

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS

2022 m. balandžio 21 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Gedimino Sagačio (pranešėjas), Algirdo Taminsko ir Dalios Vasarienės (kolegijos pirmininkė),

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovės valstybės įmonės Lietuvos oro uostų kasacinį skundą dėl Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. liepos 5 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės valstybės įmonės Lietuvos oro uostų ieškinį atsakovėms uždarojai akcinei bendrovei „Aviacijos paslaugų centras“, Kauno rajono savivaldybės administracijai, Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos dėl sutarčių pripažinimo negaliojančiomis, tretieji asmenys, nepareiškiantys savarankiškų reikalavimų, uždaroji akcinė bendrovė TNT, uždaroji akcinė bendrovė „FL Technics“.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė :

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės nuomą, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė VĮ Lietuvos oro uostai kreipėsi į teismą, prašydama:
 - 2.1. pripažinti negaliojančiomis nuo sudarymo momento šias atsakovės UAB „Aviacijos paslaugų centras“ ir VĮ „Kauno aerouostas“ (teisių perėmėja nuo 2014 m. liepos 1 d. – ieškovė VĮ „Lietuvos oro uostai“) ne aukciono būdu sudarytas žemės nuomos sutartis – 2008 m. spalio 22 d. sutartį Nr. 263, 2008 m. spalio 22 d. sutartį Nr. 265, 2008 m. spalio 22 d. sutartį Nr. 266;
 - 2.2. atnaujinti terminus šiems aktams apskūsti – Kauno rajono savivaldybės administracijos Urbanistikos skyriaus 2008 m. gruodžio 19 d. išduotam statybos leidimui statiniui „Saugykla pašto siuntoms laikyti (sandėlis)“ Nr. NS 392 ir to paties skyriaus 2009 m. liepos 2 d. išduotam statybos leidimui Nr. LNS-24-090702-00090 Kauno apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento (teisių perėmėja nuo 2010 m. sausio 1 d. – atsakovė Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos) 2009 m. balandžio 10 d. išduotai pažymai apie statinio statybą (rekonstravimą, kapitalinį remontą) be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. NS-97, 2009 m. liepos 10 d. išduotoms pažymoms apie statinio statybą (rekonstravimą, kapitalinį remontą) be esminių nukrypimų nuo projekto Nr. NS-210, Nr. NS-211, Nr. NS-212 (toliau kartu – ir pažymos); Kauno apskrities viršininko 2009 m. birželio 3 d. įsakymu Nr. V-336 paskirtos komisijos 2009 m. lapkričio 12 d. sudarytam pastato – saugyklos pašto siuntoms laikyti pripažinimo tinkamu naudoti aktui Nr. ŠTN-624;
 - 2.3. panaikinti 2.2 punkte išvardytus aktus;
 - 2.4. įpareigoti atsakovę UAB „Aviacijos paslaugų centras“ ne vėliau kaip per 6 mėnesius nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo šios atsakovės lėšomis nugriauti 2008 m. spalio 22 d. sutartimi Nr. 263 išnuomotame žemės sklype pastatytą pastatą – saugyklą, unikalus Nr. 4400-1835-8882, kuris yra sudarytas iš negyvenamosios patalpos – aviacijos paskirties krovinių sandėlio, unikalus numeris 4400-1945-1691:5255, ir negyvenamosios patalpos – administracinių patalpų, unikalus numeris 4400-1945-1715:5256, taip pat atlaisvinti, nugriauant bet kokius 2008 m. spalio 22 d. sutartimis Nr. 265 ir Nr. 266 išnuomotuose žemės sklypuose pastatytus statinius, bei sutvarkyti statybvietę atsakovės UAB „Aviacijos paslaugų centras“ lėšomis;
 - 2.5. atsakovei UAB „Aviacijos paslaugų centras“ neįvykdžius sprendimo per nustatytą terminą, suteikti ieškovei teisę atlikti tuos veiksmus šios atsakovės lėšomis, išieškant iš jos reikiamų išlaidų atlyginimą;
 - 2.6. priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
3. Ieškovė nurodė, kad ginčo sutartimis Nr. 263, Nr. 265 ir Nr. 266 (toliau kartu – ir ginčo sutartys) atsakovei UAB „Aviacijos paslaugų centras“ be aukciono buvo išnuomoti trys valstybinės žemės sklypai 40 metų laikotarpiui. Tačiau sutarčių sudarymo metu atsakovė šiuose žemės sklypuose nuosavybės teise priklausančių ar jos nuomojamų pastatų, statinių ar įrenginių neturėjo. Vadinas, sudarydama sutartis, atsakovė netenkino pagrindinės sąlygos, leidžiančios valstybinę žemę nuomoti lengvatine tvarka (ne aukciono būdu). Todėl, valstybinę žemę išnuomojus pažeidžiant imperatyvius valstybinės žemės nuomos be aukciono reikalavimus, minėtos sutartys laikytinos niekinėmis ir negaliojančiomis. Ginčo sutarčių negaliojimas reiškia, kad statinių statybos metu atsakovė neturėjo galiojančios teisės naudotis žemės sklypais, todėl statinių statybą leidžiantys dokumentai taip pat neturėjo būti išduoti. Statybą leidžiančių dokumentų neteisėtumas lemia ir tai, kad statiniai buvo pastatyti neteisėtai.
