

img1

## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. lapkričio 8 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Godos Ambrasaitės-Balynienės (pranešėja), Artūro Driuko ir Andžej Maciejewski (kolegijos pirmininkas),

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės koncerno „Alga“ kasacinį skundą dėl Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. sausio 6 d. sprendimo peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės koncerno „Alga“ ieškinį atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos dėl vienašalio nuomos sutarties nutraukimo pripažinimo neteisėtu.

Teisėjų kolegija

nustatė:

#### I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties, sudarytos išnuomojus žemę ne aukciono būdu, nutraukimo prieš terminą nuomotojo iniciatyva pagrindus, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė prašė pripažinti 2005 m. lapkričio 4 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. N18/2005-79 (toliau – ir Nuomos sutartis, Sutartis) nutraukimą negaliojančiu ir: 1) panaikinti atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – ir NŽT) 2020 m. spalio 12 d. sprendimą Nr. 20SD-5965(14.20.55) „Dėl sprendimo nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį ir informacijos pateikimo“; 2) panaikinti NŽT 2020 m. spalio 6 d. išakvą Nr. 20V1-2208-(14.20.2) „Dėl 2005 m. lapkričio 4 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. N18/2005-79 nutraukimo“; 3) įpareigoti NŽT tęsti 2005 m. lapkričio 4 d. valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį Nr. N18/2005-79; priteisti patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
3. Ieškovė nurodė, kad 2005 m. rugsėjo 9 d. pirkimo-pardavimo sutartimi iš UAB „Marijampolės statyba“ įsigijo statinį – automatinę ir dujų degalinę su savitarnos automobilių plovykla, esantį valstybinėje žemėje. Tinkamai statinio eksploatacijai ieškovė ir atsakovė 2005 m. lapkričio 4 d. sudarė valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. N18/2005-79, kurios pagrindu ieškovei išnuomotas 0,5689 ha valstybinės žemės sklypas, esantis (duomenys neskelbtini) (toliau – ir Žemės sklypas). Sutarties terminas – 80 metų nuo Sutarties sudarymo dienos. Kadangi ieškovė Žemės sklype vykdė statinių statybą, 2020 m. birželio 8 d. pateikė atsakovei prašymą parduoti naudojamą Žemės sklypą. Atsakovė 2020 m. liepos 24 d. raštu informavo ieškovę, kad, atlikusi patikrinimą, nustatė, jog Žemės sklype nėra pastatytų ir naudojamų statinių ir (ar) įrenginių, kuriems eksploatuoti reikalingas Žemės sklypas, jame nevykdoma komercinė veikla, todėl parduoti Žemės sklypą atsisakė, be to, informavo ieškovę apie galimą Nuomos sutarties nutraukimą. Atsakovė 2020 m. spalio 12 d. priėmė nepagrįstą sprendimą nutraukti Nuomos sutartį ir įpareigojo ieškovę per vieną mėnesį sutvarkyti ir atlaisvinti Žemės sklypą.
4. Atsakovė nesutiko su ieškiniu ir prašė jį atmesti. Nurodė, kad pagal savo paskirtį (komercinės paskirties objektų teritorijos) Žemės sklypas nėra reikalingas eksploatuoti pastatui – savitarnos automobilių plovyklai su operatorine, kurios baigtumo procentas yra tik 9 proc. Aplinkybė, jog nebaigtas statyti statinys įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, savaime nereiškia, kad statinys yra naudojamas. Galinybę naudoti statinį pagal paskirtį nurodo jo baigtumas ir priėmimas naudoti teisės aktų nustatyta tvarka. Visi byloje esantys įrodymai patvirtina, kad Žemės sklype nėra pastatytų ir naudojamų statinių ir (ar) įrenginių, kuriems eksploatuoti reikalingas Žemės sklypas, ir jame nevykdoma komercinė veikla.

#### II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

5. Marijampolės apylinkės teismas 2021 m. gegužės 14 d. sprendimu ieškinį tenkino – pripažino 2005 m. lapkričio 4 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. N18/2005-79 nutraukimą negaliojančiu, paskirstė bylinėjimosi išlaidas.
6. Teismas, remdamasis bylos duomenimis, nustatė, kad:
  - 6.1. 2005 m. lapkričio 4 d. ieškovė ir Lietuvos Respublikos valstybė, atstovaujama Marijampolės apskrities viršininko (teisių ir pareigų perėmėja – NŽT, sudarė valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. N18/2005-79, kuria ieškovei išnuomotas 0,5689 ha žemės sklypas, esantis (duomenys neskelbtini) (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)). Sutarties terminas – 80 metų nuo Sutarties sudarymo dienos. Sutarties 3 punkte nustatyta, kad išnuomojamo Žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas ir pobūdis – kitos paskirties: komercinės paskirties objektų teritorijos: degalinė ir autoservisu statinių statybos. Sudarant Žemės sklypo nuomos sutartį jame buvo nebaigtas statyti (1 proc. baigtumo) ieškovei nuosavybės teise priklausantis objektas – statiniai, kurie yra

įregistruoti Nekilnojamojo turto registre;

