „Statinių statybos rūšys“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr. 622, 8.5 papunktį naujo statinio statybos tikslai yra atstatyti buvusį (visiškai sugriuvusį, sunaikintą, nugriautą) statinį. Statinys laikomas visiškai sugriuvusiu, sunaikintu ar nugriautu, jei jo konstrukcijų nelikę arba likę tik po žemės paviršiumi giliau kaip 0,5 m esančios laikančiosios konstrukcijos (požeminio statinio, t. y. statinio, kurio visos konstrukcijos arba didžioji jų dalis buvo po žemės paviršiumi, atveju – kai nelikę visų statinio laikančiųjų konstrukcijų). Atsižvelgdamas į kitose teisės aktuose įtvirtintų tapačių arba labiausiai susijusių sąvokų turinį, šiuo klausimu kasacinis teismas suformulavo tokią teisės aiškinimo taisyklę: tik nustačius statinio visišką sugriuvimą, sunaikinimą ar nugriovimo faktą, t. y. kad statinio konstrukcijų nelikę arba likusios tik po žemės paviršiumi giliau kaip 0,5 m esančios laikančiosios konstrukcijos (požeminio statinio, t. y. statinio, kurio visos konstrukcijos arba didžioji jų dalis buvo po žemės paviršiumi, atveju – kai nelikę visų statinio laikančiųjų konstrukcijų), išskyrus atvejus, kai statinio ar jo dalių grovimo darbai atliekami statinio rekonstravimo ar kapitalinio remonto metu, laikytina, kad statinys yra išnykęs, todėl jis ir daiktinės teisės į jį turi būti išregistruoti (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 14 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-404-969/2017](#) 36, 44 punktus). Kaip jau minėta, byloje nėra nustatytos aplinkybės, jog ieškovės statinys būtų visiškai sugriuvęs ar sunykęs, nuosavybės teisė nėra ginčijama, todėl ieškovė yra teisėta statinio savininkė.
36. Aiškindamas Konstitucijos 23 straipsnį Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas yra konstatavęs, kad nuosavybės neliečiamumas ir

apsauga, *inter alia*, reiškia, jog savininkas turi teisę su jam priklausančiu turtu atlikti bet kokius veiksmus, išskyrus uždraustus įstatymo, naudoti savo turtą ir lemti jo likimą bet kuriuo būdu, kuriuo nepažeidžiamos kitų asmenų teisės ir laisvės; turi teisę reikalauti, kad kiti asmenys nepažeistų jo nuosavybės teisių, o valstybė turi pareigą ginti ir saugoti nuosavybę nuo neteisėto kėsینimosi į ją (Konstitucinio Teismo 2008 m. gegužės 20 d., 2009 m. birželio 8 d. nutarimai). Nekilnojamojo daikto savininkas, įgyvendindamas turimos nuosavybės sukuriamas teises, nepažeisdamas kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų, laikydamasis teisės aktų nustatytos tvarkos, turi teisę daryti turimam daiktui fizinį poveikį – jį remontuoti, rekonstruoti, pakeisti jo paskirtį, taip pat nugriauti. Tuo atveju, kada nėra savininko valios pastatą nugriauti, tačiau pastatas sunyksta, nebelieka jo laikinųjų konstrukcijų, savininkas, laikydamasis teisės aktų nustatytos tvarkos, turi teisę statinį atkurti ir pan.; ši jo teisė negali būti varžoma, jeigu įgyvendinama teisės aktų nustatyta tvarka (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-242/2014).