4. Atsakovė veikė nesąžiningai bei neteisėtai ir todėl yra kalta dėl atsiradusių pasekmių – neteisėtos statybos ant valstybinės žemės. Pirma, ji, kaip verslo subjektas, ketinantis vykdyti veiklą valstybinėje žemėje, turėjo išsiaiškinti valstybinės žemės nuomos sąlygas. Antra, teisės normų ignoravimas leido atsakovei žymiai sutaupyti nuomos mokesčių ir neteisėtai pastatyti pastatą – saugyklą. Trečia, pastatą – saugyklą neteisėtai išnuomotame žemės sklype atsakovė statė prisiimdama riziką, kad kuriuo nors momentu žemės nuoma bus pripažinta neteisėta ir atsakovė bus įpareigota atlaisvinti teritoriją.
5. Ieškovė dėl ginčo nuomos sutarčių pripažinimo negaliojančiomis į teismą kreipėsi po to, kai buvo atliktas vidinis patikrinimas dėl visų jos sudarytų nuomos sutarčių. Toks patikrinimas buvo atliktas 2018 m. balandžio mėn. ir išsiaiškinta,

kad nėra jokių vykdytą aukcioną patvirtinančių dokumentų. Tiek nurodytos aplinkybės, tiek ginamo intereso svarba lemia tai, kad terminas administraciniais aktams ginčyti turėtų būti atnaujintas.

6. Kauno apylinkės teismas 2020 m. lapkričio 12 d. sprendimu ieškinį atmetė, nutraukė bylos dalį dėl statybos užbaigimo aktų ir pažymų galiojimo panaikinimo dėl praleisto ieškinio senaties termino.
7. Teismas nustatė, kad 436,5901 ha ploto žemės sklypas Kauno r. sav., Karmėlavoje, Oro uosto g. 4, unikalus Nr. 4400-1680-3537, kadastrinis Nr. 5233/0007:74, (toliau – Žemės sklypas) nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, patikėjimo teise jį valdo ieškovė. Ginčo 2008 m. spalio 22 d. sutartimi Nr. 263 VĮ „Kauno aerouostas“ išnuomojo atsakovei UAB „Aviacijos paslaugų centras“ Žemės sklypo dalį, sudarančią 0,3762 ha plotą. 2008 m. spalio 22 d. sutartimi Nr. 265 VĮ „Kauno aerouostas“ išnuomojo atsakovei UAB „Aviacijos paslaugų centras“ Žemės sklypo dalį, sudarančią 0,6788 ha plotą. 2008 m. spalio 22 d. sutartimi Nr. 266 VĮ „Kauno aerouostas“ išnuomojo atsakovei UAB „Aviacijos paslaugų centras“ Žemės sklypo dalį, sudarančią 0,6682 ha plotą. Taigi, ginčo sutartimis atsakovei yra išnuomos trys Žemės sklypo dalys. Ginčo dėl to, kad Žemės sklypo dalys išnuomos be aukciono, nėra.