- 6.2. 2020 m. gegužės 18 d. ieškovė, kaip užsakovė, ir UAB „Dinara“, kaip rangovė, sudarė statybos rangos sutartį, kurios pagrindu rangovė pagal 2005 m. kovo 23 d. patvirtintus statinio projektus įsipareigojo ieškovės nuomojamame Žemės sklype užbaigti automatinės ir dujų degalinės su savitamos automobilių plovykla statybas;
- 6.3. 2020 m. birželio 8 d. ieškovė pateikė atsakovei prašymą parduoti Žemės sklypą;
- 6.4. 2020 m. liepos 2 d. raštu atsakovė informavo ieškovę apie planuojamą patikrinimo vietoje atlikimą, siekiant įvertinti, ar Žemės sklype esantis statinys – automatinė ir dujų degalinė su savitamos plovykla (kurios baigtumas, Nekilnojamojo turto registro duomenimis, 1 proc.) yra eksploatuojamas;
- 6.5. 2020 m. liepos 20 d. atsakovė atliko patikrinimą vietoje ir 2020 m. liepos 23 d. surašė žemės naudojimo patikrinimo aktą, jame nurodyta, kad Žemės sklype nėra pastatytų ir naudojamų statinių ir (ar) įrenginių, kuriems eksploatuoti reikalingas Žemės sklypas, jame nevykdoma komercinė veikla; Žemės sklype yra naujai statomo statinio dalis – pamatai, dalis pamatų įrengti 2005 m., o dalis – 2020 m. liepos mėnesį, statoma automatinė ir dujų degalinė su savitamos plovykla, statybos leidimas išduotas 2001 m., sklype esančio statinio baigtumas – 9 proc.;
- 6.6. 2020 m. liepos 24 d. raštu atsakovė informavo ieškovę, kad, atsižvelgiant į patikrinimo vietoje metu nustatytą faktinę situaciją, t. y. nustatius, jog Žemės sklype nėra pastatytų ir naudojamų statinių ir (ar) įrenginių, kuriems reikalingas Žemės sklypas, jame nevykdoma komercinė veikla, Žemės sklypas be aukciono nebus ieškovei parduodamas ir po dviejų mėnesių bus priimtas sprendimas nutraukti Žemės sklypo nuomos sutartį;
- 6.7. 2020 m. spalio 6 d. atsakovės NŽT Marijampolės skyriaus vedėjas įsakymu Nr. N18/2005-79 nusprendė nutraukti prieš terminą 2005 m. lapkričio 4 d. Žemės sklypo nuomos sutartį, atsižvelgdamas į tai, kad išnuotame be aukciono Žemės sklype nėra pastatytų ir naudojamų statinių ir įrenginių, kuriems eksploatuoti reikalingas Žemės sklypas;
- 6.8. 2020 m. spalio 12 d. raštu atsakovė informavo ieškovę apie priimtą sprendimą nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį ir paprašė per vieną mėnesį sutvarkyti ir atlaisvinti Žemės sklypą, ir kreiptis į VĮ Registrų centrą dėl pastato – savitamos automobilių plovyklos su operatorine išregistravimo iš Nekilnojamojo turto registro.
7. Teismas pažymėjo, kad pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.551 straipsnio 2 dalį 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. Ši CK nuostata detalizuojama Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte. Pagal CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punktą žemės nuomos sutartis gali būti nutraukta prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį.
8. Teismas nurodė, kad atsakovė bylos nagrinėjimo metu neneigė, jog išnuomojant Žemės sklypą jai buvo žinoma apie sklype esantį nebaigtos statybos 1 proc. baigtumo objektą. Atsakovė Nuomos sutarties sudarymo teisėtumo neginčijo, vadinas, pripažino, kad Nuomos sutartis buvo sudaryta laikantis teisės aktu reikalavimų, t. y. kad Žemės sklype esantys statiniai galėjo būti naudojami pagal paskirtį ir tokiu naudojimu buvo reikalingas Žemės sklypas. Nuo Nuomos sutarties sudarymo 2005 m. iki 2020 m. atsakovė nesiėmė jokių veiksmų kontroliuoti, kaip Žemės sklypo nuomininkė vykdo sąlygas, nustatytas Nuomos sutartyje, netikrino, ar nebaigtos statybos objektas statomas, ar juo naudojasi ir pan. Jokių ieškovės neteisėtų veiksmų, Sutarties ar įstatymo pažeidimų nebuvo nustatyta daugiau nei 15 metų. Tik tada, kai ieškovė kreipėsi su prašymu parduoti jai nuomojamą Žemės sklypą, Nuomos sutartis buvo nutraukta.
9. Atsižvelgdamas į byloje nustatytą aplinkybę, kad ieškovė 2020 m. gegužės 18 d. sudarė statybos rangos sutartį su UAB „Dinara“, kurios pagrindu rangovė įsipareigojo Žemės sklype užbaigti automatinės ir dujų degalinės su savitamos automobilių plovykla statybas, teismas padarė išvadą, kad ieškovė pagal galimybes stengiasi vykdyti objekto statybą, kad vėliau būtų galima juo naudotis. Į bylą pateikta Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos (toliau – VTPSI) išvada, kurioje nustatyta, kad statinio statyba vykdoma be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių, taip pat patvirtinta, jog ieškovė Žemės sklypą naudoja, vykdo jame veiklą, o statiniais toliau eksploatuoti yra būtina valstybinės žemės nuoma. Žinodama, kad išnuomotas Žemės sklypas su nebaigtu statyti objektu, atsakovė nepagrįstai nesuteikia galimybės ieškovei naudotis Žemės sklypu ir užbaigti objekto statybą.