37. Vienas iš statinio savininko nuosavybės įgyvendinimo būdų yra teisė atkurti statinį, kuris nėra visiškai sugriuvęs, sunaikintas ar sugriautas. Kasacinis teismas, aiškindamas Statybos įstatymo ir poįstatyminių statybą reglamentuojančių teisės aktų normas, yra išaiškinęs, kad tuo atveju, jei statinys nėra visiškai sugriuvęs, sunaikintas ar nugriautas, jis gali būti visiškai ar iš dalies atkurtas dviem būdais (dviem statybos rūšimis): 1) rekonstrukcija; 2) kapitaliniu remontu (žr. pirmiau nurodytos kasacinio teismo nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-404-969/2017](#) 36, 43 punktus). Pirmiau aptartas teisinis reglamentavimas bei jį aiškinanti kasacinio teismo praktika byloje nustatytų aplinkybių kontekste supponuoja išvadą, kad ieškovė, būdama teisėta pastato savininkė, įstatymų nustatyta tvarka turi teisę įgyvendinti savo, kaip nuosavybės teisės turėtojos, teises.
38. Bylą nagrinėję teismai konstatavo, kad nagrinėjamu atveju neegzistuoja visuma sąlygų, suteikiančių ieškovei teisę nuomotis žemę ne aukciono būdu, kadangi statinys ne tik yra remontuotinos būklės ir tokios buvo nuo jo įsigijimo, tačiau jis nuo ieškovės įsigijimo nebuvo naudojamas pagal paskirtį, o ieškovė ir šiuo metu negali nurodyti, kokiais konkrečiais veiklais šis pastatas bus naudojamas. Teismai taip pat konstatavo, jog susiklosčiusios aplinkybės neužkerta kelio ieškovei siekti išsinuomoti žemės sklypą įprasta tvarka – aukcione pasiūlius didžiausią sklypo nuomos kainą, ir pažymėjo, kad atlikus nors dalinį pastato remontą, kuris leistų bent iš dalies naudotis ūkiniu pastatu pagal paskirtį, galimai atsirastų pagrindas kreiptis ir išnuomoti žemės sklypo dalį, reikalingą statiniui eksploatuoti, ir ne aukciono būdu. Apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad bylos duomenys leidžia vertinti, jog ieškovei priklausantis ūkinis pastatas yra be stogo, be sienų ir kitų statiniams ar pastatams apibūdinti būtinų parametru ir dėl to nebuvo ir nėra naudojamas pagal paskirtį (eksploatuojamas), todėl esama pastato būklė neleidžia vertinti, kad jis yra eksploatuojamas pagal paskirtį. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad toks susiklosčiusios situacijos vertinimas prieštarauja šioje nutartyje aptartai kasacinio teismo praktikai.
39. Nagrinėjamu atveju ieškovė aktyviai siekia pastatą rekonstruoti ir naudoti pagal paskirtį, o pastatui eksploatuoti būtina valstybinės žemės sklypo dalis. Ieškovės siekis pastatą rekonstruoti reiškia savininko teisių įgyvendinimą. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad tais atvejais, kai statinys yra nusidėvėjęs ir savininkas jį siekia rekonstruoti ar rekonstruoti, tokie savininko veiksmai reiškia ketinimą statinį naudoti pagal paskirtį. Kaip jau minėta šios nutarties 30 punkte, statinio savininko ketinimas naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto ir Taisyklių 28 punkto taikymo prasme reiškia statinio savininko ketinimą įgyvendinti savo, kaip statinio savininko, turimas teises į statinį. Pažymėtina, kad buvo išviešintas šio statinio egzistavimo faktas, savininkas, egzistavimo trukmė, taigi valstybė ilgą laiką žinojo (turėjo žinoti) apie ginčo ūkinį pastatą. Ieškovei teisėtai galėjo susiformuoti lūkestis dėl šio statinio ir jos teisės nulemti tolesnį jo likimą.
40. Kaip jau konstatuota, byloje nustatyta, kad ieškovė yra teisėta statinio, kurio nusidėvėjimas 70 procentų, savininkė, tai reiškia, jog valstybinės žemės sklypas yra užstatytas. Atsakovės atsisakymas išnuomoti šiam pastatui eksploatuoti reikalingą žemės sklypo dalį lengvatinėmis sąlygomis grindžiamas tuo, kad statinys yra nusidėvėjęs ir nenaudojamas pagal paskirtį, o ieškovės siekis rekonstruoti statinį nepagrindžia jo faktinio naudojimo. Apeliacinės instancijos teismas, pritardamas, jog byloje nenustatytas faktinis statinio naudojimas, taip pat pažymėjo, kad ieškovės tam pačiam prašyme dėl žemės nuomos išdėstytas prašymas dėl leidimo rekonstruoti pastatą išdavimo nepatvirtina realaus ketinimo pastatą naudoti pagal paskirtį, juolab kad jokie statinio projektiniai dokumentai, leidžiantys spręsti apie realų ketinimą atkurti pastatą ir naudoti jį pagal paskirtį, t. y. realiai eksploatuoti, pateikti nebuvo. Be to, ieškovės nurodomi veiksmai, susiję su šiukšlių iš statinio pašalinimu ar jo aptvėrimu, atsižvelgiant į tai, kad šio pastato paskirtis yra ūkinė, neleidžia vertinti, kad statinys yra naudojamas pagal paskirtį.