8. Kauno rajono savivaldybės administracija statytojai UAB „Aviacijos paslaugų centras“ 2008 m. gruodžio 19 d. išdavė leidimą statyti pastatą – saugyklą pašto siuntoms laikyti (sandėlį) pagal statinio projektą, kurį 2008 metais parengė projektuotoja UAB „JAS“. Pastatas – saugykla pašto siuntoms laikyti, unikalus Nr. 4400-1835-8882, Kauno r. sav., Karmėlava, Pievų g. 3, ir šiame pastate esančios negyvenamosios patalpos: aviacijos paskirties krovinių sandėlis ir administracinės patalpos, yra įregistruotos statybos užbaigimo akto pagrindu. Sandėlių ir patalpų nuosavybės teise valdo atsakovė UAB „Aviacijos paslaugų centras“.
9. Aiškindamas imperatyvias teisės aktų nuostatas, draudžiančias išsinuomoti valstybinę žemę ne aukciono tvarka, teismas atsižvelgė į ginčo santykių tęstinumą. Įvertinęs bylos duomenis apie Žemės sklypo kitose dalyse esančius atsakovei priklausančius statinius, tai, kad iki pasirašant ginčo sutartį nuomininkė VĮ „Kauno aerouostas“ ir atsakovė sąsistė 2002 m., 2003 m. ir 2007 m. pasirašytos žemės subnuomos sutartys, ir tai, kad jokie esminiai pakeitimai ginčo žemės nuomos sutartyse, lyginant su buvusiomis subnuomos sutartimis, iš esmės nebuvo padaryti, teismas pripažino, kad tarp šalių susiklostė nuomos teisiniai santykiai dėl to paties Žemės sklypo, kuriame ginčo sutarčių sudarymo metu jau buvo atsakovei priklausančios statiniai, ir kad ginčo sutarčių sudarymas buvo valstybinės žemės nuomos santykių tarp VĮ „Kauno aerouostas“ ir atsakovės UAB „Aviacijos paslaugų centras“ tęsimas. Todėl atsakovė UAB „Aviacijos paslaugų centras“ nebuvo naujas teisinių santykių subjektas, kuris siektų be aukciono išsinuomoti dalį valstybei priklausančio Žemės sklypo.
10. Remdamasis tuo, teismas padarė išvadą, kad sudarant ginčo nuomos sutartį nebuvo pažeistos imperatyvios teisės aktų nuostatos dėl žemės nuomos ne aukciono būdu tvarkos, nes atsakovei UAB „Aviacijos paslaugų centras“ išnuomojamame Žemės sklype jau buvo jai nuosavybės teise priklausančios statiniai, kurių buvimas sudarė teisėtą pagrindą jai nuomoti kitas šioms statiniams eksploatuoti reikalingas to paties Žemės sklypo dalis, tokiu būdu ne išnuomojant atsakovei, kaip visiškai naujam teisiniui subjektui, naujus žemės sklypus, o išplečiant to paties su oro uosto veikla susijusios reikmės atsakovės jau ilgą laiką naudojamo Žemės sklypo dalies dydį. Žemės sklypo papildomos dalys ginčo sutartimis buvo išnuomos siekiant tęsti ir efektyvinti tolesnį ieškovės ir atsakovės UAB „Aviacijos paslaugų centras“ bendradarbiavimą su oro uosto veikla susijusioje srityje.
11. Teismas papildomai pažymėjo, kad ieškovė neginčija vienos iš sudarytų sutarčių, t. y. žemės nuomos sutarties Nr. 264, kuria iki 2048 m. išnuomota Žemės sklypo dalis, sudaranti 0,5362 ha plotą. Dėl šios aplinkybės vertinimo teismas sutiko su atsakovės UAB „Aviacijos paslaugų centras“ padaryta prielaida, kad jei tarp ieškovės ir atsakovės būtų buvusios sudarytos ne keturios žemės nuomos sutartys dėl kelių dalių Žemės sklypo nuomos, o viena žemės nuomos sutartis, kurioje būtų nurodytos visos nuomojamo to paties Žemės sklypo dalys, ieškovė šios sutarties apskritai nebūtų ginčijusi.