10. Atsižvelgdamas į nurodytas aplinkybes teismas padarė išvadą, kad ieškovė Žemės sklypo nuomos sutarties sąlygas vykdo tinkamai, t. y. naudoja Žemės sklypą ir jame vykdo esamų statinių statybos užbaigimo darbus. Ieškovės veikla atitinka CK 6.551 straipsnio 2 dalies sąlygas, todėl nėra jokio teisėto pagrindo nutraukti Nuomos sutartį ir ieškovę iškeldinti iš Žemės sklypo.
11. Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovės apeliacinį skundą, 2022 m. sausio 6 d. sprendimu panaikino Marijampolės apylinkės teismo 2021 m. gegužės 14 d. sprendimą ir priėmė naują sprendimą – ieškovės ieškinį atmetė.
12. Teisėjų kolegija nurodė, kad valstybinės žemės išnuomojimą reglamentuoja specialioji įstatymo norma, įtvirtinta Žemės įstatymo 9 straipsnyje. Šiame straipsnyje reguliuojamas ir valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo nuomotojo reikalavimu klausimas. Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje nustatyta, kad valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą arba yra keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, išskyrus atvejus, kai Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytais atvejais ir tvarka valstybinės žemės nuomos sutartyje arba jos pakeitime įtvirtinta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą. CK šeštosios knygos XXIX skyriaus nuostatos valstybinės žemės nuomos teisiniam santykiams taikytinos subsidariai, t. y. tiek, kiek neprieštarauja specialiajam teisiniui reguliavimui. CK 6.564 straipsnis reglamentuoja žemės nuomos sutarties nutraukimą prieš terminą nuomotojo reikalavimu. Šio straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad žemės nuomos sutartis gali būti nutraukta prieš terminą nuomotojo reikalavimu: 1) jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį; 2) jeigu žemės nuomininkas ilgiau kaip tris mėnesius nuo žemės nuomos sutartyje nustatyto nuomos mokesčio mokėjimo termino šio mokesčio nesumoka; 3) kitais įstatymų nustatytais atvejais.
13. Vadovaudamasi kasacinio teismo formuojama praktika (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 9 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. 3K-3-133-219/2018 ir kt.) teisėjų kolegija pažymėjo, kad būtinųjų valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu sąlygų turi būti laikomasi ir nuomos sutarties galiojimo metu. CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkte įtvirtintas pažeidimas yra galimas ne tik aktyviais veiksmais, bet ir neveikimu. Dėl to, jeigu nuomininkas statinį ir valstybinę žemę naudoja ne pagal nustatytą paskirtį arba nepateisinamai ilgai valstybinės žemės sklypo faktiškai nenaudoja, nebaigto statinio valdytojas nepateisinamai ilgai negauna statybos leidimo ir nepradedą statybos darbų ar statinys (nebaigtas statinys) sunyksta ir negali būti naudojamas pagal paskirtį arba per statybos leidimo galiojimo terminą be pateisinamų priežasčių nepradedą statybos darbų, jų neužbaigia, valstybės įgaliota institucija privalo svarstyti dėl valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu (lengvatinėmis sąlygomis) sutarties nutraukimo. Vertinant, ar valstybinės žemės nuomininko veiksmai (neveikimas) sudaro pagrindą nutraukti nuomos sutartį pagal CK 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punktą, teisiskai reikšminga aplinkybė yra ne tik laiko tarpas, kai žemė nenaudojama pagal paskirtį, bet ir priežastys, dėl kurių nuomininkas nenaudoja išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagal jo paskirtį.
13. Teisėjų kolegija taip pat pažymėjo, kad pagal kasacinio teismo formuojamą praktiką lemiamą reikšmę sprendžiant dėl valstybinės žemės sklypo nuomos turi ne žemės sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, todėl kiekvienu atveju svarbu įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su esančio statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitokią veiklą

(Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-281-695/2017](#)). Ne kiekvienas ant valstybinės žemės sklypo esančio pastato savininkas turi teisę be aukciono išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, o tik tas, kurio statinys turi apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, o jo eksploatacijai reikia turėti žemės sklypo nuomos teisę. Taigi savininkas pirmiausia turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį ir tam yra būtina išsinuomoti žemės sklypą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-550/2013; 2014 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-232/2014](#)).

14. Teisėjų kolegija nurodė, kad byloje nėra ginčo, jog Žemės sklype ieškovės vardu yra įregistruoti statinio pamatai, kurių baigtumas 1 proc. Ieškovės ir UAB „Dinaras“ rangos sutartis dėl pastato – automatinės ir dujų degalinės su savitarnos automobilių plovykla statybos Žemės sklype sudaryta tik 2020 m. gegužės 18 d. Taigi, nuo Nuomos sutarties sudarymo ieškovė daugiau kaip 15 metų žemės sklypo pagal sutartyje nustatytą paskirtį nenaudojo. Kiti bylos duomenys taip pat patvirtina, kad Žemės sklype 2005–2020 metais nebuvo vykdoma jokia veikla, susijusi su išnuomoto valstybinio žemės sklypo nustatyta pagrindine naudojimo paskirtimi. Ieškovė nepateikė įrodymų, dėl kurių priežasčių ji gana ilgą laiką nenaudojo išsinuomoto žemės sklypo pagal paskirtį. Tokios nustatytos bylos aplinkybės, teisėjų kolegijos vertinimu, rodo, kad išnyko sąlygos, dėl kurių ieškovei buvo išnuomota valstybinė žemė ne aukciono būdu. Atitinkamai ieškovė neturi teisinio pagrindo reikalauti tęsti ginčo Nuomos sutartį.

### III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

15. Kasaciniu skundu ieškovė prašo panaikinti Kauno apygardos Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. sausio 6 d. sprendimą ir palikti galioti Marijampolės apylinkės teismo 2021 m. gegužės 14 d. sprendimą, priteisti iš atsakovės bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:

15.1. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino ir taikė valstybinės žemės nuomos sutarties vienašališko nutraukimo pagrindus bei sąlygas. Teismas neanalizavo, kokias sąlygas turi įvykdyti nuomininkas, kad nebūtų laikomas pažeidusiu žemės sklypo, kuriame yra nebaigtos statybos statinys, nuomos sutartį, ar, nesant nuomos sutartyje jokių nuomininko įsipareigojimų dėl statybos užbaigimo, gali būti konstatuotas nuomos sutarties pažeidimas, kaip būtinas pagrindas nutraukti nuomos sutartį.

15.1.1. Pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą tam, kad asmuo galėtų išsinuomoti valstybinį žemės sklypą ne aukciono (lengvatine) tvarka, šis asmuo valstybiniame Žemės sklype esančius statinius / įrenginius turi valdyti teisėtai. Byloje nesant duomenų, kad ieškovė statinių nuosavybės teisę būtų įgijusi neteisėtai, nebuvo pagrindo daryti išvadą, kad Žemės sklype esančių statinių valdymas yra neteisėtas ar jų visai nėra. Nekilnojamojo turto registro duomenimis, ieškovei nuosavybės teise nuo 2005 m. rugsėjo 9 d. priklauso statiniai, esantys Žemės sklype.

15.1.2. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad statytojo teisei valstybinės žemės sklype įgyvendinti yra būtinas tokių juridinių faktų visetas: 1) valstybinės žemės sklypo nuomos pagrindais valdymas ir naudojimas; 2) teisės statyti statinius nustatymas valstybinės žemės sklypo nuomos sutartyje; 3) statybą leidžiančio dokumento turėjimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-177-687/2019). Šiuo atveju ieškovė tiek sudarydama valstybinės žemės nuomos sutartį, tiek jos nutraukimo metu, buvo teisėta statinio savininkė bei valdytoja ir turėjo teisę vykdyti statinio statybą ir ją užbaigti.

15.1.3. Apeliacinės instancijos teismas, padaręs išvadą, kad ieškovei yra išnykusi Žemės sklypo nuomos teisė, pažeidė [CK](#) 6.156, 6.193 straipsnius ir dėl to padarė nepagrįstą išvadą, jog atsakovė galėjo vienašališkai nutraukti nuomos sutartį kitais nei [CK](#) 6.217 straipsnyje ir šalių nuomos sutartyje nustatytais pagrindais ir tvarka. Nuomos sutarties 16 punkte nustatyta, kad sutartis prieš terminą gali būti nutraukiama nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje nustatytą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį. Šiuo atveju Nuomos sutartyje nurodytas Žemės sklypo naudojimo pobūdis – degalinių ir autoservisų statybos – nebuvo pakeistas ir galiojo Nuomos sutarties nutraukimo momentu.

15.1.4. Nei atsakovė, nei apeliacinės instancijos teismas nenurodė, kuriomis Sutarties nuostatomis remiantis galima būtų teigti, kad ieškovė yra pažeidusi Sutartį, t. y. kuo konkrečiai pasireiškė Žemės sklypo naudojimas ne pagal sutartį ar ne pagal paskirtį. Užikrinant šalių teisėtų lūkesčių principo įgyvendinimą būtinas aiškumas, kada ir kokiomis sąlygomis gali būti vienašališkai nutraukiama sutartis. Bendrosios sutarčių pabaigą reguliuojančios civilinės teisės normos leidžia tik įstatymuose ar sutartyje nustatytais atvejais sutartį nutraukti vienašališkai, t. y. nesikreipiant į teismą ([CK](#) 6.217–6.220 straipsniai). Nuomos sutartyje nei jokių sąlygų dėl statinio statybos užbaigimo termino, atitinkamai šios aplinkybės ir negali būti vertinamos kaip pagrindas nutraukti Nuomos sutartį vienašališkai.