41. Kasacinio teismo praktikoje yra konstatuota, kad neleistina tokia situacija, jog atskirų teisių įgyvendinimas tarpusavyje būtų susijęs taip, kad, neįgyvendinus vienos teisės, negalimas kitos teisės realizavimas, o tos antrosios teisės nebūtų galima realizuoti, kol neįgyvendinta pirmoji; negali būti tokio teisinio reguliavimo, pagal kurį atskirų teisių įgyvendinimas būtų susijęs taip, jog neįgyvendinus vienos teisės negalimas kitos teisės įgyvendinimas ir atvirkščiai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. kovo 18 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-148/2013](#)).
42. Apibendrinama išdėstytus argumentus teisėjų kolegija konstatuoja, kad apeliacinės instancijos teismas nesivadovavo šios nutarties 27–29 punktuose nurodyta kasacinio teismo praktika, kurioje akcentuojamas statinių savininko teisės nuomoti valstybinę žemę lengvatine tvarka sąsajumas su pareiga tinkamai prižiūrėti statinius ir tokiu būdu užtikrinti galimybę naudoti juos pagal paskirtį, nevertino byloje esančių įrodymų ir nenustatė, dėl kokių veiksnių ir kada susiklostė situacija, nulėmusi negalimumą esantį statinį naudoti pagal esamą paskirtį. Apeliacinės instancijos teismas nevertino ieškinio reikalavimų pagrįstumo ieškovės, kaip statinio savininkės, teisių įgyvendinimo kontekste, todėl neatmetina, jog susiklostė situacija, nurodyta šios nutarties 41 punkte. Nagrinėjamu atveju būtina nustatyti ir įvertinti, ar esamoje situacijoje šioje teritorijoje galimi tokio statinio rekonstravimo ar kapitalinio remonto darbai ir, nustačius atitinkamas aplinkybes, spręstina, ar ieškovės siekis įgyvendinti statinio savininko teises atitinka ketinimą naudoti statinį pagal jo tiesioginę paskirtį Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto ir Taisyklių 28 punkto taikymo prasme.
43. Teisėjų kolegija, remdamasi išdėstytais argumentais, konstatuoja, kad šią bylą nagrinėjęs apeliacinės instancijos teismas, pažeisdamas įrodymų tyrimą ir vertinimą reglamentuojančias proceso teisės normas, tinkamai nenustatė svarbių faktinių bylos aplinkybių, susijusių su ieškovės nuosavybės teisės įgyvendinimu, taip pat nesivadovavo šiai bylai aktualia kasacinio teismo praktika, dėl to apeliacinės instancijos teismo nutartis panaikinama ir byla perduodama iš naujo nagrinėti apeliacinės instancijos teismui (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 346 straipsnio 2 dalies 1, 2 punktai).

Dėl bylinėjimosi išlaidų paskirstymo

44. Pagal [CPK 93 straipsnio](#) 1 dalį šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtas bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies. Gražinus bylą nagrinėti iš naujo, bylinėjimosi išlaidų paskirstymo klausimas paliktinas spręsti bylą nagrinėsiančiam apeliacinės instancijos teismui.
45. Kasacinis teismas patyrė 33,81 Eur išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. vasario 11 d. pažyma apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu). Šių išlaidų atlyginimo priteisimo klausimas paliktinas spręsti bylą nagrinėsiančiam apeliacinės instancijos teismui ([CPK 79 straipsnis](#), 88 straipsnio 1 dalies 3 punktas, 92 straipsnis, 96 straipsnio 2 dalis).

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

nutaria:

Panevėžio apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. vasario 17 d. nutartį panaikinti ir perduoti šią bylą Panevėžio apygardos teismui nagrinėti iš naujo.

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

Teisėjai Gražina Davidonienė

Sigita Rudėnaitė

Algirdas Taminskas