12. Teismas pripažino pagrįstomis atsakovų nurodytas aplinkybes, kad tiek VĮ Kauno aerouostas, tiek ir jo teisių perėmėja ieškovė VĮ Lietuvos oro uostai apie ginčijamus statybos leidimus ir pažymus žinojo, nes pati VĮ „Kauno aerouostas“ dalyvavo leidimų statyti suteikimo procese bei matė, kad jos valdomame Žemės sklype yra statomas statinys. Teismas taip pat pripažino pagrįstomis atsakovų nurodytas aplinkybes, kad net pripažinus pagrįstomis ieškovės nurodytas aplinkybes, jog apie galimą savo teisių pažeidimą ji sužinojo baigus Žemės sklypo nuomos sutarčių patikrinimą 2018 m. balandžio 30 d., į bylą nėra pateikta jokių objektyvių įrodymų, kodėl ieškinyje teismui pateiktas tik 2018 m. spalio 19 d., t. y. praleidus Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ABTĮ) 29 straipsnio 1 dalyje nustatytą vieno mėnesio apskundimo terminą. Dėl to, kas išdėstyta, teismas nusprendė, kad ieškinio reikalavimas dėl statybos užbaigimo aktų ir pažymų galiojimo panaikinimo pateiktas praleidus ABTĮ 29 straipsnio 1 dalyje nustatytus procesinius terminus. Remdamasis tuo, teismas bylą minėtoje dalyje nutraukė.
13. Įvertinęs tai, kad ieškinio reikalavimai dėl statybos leidimų, pažymų panaikinimo, kaip nurodė ieškovė, yra išvestiniai iš ginčo nuomos sutarčių pripažinimo negaliojančiomis, teismas nusprendė, kad, nepripažinus nuomos sutarčių negaliojančiomis, nėra pagrindo tenkinti ir išvestinius ieškinio reikalavimus.
14. Teismas taip pat pripažino pagrįstomis atsakovės Kauno rajono savivaldybės administracijos nurodytas aplinkybes, kad statybos leidimų išdavimo metu buvo taikomi tuo metu galiojantys teisės aktai, t. y., statytojai UAB „Aviacijos paslaugų centras“ pateikę visus Lietuvos Respublikos statybos įstatyme nurodytus dokumentus, būtinus leidimams išduoti, administracija neturėjo teisinio pagrindo neišduoti ginčijamų statybos leidimų. Kauno rajono administracijai buvo žinoma, kad leidimų išdavimo metu atsakovė UAB „Aviacijos paslaugų centras“ buvo teisėta Žemės sklypo nuomininkė ir administracija jokių duomenų apie atsakovės Žemės sklypo įgijimo aplinkybes bei pagrindą neišduoti statybą leidžiančių dokumentų neturėjo. Remdamasis tuo, teismas nusprendė, kad nėra teisinio pagrindo pripažinti atsakovę Kauno rajono savivaldybės administraciją atlikus neteisėtus veiksmus išduodant ginčijamus statybos leidimus.
15. Teismas taip pat pripažino pagrįstomis atsakovės Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nurodytas aplinkybes, kad statybos valstybinę priežiūrą vykdanči institucija veikė neperžengdama savo kompetencijos ribų ir ginčijamų administracinių aktų tik patvirtino, kad pastatas – saugykla, unikalus Nr. 4400-1835-8882, pastatytas pagal statinio projektą, atitinka Statybos įstatyme nustatytus esminius statinio reikalavimus ir yra tinkamas naudoti. Remdamasis tuo, teismas nusprendė, kad nėra teisinio pagrindo pripažinti atsakovę Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos atlikus neteisėtus veiksmus išduodant ginčijamus administracinius aktus.
16. Kadangi nuomos sutartys nebuvo pripažintos negaliojančiomis, taip pat nebuvo tenkinti ir išvestiniai ieškinio reikalavimai dėl statybos leidimų ir pažymų panaikinimo, išvestinis ieškinio reikalavimas dėl savavališkos statybos padarinių šalinimo taip pat netenkintas.
17. Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi civilinę bylą pagal ieškovės apeliacinį skundą, 2021 m. liepos 5 d. nutartimi Kauno apylinkės teismo 2020 m. lapkričio 12 d. sprendimą paliko nepakeistą.