15.1.5. Jei atsakovė būtų tinkamai vykdžiusi reikalavimus dėl valstybinės žemės nuomos nutraukimo, ji būtų turėjusi inicijuoti ginčo nuomos sutarties pakeitimą, nustatydama konkretų terminą dėl statinio statybos pabaigos, arba būtų turėjusi nurodyti kitas konkrečias sąlygas, susijusias su Žemės sklypo naudojimu. Įstatymai ir sutarties šalių įsipareigojimų vykdymo privalomumas riboja sutarties šalies vienašalę iniciatyvą nutraukti sutartį. Net ir sutarties pažeidimo atveju turi būti dedamos maksimalios pastangos išsaugoti sutartį. Nuo 2022 m. kovo 1 d. galiojančio Žemės įstatymo 9 straipsnio 15 dalyje nustatyta, kad kai yra vykdoma statinio statyba, 2 metai yra protingas terminas, per kurį nuomininkas gali užbaigti statinio statybą. Tačiau ginčo atveju nei sutartyje, nei teisės aktuose tokios nuostatos nebuvo.

15.2. Apeliacinės instancijos teismas priėmė nemotyvuotą sprendimą, neatskleidė bylos esmės, nes nenurodė jokių konkrečių pagrindų dėl vienašališko valstybinės žemės nuomos nutraukimo teisėtumo, nepasisakė dėl ieškovės argumentų šiuo klausimu, nevertino byloje esančių įrodymų, patvirtinančių, jog Žemės sklypas yra nušienautas ir prižiūrėtas, ieškovė naudoja sklypą pagal Nuomos sutartyje nurodytą paskirtį, būdą ir pobūdį, vykdo teisėtą statinio statybą, nes sudarant Nuomos sutartį statinio statyba nebuvo baigta, o Nuomos sutartis neįtvirtino jokių nuomininko įsipareigojimų užbaigti statybą per tam tikrą terminą.

16. Atsakovė atsiliepimu į kasacinį skundą prašo kasacinį skundą atmesti. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:

16.1. Ieškovė neatitinka Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte nustatytą valstybinės žemės nuomos be aukciono sąlygų, nes Žemės sklype nėra pastatytų ir naudojamų statinių ir (ar) įrenginių, kuriems eksploatuoti reikalingas Žemės sklypas, ir jame nevykdoma komercinė veikla. Pagal savo paskirtį Žemės sklypas nėra reikalingas eksploatuoti pastatui – savitarnos automobilių plovyklai su operatorine, kurio baigtumas yra tik 9 proc. Sistemškai aiškinant Žemės įstatymo nuostatas, reglamentuojančias žemės pagrindinę naudojimo paskirtį, taip pat poįstatyminius aktus, reglamentuojančius valstybinės žemės nuomos bei pardavimo ne aukciono tvarka taisykles, pagrindinė valstybinės žemės nuomos ar pardavimo sąlyga yra pastatų buvimas žemės sklype, o žemės naudojimas pagal pirmiau nurodytą paskirtį siejamas su būtinumu eksploatuoti šiuos statinius. Ginčo Žemės sklypas buvo išnuomotas ne statybos darbams vykdyti, o tam, kad žemė būtų naudojama pagal paskirtį esantiems statiniams eksploatuoti. Jeigu asmuo, ne aukciono tvarka išsinuomojęs valstybinės žemės sklypą, netenka nuosavybės teisės į pastatus arba šių pastatų kiekis sumažėja tiek, kad išnuomoto dydžio žemės sklypas tampa nebereikalingas ūkinei veiklai plėtoti, t. y. nebelieka faktinio jo (žemės sklypo) naudojimo su pastatais susijusioms reikmėms, yra pagrindas pripažinti, jog toks asmuo žemės sklypą naudoja ne pagal tikslinę naudojimo paskirtį, ir tai yra savarankiškas pagrindas nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį ([CK](#) 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punktas).

- 16.2. Pirmosios instancijos teismas nepagrįstai iš atsakovės priteisė visų ieškovės nurodytų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą, neįvertinęs šių išlaidų atitikties Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) nustatytiems reikalavimams.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

#### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

*Dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties, sudarytos išnuomojus žemę ne aukciono būdu, nutraukimą prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal paskirtį, aiškinimo ir taikymo*

17. Nagrinėjamoje byloje ginčas kilo dėl ieškovei ne aukciono būdu išnuomoto valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties vienašališko nutraukimo nuomotojos iniciatyva teisėtumo.
18. Valstybės žemės nuomos santykių reglamentavimo tikslas – užtikrinti, kad valstybės (savivaldybių) nuosavybė būtų tvarkoma taip, kad tai atitiktų visos visuomenės interesus, viešajam interesui teikiant prioritetą prieš privatų tiek žemės naudojimo tikslų, paskirties, tiek žemės naudojimo sąlygų požiūriu. Pagal galiojantį teisinį reglamentavimą prioritetinis valstybinės žemės nuomos būdas – aukcionas, kai žemė išnuomojama asmeniui, kuris už žemės sklypą pasiūlo didžiausią kainą ([CK 6.551 straipsnio](#) 1 dalis, Žemės įstatymo 9 straipsnio 5 dalis). Ne aukciono būdu valstybinė žemė nuomojama tik išimtiniais, įstatyme nustatytais atvejais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-283-313/2020, 39, 42 punktai).
19. [CK 6.551 straipsnio](#) 2 dalyje nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų nustatytais atvejais. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie 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 nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.
20. Taigi, valstybinės žemės nuomos lengvatinėmis sąlygomis instituto paskirtis – sudaryti sąlygas šioje žemėje esančių statinių savininkams ar nuomininkams užtikrinti tinkamą jų statinių eksploatavimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gegužės 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-407-916/2018, 23 punktas; 2022 m. sausio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-125-403/2022, 29 punktas). 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. Statinio savininko ketinimas naudoti statinį pagal jo tiesioginę paskirtį Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto taikymo prasme būtent ir reiškia šio asmens ketinimą įgyvendinti savo, kaip statinio savininko, turimas teises į statinį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-291-313/2018](#), 25, 27 punktai).
21. Kasacinio teismo praktikoje pažymėta, kad įstatymais nustatius asmenims tam tikrą teisę, tos teisės suteikimo pagrindus, sąlygas ir tvarką, valstybei kyla pareiga šiuose teisiniuose santykiuose laikytis teisėtų lūkesčių apsaugos ir teisinio tikrumo konstitucinių principų. Šie principai taip pat reiškia įgytų teisių apsaugą, t. y. asmenys turi teisę pagrįstai tikėtis, kad jų pagal galiojančius teisės aktus įgytos teisės bus išlaikytos nustatytą laiką ir galės būti realiai įgyvendinamos (pirmiau nurodyta kasacinio teismo nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-283-313/2020](#), 44 punktas).
22. Vienašališkas sutarties nutraukimas įstatymu ribojamas sutarčių privalomumo (lot. *pacta sunt servanda*) ir sutartinių santykių išsaugojimo (lot. *favor contractus*) principų labui. Teisėtai sudaryta ir galiojanti sutartis jos šalims turi įstatymo galią ([CK 6.189 straipsnio](#) 1 dalis), todėl vienašališkas sutarties nutraukimas galimas tik toje sutartyje ar įstatyme nustatytais atvejais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-367/2011; 2022 m. rugsėjo 29 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-326-381/2022](#), 50 punktas). Spręsdamas, ar vienašališkas sutarties nutraukimas yra teisėtas, teismas jį turi įvertinti ir pagal [CK](#) 1.5, 1.6 ir 6.158 straipsnių nuostatas, kuriose įtvirtintos šalių pareigos elgtis sąžiningai, protingai ir teisingai tiek prievolės atsiradimo ir egzistavimo, tiek ir jos vykdymo ar pasibaigimo metu yra imperatyvaus pobūdžio (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. sausio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-6-915/2015; 2021 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-35-823/2021, 38 punktas).
23. Žemės nuomos sutarties nutraukimą prieš terminą nuomotojo reikalavimu reglamentuoja [CK 6.564 straipsnis](#). Šio straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukta: 1) jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį; 2) jeigu žemės nuomininkas ilgiau kaip tris mėnesius nuo žemės nuomos sutartyje nustatyto nuomos mokesčio mokėjimo termino šio mokesčio nesumoka; 3) kitais įstatymų nustatytais atvejais. Pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalį valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje nurodytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą arba yra keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, išskyrus atvejus, kai Vyriausybės nustatytais atvejais ir tvarka valstybinės žemės nuomos sutartyje arba jos pakeitime įtvirtinta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą.
24. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, 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. Atitinkamai sutarties pažeidimu laikytinas šio daikto nenaudojimas sutartyje nustatyto būdu ar netinkamas jo naudojimas arba naudojimas ne pagal nustatytą žemės naudojimo paskirtį. Nenaudojimu laikomas toks ekonominio efektyvumo nesukuriantis elgesys su daiktu, kai jo naudingosios savybės