18. Teisėjų kolegija nustatė, kad ginčo sutartys Nr. 263, Nr. 265, Nr. 266 ir žemės nuomos sutartis Nr. 264 sudarytos tą pačią dieną, t. y. 2008 m. spalio 22 d., ir tuo metu atsakovei sutartimi Nr. 264 išnuomotoje Žemės sklypo dalyje jau buvo jos nuosavybės teise valdomi nuolatiniai statiniai: sandėlis, unikalus Nr. 4400-0371-6796:5183 ir sandėlis, unikalus Nr. 4400-0371-7139:5183. Šie statiniai užima beveik visą sutartimi Nr. 264 išnuomoto Žemės sklypo dalį. Kadangi Žemės sklypo dalys, išnuomos atsakovei sutartimi Nr. 264 ir ginčo sutartimis Nr. 263, Nr. 265, Nr. 266, funkciškai susijusios ir jose esanti teritorija vieniša, laikytina, kad ginčo sutartimis buvo užtikrinta atsakovės, kaip minėtų statinių (unikalus Nr. 4400-0371-6796:5183, Nr. 4400-0371-7139:5183) savininkės, teisė juos tinkamai eksploatuoti.

19. Ieškovė nagrinėjamoje byloje neįrodinėjo, kad atsakovei priklausantiems statiniams eksploatuoti nėra būtinos ginčo sutartimis išnuomos Žemės sklypo dalys. Byloje ginčas, jog visos atsakovei išnuomos Žemės sklypo dalys yra naudojamos atsakovės veiklai, susijusiai su aviacija, vykdyti, nekyla.
20. Valstybė, kaip ginčo valstybinės žemės nuomotoja, veikdama per atitinkamą savo instituciją, žinojo arba turėjo žinoti, kad ginčo sutarčių sudarymo metu Žemės sklype yra atsakovei priklausantys statiniai, kurių tinkamam naudojimui Žemės sklypo ginčo dalyse yra įrengti funkciniai ryšiai su šiais statiniais susiję objektai – privažiavimai į oro uosto teritoriją ir kita infrastruktūra.
21. Remdamasi tuo, teisėjų kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo išvada, kad ginčo sutartys sudarytos nepažeidžiant imperatyviųjų normų, reglamentuojančių valstybinės žemės nuomą ne aukciono tvarka, ir kad šis teismas pagrįstai nesprendė išvestinių ieškinių reikalavimų dėl statybos leidimų, pažymų panaikinimo.

III. Kasacinio skundo teisiniai argumentai ir atsiliepimų į jį teisiniai argumentai

22. Kasaciniu skundu ieškovė prašo panaikinti Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. liepos 5 d. nutartį ir perduoti bylą nagrinėti iš naujo apeliacinės instancijos teismui, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 22.1. Žemesnės instancijos teismai, netinkamai taikydami ir aiškindami imperatyvias Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymo 44 straipsnio (2005 m. lapkričio 15 d. įstatymo Nr. X-386 redakcija) bei jį įgyvendinančio Tarptautinių oro uostų žemės nuomos ne aukciono būdu tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2006 m. lapkričio 8 d. nutarimu Nr. 1098 „Dėl Tarptautinių oro uostų žemės nuomos“, (toliau – Aprašas) nuostatas, nepagrįstai nusprendė, kad vienoje Žemės sklypo išnuomotoje dalyje esančių atsakovės statinių buvimas sudaro teisinį pagrindą išnuomoti atsakovei kitas Žemės sklypo dalis ne aukciono būdu. Minėtas teisinis reguliavimas, nustatantis, kuri valstybei priklausanti oro uosto žemė nuomojama be aukciono, nagrinėjamu atveju taikytinas ne viso Žemės sklypo, bet tik jo apibrėžtos dalies atžvilgiu, nes žemės sklypo dalis turėtų būti traktuojama kaip atskiras žemės sklypas. Būtinybę tokiu būdu aiškinti teisę papildomai pagrindžia Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.546 straipsnio nuostata, pagal kurią žemės nuomos sutarties dalyku gali būti ir žemės sklypo dalis. Atitinkamai aptariamas reguliavimas, anot ieškovės, turėtų būti aiškinamas taip, kad nustatytus kriterijus atitinkantis statinys, esantis vienoje Žemės sklypo dalyje, suteikia teisę nuomotis tik tą Žemės sklypo dalį, kurioje toks statinys stovi.