nėra eksploatuojamos. Netinkamas naudojimas pagal teisinius padarinius taip pat gali būti vertinamas kaip visiškas nenaudojimas tada, kai žemės naudojimo laipsnis yra menkas, palyginti su tuo, kurio tikimasi pagal sutartį (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugpjūčio 24 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-198-1075/2022](#) 23 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką).

25. Sprendžiant dėl vienašališko valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo teisėtumo, turi būti įvertinta, dėl ko buvo susitarusios šalys, ar jos tinkamai vykdė prisiimtus įsipareigojimus (pirmiau nurodyta kasacinio teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-283-313/2020, 47 punktas). Siekiant nustatyti, ar žemės nuomos sutartis buvo pažeista iš esmės, neužtenka apsiriboti tik [CK](#) 6.564 straipsnio 1 dalimi, bet būtina sistemaiškai remtis [CK](#) 6.217 straipsniu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. liepos 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-362-684/2016, 18 punktas).
26. Kasacinio teismo praktikoje taip pat pažymėta, kad teisiniams santykiams dėl valstybinės žemės būdingas imperatyvumas nepaneigia sutarčių teisės principų taikymo valstybinės žemės nuomos sutarties įgyvendinimui. Vienas iš svarbesnių sutarčių teisės principų, reikšmingų vertinant ir esminio sutarties pažeidimo buvimą, yra šalių kooperavimosi arba bendradarbiavimo principas. Tiek valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principai, įtvirtinti Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnyje, tiek ir sutarčių teisės principai įpareigoja valstybinę žemę patikėjimo teise valdantį subjektą elgtis rūpestingai ir apdairiai, taip pat bendradarbiauti su valstybinės žemės sklypo nuomininku (pirmiau nurodyta kasacinio teismo nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-198-1075/2022, 38 punktas).
27. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad 2005 m. lapkričio 4 d. valstybinės žemės nuomos sutartimi 80 metų terminui ieškovei buvo išnuomotas 0,5689 ha valstybinės žemės sklypas, esantis (duomenys neskelbtini). Nuomos sutarties 3 punkte nustatyta, kad išnuomoto žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas ir pobūdis – kitos paskirties: komercinės paskirties objektų teritorijos; degalinių ir autoservisų statinių statybos. Nuomos sutarties 16 punkte nustatyta, kad sutartis prieš terminą gali būti nutraukiama nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje nustatytą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį arba yra keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir (ar) pobūdis, išskyrus atvejus, kai sutartyje nustatytas žemės sklypo pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir (ar) pobūdžio keitimas, taip pat gali būti nutraukiama kitais [CK](#) ir kitų įstatymų nustatytais atvejais.
28. Byloje taip pat nustatyta, kad, sudarant Nuomos sutartį, Žemės sklype buvo ieškovei priklausantis nebaigtas statyti 1 proc. baigtumo statinys – automatinė ir dujų degalinė su savitarnos automobilių plovykla, kurį ieškovė įsigijo 2005 m. rugsėjo 9 d. pirkimo–pardavimo sutartimi iš UAB „Marijampolės statyba“. Ieškovė, kaip užsakovė, 2020 m. gegužės 18 d. sudarė statybos rangos sutartį dėl automatinės ir dujų degalinės su savitarnos automobilių plovykla statybos Žemės sklype užbaigimo, darbai pagal šią sutartį buvo pradėti vykdyti iki atsakovės patikrinimo vietoje atlikimo. Teismai nenustatė, kad atsakovė būtų anksčiau reikšusi pretenzijas ar reikalavimus ieškovei dėl netinkamo Nuomos sutarties vykdymo – atsakovės sprendimas nutraukti Nuomos sutartį buvo priimtas ieškovei jau pradėjus Žemės sklype esančio statinio statybos darbus, po to, kai ieškovė 2020 m. birželio 8 d. pateikė atsakovei prašymą Žemės sklypą parduoti jai be aukciono. Atsakovės atlikto patikrinimo vietoje metu buvo nustatyta, kad Žemės sklype esančio statinio baigtumas – 9 proc.
29. Pirmosios instancijos teismas, atsižvelgdamas į tai, kad Žemės sklypas ieškovei buvo išnuomotas jame esant nebaigtam statyti statiniui, ieškovė yra sudariusi statybos rangos sutartį, turi galiojančią statybos leidimą ir vykdo Žemės sklype esančio statinio užbaigimo darbus, nusprendė, jog ieškovė naudoja Žemės sklypą nepažeisdama Nuomos sutarties sąlygų, todėl tenkino ieškinį ir pripažino atsakovės sprendimą dėl Nuomos sutarties nutraukimo neteisėtu. Apeliacinės instancijos teismas laikėsi priešingo s pozicijos ir ieškinį atmetė, nusprendęs, kad ieškovė pakankamai ilgai išsinuomotu Žemės sklypu nesinaudojo, rangos sutartį dėl sklype esančio statinio statybos darbų sudarė tik 2020 m. gegužės 18 d., todėl yra išnykusios sąlygos, dėl kurių ieškovei buvo išnuomota valstybinė žemė ne aukciono būdu.
30. Ieškovė, nesutikdama su apeliacinės instancijos teismo sprendimu, kasaciniame skunde teigia, kad apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino ir taikė teisės normas, reglamentuojančias valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties nutraukimą prieš terminą nuomotojo reikalavimu, nukrypo nuo kasacinio teismo formuojamos šių teisės normų aiškinimo ir taikymo praktikos, kadangi vienašališką Nuomos sutarties nutraukimą pripažino teisėtu konkrečiai nenustatęs ir neįvardijęs, kokį esminį Nuomos sutarties pažeidimą nagrinėjamu atveju padarė ieškovė. Teisėjų kolegija šiuos ieškovės argumentus pripažįsta teisiskai pagrįstais.
31. Minėta, kad valstybinė žemė gali būti išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji yra būtina žemės sklype esančių statinių savininko (nuomininko) turimoms teisėms į statinį įgyvendinti (šios nutarties 20 punktas). Nagrinėjamoje byloje nekilo ginčo dėl ieškovei priklausančio nebaigto statyti statinio buvimo Žemės sklype, taip pat nebuvo keliamas Nuomos sutarties su ieškove sudarymo teisėtumo klausimas. Pagal byloje nustatytas faktines aplinkybes Žemės sklype esantis ieškovei priklausantis statinys Nuomos sutarties sudarymo metu negalėjo būti naudojamas pagal tiesioginę jo paskirtį (kaip automatinė ir dujų degalinė su savitarnos automobilių plovykla), atsižvelgiant į tuo metu esančią jo baigtumo būklę (1 proc.).
32. Aiškindamas Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnį Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas yra konstatavęs, kad nuosavybės neliečiamumas ir apsauga, *inter alia* (be kita ko), 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 kėsimosi 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 laikančiųjų 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](#)).
33. Aiškindamas nekilnojamojo daikto savininko teisių turinį valstybinės žemės nuomos teisinių santykių kontekste kasacinis teismas yra pažymėjęs, kad 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. Kita vertus, šis teisinis reguliavimas taip pat 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 susiklosto 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 (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-12-378/2022, 28, 29 punktai).

34. Atsižvelgdamas į tai, kad pagal statybą reglamentuojančius teisės aktus statytojo teisė gali būti įgyvendinama tik tuo atveju, kai statytojas žemės sklypą, kuriame statomas statinys, valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais, kasacinis teismas taip pat yra išaiškinęs, 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). Tais atvejais, kai statinys yra nusidėvėjęs ir savininkas jį siekia remontuoti ar rekonstruoti, tokie savininko veiksmai reiškia ketinimą statinį naudoti pagal paskirtį. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto taikymo prasme (pirmiau nurodyta kasacinio teismo nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-12-378/2022, 39 punktas). Analogiškai aiškintina ir tokia situacija, kai valstybinės žemės sklypas išnuomojamas nebaigto statyti statinio eksploatavimui – šiuo atveju statinio savininko veiksmai, siekiant užbaigti sklype esančio statinio statybą, reiškia statinio savininko ketinimą turintį statinį naudoti pagal paskirtį.
35. Teisėjų kolegija atkreipia dėmesį į tai, kad nors atsakovė viso bylos nagrinėjimo metu laikėsi pozicijos, jog Žemės sklypas nebuvo ieškovei išnuomotas statybos darbams vykdyti, tokią atsakovės poziciją paneigia pačioje Nuomos sutartyje nurodytas išnuomos žemės naudojimo būdas ir pobūdis (šios nutarties 27 punktas). Ši aplinkybė kartu su kitų byloje nustatytų faktinių aplinkybių visetu (statybos leidimas sklype esančio statinio statybai išduotas 2001 metais, Nuomos sutarties sudarymo metu sklype esančio ieškovei priklausančio nebaigto statyti statinio baigtumas tik 1 proc.) leidžia teigti, kad Žemės sklypas ieškovei buvo išnuomotas tam, kad ieškove, kaip Žemės sklype esančio statinio savininkė, galėtų, be kita ko, įgyvendinti savo kaip savininkės teisę šį statinį užbaigti statyti, Nuomos sutartyje nenustatant konkretaus termino statinio statybai užbaigti.
36. Atsižvelgiant į byloje nustatytas aplinkybes, kad tiek 2005 m. lapkričio 4 d. Nuomos sutarties sudarymo metu, tiek atsakovės 2020 m. atlikto patikrinimo vietoje metu ieškove turėjo galiojantį statybos leidimą, 2020 m. gegužės 18 d. sudarė statybos rangos sutartį ir yra jau pradėjusi vykdyti statybos darbus, be to, VTPSI nėra nustačiusi jokių pažeidimų dėl ieškovės vykdomų statybos darbų Žemės sklype, darytina išvada, jog pirmosios instancijos teismas pagrįstai nusprendė, kad ieškove teisėtai siekia užbaigti jai nuosavybės teise priklausančio nebaigto statyti statinio, esančio Žemės sklype, statybas ir kad tokie ieškovės veiksmai, atsižvelgiant į byloje nustatytas aplinkybes, negali būti laikomi Žemės sklypo naudojimu ne pagal Sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį.
37. Išvadą, kad sąlygos, dėl kurių ieškovei buvo išnuomota valstybinė žemė ne aukciono būdu, yra išnykusios, ir todėl atsakovės vienašališkas Nuomos sutarties nutraukimas yra teisėtas, apeliacinės instancijos teismas padarė atsižvelgdamas į tai, kad ieškove nuo Nuomos sutarties sudarymo net 15 metų nesiėmė jokių veiksmų Žemės sklype esančios automatinės ir dujų degalinės su savitarnos automobilių plovykla statyboms užbaigti. Tokią savo išvadą apeliacinės instancijos teismas, be kita ko, grindė kasacinio teismo 2018 m. balandžio 9 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. 3K-3-133-219/2018, kurioje išaiškinta, kad tais atvejais, kai nebaigto statinio valdytojas nepateisinamai ilgai negauna statybos leidimo ir nepradeda statybos darbų ar statinys (nebaigtas statinys) sunyksta ir negali būti naudojamas pagal paskirtį arba per statybos leidimo galiojimo terminą be pateisinamų priežasčių nepradeda statybos darbų, jų neužbaigia, valstybės įgaliota institucija privalo svarstyti dėl valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu (lengvatinėmis sąlygomis) sutarties nutraukimo. Teisėjų kolegija nusprendžia, kad aptariamam precedentu nagrinėjamoje byloje buvo remiamasi pažeidžiant precedento taikymo taisykles, t. y. nurodyto teisės normų taikymo išaiškinimo tinkamai nesusiejus su šioje byloje nustatytais teisiškai reikšmingomis faktinėmis aplinkybėmis.
38. Nors apeliacinės instancijos teismas pagrįstai nurodė, kad pagal kasacinio teismo formuojamą praktiką nepateisinamai ilgas nepradėjimas išnuomoto žemės sklypo naudoti pagal paskirtį (konkrečiai – sklype esančio statinio statybos darbų nevykdymas) gali lemti nuomos sutarties nutraukimą prieš terminą, net ir tuo atveju, jei konkretus statybos darbų užbaigimo terminas valstybinės žemės nuomos sutartyje nėra nustatytas (be šios nutarties 37 punkte nurodytos kasacinio teismo nutarties, žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. rugsėjo 27 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-333-248/2018 28 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką), sprendamas, ar konkrečiu atveju vienašališkas valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimas gali būti pripažintas teisėtu, teismas taip pat privalo atsižvelgti į šios nutarties 21–22 ir 25–26 punktuose nurodytus principus ir dėl sutarties pažeidimo esmingumo spręsti, be kita ko, atsižvelgdamas į tai, ar valstybinės žemės sklypo nuomotoja tinkamai vykdė jai tenkančias rūpestingumo, apdairumo ir kooperavimosi pareigas. Šių pareigų tinkamas vykdymas yra ypač reikšmingas tais atvejais, kai valstybinės žemės nuomos sutartis nenustato konkrečių terminų sklype esančio statinio statybai užbaigti – priešingu atveju kiltų grėsmė pažeisti valstybinės žemės nuomininko teisėtus lūkesčius, apsaugos ir teisinio tikrumo konstitucinius principus.
39. Pagal Žemės įstatymo 36 straipsnio 1, 2 dalių nuostatas žemės naudojimo valstybinę kontrolę pagal Vyriausybės patvirtintus nuostatus organizuoja ir vykdo NŽT, o koordinuoja Vyriausybės įgaliota institucija. Žemės naudojimo valstybinės kontrolės metu sistemingai tikrinama, ar žemę naudojančios asmenys savo veikla nepažeidžia žemės naudojimo tvarkos, kurią nustato įstatymai ir Vyriausybės nutarimai. Taigi, įstatymu NŽT, kaip valstybinės žemės nuomotojai, yra pavesta sistemingai tikrinti, kaip nuomininkai laikosi išnuomoto valstybinės žemės sklypo naudojimo tvarkos, o nustačius tam tikrus neatitikimus, įstatymų nustatyta tvarka imtis reikiamų veiksmų.
40. Šiuo atveju byloje nustatyta, kad atsakovė per visą Nuomos sutarties galiojimo laikotarpį nėra reiškusi ieškovei jokių pretenzijų dėl netinkamo Nuomos sutarties vykdymo. Patikrinimą dėl Žemės sklypo naudojimo atsakovė atliko tik 2020 m., ieškovei jau kreipusis dėl Žemės sklypo pardavimo, tuo metu, kai ieškove jau buvo pradėjusi Žemės sklype esančio statinio statybos darbus ir, kaip nustatyta, šiuos darbus vykdė teisėtai. Taigi, tuo metu, kai buvo priimtas atsakovės sprendimas dėl vienašališko Nuomos sutarties su ieškove nutraukimo, apeliacinės instancijos teismo nurodytas sutarties pažeidimas (nepateisinamai ilgas statybos darbų nepradėjimas) nebegalėjo būti konstatuotas dėl pasikeitusios faktinės situacijos.
41. Kasacinio teismo praktikoje pasisakyta dėl situacijos, kai po valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo žemės sklypas ilgą laiką nebuvo naudojamas tam tikslui, kuriam buvo išnuomotas (jame esantiems statiniams eksploatuoti), ir jame nepradėti jokie statybos darbai, tačiau NŽT viešojo intereso kuo efektyviau naudoti valstybės turtą negynė, sklypo naudojimo aplinkybių nekontroliavo ir pažeidimų nefiksavo, o

valstybinės žemės nuomos sutartį nutraukė jau po to, kai nuomininkas pradėjo darbus ir organizacinius veiksmus, reikalingus tam, kad žemės sklypas būtų naudojamas pagal paskirtį ir sutarties nuostatas, investavo į tai lėšų. Kasacinis teismas konstatavo, kad nuomos sutarties nutraukimas tokiu atveju neatitiktų nuomininko teisėtų lūkesčių ir būtų neproporcinga poveikio priemonė už buvusį pažeidimą, kurį pats nuomininkas savo valia ir veiksmais siekia pašalinti (pirmiau nurodyta kasacinio teismo nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-333-248/2018, 30 punktas).

*Dėl bylos procesinės baigties ir bylinėjimosi išlaidų*

42. Apibendrinama išdėstytus argumentus teisėjų kolegija nusprendžia, kad apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino ir taikė materialiosios teisės normas, reglamentuojančias valstybinės žemės nuomos sutarties vienašališko nutraukimo nuomotojo iniciatyva pagrindus, nukrypo nuo kasacinio teismo šiuo klausimu formuojamos praktikos ir padarė nepagrįstą išvadą, kad atsakovė teisėtai vienašališkai nutraukė Nuomos sutartį su ieškove. Nustatyti pažeidimai sudaro pagrindą panaikinti skundžiamą apeliacinės instancijos teismo sprendimą ir palikti galioti pirmosios instancijos teismo sprendimą, kuriuo ieškinys patenkintas ir Žemės sklypo nuomos sutarties vienašališkas nutraukimas pripažintas neteisėtu ([CPK 359 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktas).
43. [CPK 93 straipsnio](#) 1 dalyje nustatyta, kad šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtas bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies, nors ši ir būtų atleista nuo bylinėjimosi išlaidų mokėjimo į valstybės biudžetą. Šiame straipsnyje išdėstytos taisyklės taikomos taip pat ir tam žyminiam mokesčiui, kurį šalis įmoka paduodamos apeliacinius ir kasacinius skundus ([CPK 93 straipsnio](#) 3 dalis). Jeigu apeliacinės instancijos teismas ar kasacinis teismas, neperduodamas bylos iš naujo nagrinėti, pakeičia teismo sprendimą arba priima naują sprendimą, jis atitinkamai pakeičia bylinėjimosi išlaidų paskirstymą (5 dalis).
44. Pagal [CPK 98 straipsnio](#) 1, 2 dalis šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, teismas priteisia iš antrosios šalies išlaidas už advokato ar advokato padėjėjo, dalyvavusių nagrinėjant bylą, pagalbą, taip pat už pagalbą rengiant procesinius dokumentus ir teikiant konsultacijas; dėl šių išlaidų atlyginimo priteisimo šalis teismui raštu pateikia prašymą su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu; šalies išlaidos, susijusios su advokato ar advokato padėjėjo pagalba, atsižvelgiant į konkrečios bylos sudėtingumą ir advokato ar advokato padėjėjo darbo ir laiko sąnaudas, yra priteisiamos ne didesnės, kaip yra nustatyta teisingumo ministro kartu su Lietuvos advokatų tarybos pirmininku patvirtintose rekomendacijose dėl užmokesčio dydžio. Šios išlaidos negali būti priteisiamos, jeigu prašymas dėl jų priteisimo ir išlaidų dydį patvirtinantys įrodymai nepateikti iki bylos išnagrinėjimo iš esmės pabaigos.
45. Tiek apeliaciniame skunde, tiek atsiliepime į kasacinį skundą atsakovė kėlė procesinio pobūdžio klausimą dėl pirmosios instancijos teismo netinkamo bylinėjimosi išlaidų paskirstymo, nepagrįstai iš atsakovės priteisiant ieškovei jos visą prašomą priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Bylos duomenimis, ieškovė pirmosios instancijos teisme prašė priteisti iš atsakovės 3502,68 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų advokato teisei pagalbai už ieškinio parengimą, pasirengimą ir atstovavimą byloje, atlyginimą. Šioms išlaidoms pagrįsti pateikė 2020 m. lapkričio 30 d. PVM sąskaitą faktūrą Nr. ADV34575 (dėl 1795,64 Eur sumos), 2021 m. balandžio 23 d. PVM sąskaitą faktūrą Nr. 01907DSBK dėl 1481,04 sumos), ataskaitas, kuriose detalizuotos suteiktos teisinės paslaugos, 2020 m. gruodžio 11 d. ir 2021 m. balandžio 23 d. banko patvirtinimų apie lėšų įskaitymą kopijas. Pirmosios instancijos teismas, tenkinęs ieškinį, priteisė ieškovei prašomą priteisti 3502,68 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimą, tuo tarpu apeliacinės instancijos teismas, tenkinęs atsakovės apeliacinį skundą ir priimdamas sprendimą ieškinį atmesti, atskirai dėl bylinėjimosi išlaidų paskirstymo pirmosios instancijos teisme nepasisakė.
46. Teisėjų kolegija, vadovaudamasi proceso operatyvumo ir ekonomijos principais, įvertinusi atsakovės atsiliepimo į kasacinį skundą argumentus dėl pirmosios instancijos teismo netinkamai paskirstytų bylinėjimosi išlaidų atlyginimo, nusprendžia, kad jais nepagrindžiamas civilinio proceso teisės normų, reglamentuojančių bylinėjimosi išlaidų paskirstymo taisykles, nuostatų pažeidimas ar nukrypimas nuo rekomenduojamų užmokesčio už advokato teikiamą pagalbą dydžių ([CPK 93, 98 straipsniai](#)). Atsižvelgiant į tai nėra pagrindo keisti ar naikinti pirmosios instancijos teismo sprendimo dalies dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.
47. Panaikinus apeliacinės instancijos teismo procesinį sprendimą ir palikus galioti pirmosios instancijos teismo sprendimą, persikirstytinos apeliacinės instancijos teisme turėtos bylinėjimosi išlaidos ([CPK 93 straipsnio](#) 5 dalis) ir paskirstomos bylinėjimosi išlaidos, patirtos kasaciniame teisme.
48. Bylos duomenimis, apeliacinės instancijos teisme ieškovė patyrė 2047,32 Eur išlaidų advokato teisei pagalbai už atsiliepimo į apeliacinį skundą parengimą.
49. Kasaciniame teisme ieškovė prašo priteisti iš atsakovės 6272,64 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų advokato teisei pagalbai už kasacinio skundo parengimą, atlyginimą, pateikė šias išlaidas patvirtinančius įrodymus. Taip pat ieškovė sumokėjo 50 Eur žyminį mokestį už kasacinio skundo pateikimą.
50. Ieškovei prašomos priteisti sumos viršija Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą pagalbą maksimalaus dydžio, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1R-85 ir Lietuvos advokatų tarybos 2004 m. kovo 26 d. nutarimu „Dėl Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą pagalbą maksimalaus dydžio patvirtinimo“ (redakcija, galiojanti nuo 2015 m. kovo 20 d.), (toliau – Rekomendacijos) 7, 8.11 ir 8.13 punktuose nustatytus dydžius. Pagal Rekomendacijų 8.11 punktą maksimalus užmokesčio už advokato teikiamą pagalbą rengiant atsiliepimą į apeliacinį skundą dydis – 1972,62 Eur (1,3 x 1517,40 Eur (2021 m. I ketv.); pagal 8.13 punktą maksimalus užmokesčio už advokato teikiamą pagalbą rengiant kasacinį skundą dydis – 3694,46 Eur (2,2 x 1679,30 Eur (2021 m. IV ketv.)).
51. Taigi ieškovei iš atsakovės priteistinas 1972,62 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos teisme, ir 3744,46 Eur (3694,46 Eur + 50 Eur) bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimas. Bendrai ieškovei iš atsakovės priteistinas 5717,08 Eur (1972,62 Eur + 3744,46 Eur) bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos teisme ir kasaciniame teisme, atlyginimas ([CPK 79 straipsnis](#), 88 straipsnio 1 dalies 6 punktas, 93 straipsnio 1 dalis, 98 straipsnis, 340 straipsnio 5 dalis).
52. Bylą nagrinėjant kasaciniame teisme bylinėjimosi išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu, nepatirta.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 359 straipsnio 1 dalies 3 punktu, 362 straipsnio 1 dalimi,

nutaria:

Kauno apygardos Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. sausio 6 d. sprendimą panaikinti ir palikti galioti Marijampolės apylinkės teismo 2021 m. gegužės 14 d. sprendimą.

Priteisti ieškovei uždarajai akcinei bendrovei koncernui „Alga“ (j. a. k. 151299819) iš atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (j. a. k. 188704927) 5717,08 Eur (penkis tūkstančius septynis šimtus septyniolika Eur 8 ct) bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos teisme ir kasaciniame teisme, atlyginimo.

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

Teisėjai Goda Ambrasaitė-Balynienė

Artūras Driukas

Andžej Maciejewski