- 22.2. Apeliacinės instancijos teismas, pažeisdamas įrodinėjamą reglamentuojančias normas, padarė nepagrįstą išvadą dėl to, kad ginčo sutartimis išnuomotų Žemės sklypo dalių žemė (teritorija) reikalinga statiniui, esančiam sutartimi Nr. 264 išnuomotoje Žemės sklypo dalyje, eksploatuoti. Ši faktinio pobūdžio išvada arba neparemta jokiais įrodymais, arba prieštarauja pateiktiems į bylą įrodymams. Anot ieškovės, jeigu teismas sprendžia dėl funkcinio ryšio tarp valstybinės žemės sklypo dalies ir už jos ribų esančio pastato, t. y. kad valstybinės žemės sklypo dalis yra reikalinga už jos ribų esančiam pastatui eksploatuoti, išvada dėl tokio ryšio egzistavimo nepakanka konstatuoti žemės sklypo dalies ir pastato egzistavimo fakto. Kitaip tariant, jeigu įrodinėjimo dalykas yra papildomų žemės sklypo dalių reikalingumas pastatui eksploatuoti, turi būti tiriamos ir vertinamos papildomos aplinkybės: kodėl pastatui esamo sklypo dalies neužtenka, kodėl užteko iki tam tikro laikotarpio, kas lėmė tokį pokytį, kiek viena nuo kitos nutolusios yra sklypo dalis, kurioje yra pastatas, nuo papildomų sklypo dalių, kurios buvo išnuomos, ir t. t. Nagrinėjamoje byloje teismas būtų padaręs priešingą, lyginant su padaryta, išvadą, jeigu būtų tyręs įrodymus, aiškinęsis teisiškai reikšmingus faktus dėl už ginčo sutartimis išnuomotų Žemės sklypo dalių ribų esančio statinio paskirties, jo ryšio su šių Žemės sklypo dalių teritorija, ginčo sutarčių turinio, visiškai naujo statinio statybų fakto po visų sutarčių sudarymo.
- 22.3. Yra konstatuotinas absoliutus apeliacinės instancijos teismo negaliojimo pagrindas, nustatytas Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir CPK) 329 straipsnio 2 dalies 4 punkte, nes dėl esminės dalies apeliacinio skundo argumentų šis teismas arba visiškai nepasisakė, arba pasisakė labai neaiškiai, fragmentiškai ir neišsamiai. Pirmą, apeliacinės instancijos teismas neatsakė, kad kiekvienas žemės sklypas, kuris yra Žemės sklypo dalis, turi būti vertinamas kaip atskiras ir reikalavimas turėti statinį žemės sklype turėtų būti aiškinamas kaip reikalavimas turėti statinį būtent toje Žemės sklypo dalyje, kuri buvo išnuomota. Antra, nebuvo atsakyta į esminį argumentą dėl to, kad pagal galiojantį teisinį reguliavimą tik statinio turėjimas žemės sklype suteikia teisę lengvatinėmis teisėmis nuomoti žemės sklypą, bet ne tai, kokia veikla nuomininkas užsiima. Ieškovė apeliaciniame skunde akcentavo, kad vienintelė aplinkybė, kuri gali suteikti teisę nuomoti žemės sklypą ne aukciono būdu, yra įstatymo reikalavimus atitinkančių statinių tame sklype turėjimas. Trečia, apeliacinės instancijos teismas ignoravo ir ieškovės argumentus dėl byloje nustatinėjamų faktų, konkrečiai – fakto, kad ginčo sutartys nebuvo sudarytos tam, kad atsakovė UAB „Aviacijos paslaugų centras“ galėtų tinkamai naudotis statiniais, kurie yra toje Žemės sklypo dalyje, kuri išnuomota nuomos sutartimi Nr. 264.
23. Atsiliepimu į ieškovės kasacinį skundą atsakovė UAB „Aviacijos paslaugų centras“ prašo teismo atmesti šį skundą priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepiamas į kasacinį skundą grindžiamas šiais argumentais:
- 23.1. Teismai teisingai taikė ir aiškino imperatyvias materialiosios teisės normas, reglamentuojančias valstybinės žemės išnuojimą be aukciono. Kauno oro uosto teritorija yra vienas valstybinės žemės sklypas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Šio valstybinės žemės sklypo dalys yra nuomojamos tretiesiems asmenims. Aviacijos įstatymo 44 straipsnis, nustatantis, kad oro uosto teritorijoje žemės sklypai be aukciono gali būti išnuojami tais atvejais, kai jie yra užstatyti fiziniams ar juridiniams asmenims priklausančiais statiniais, turi būti aiškinamas sistemškai su Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 1 straipsnio 2 dalyje įtvirtintais žemėvaldos tikslais, įtvirtinančiais, kad, įgyvendinant žemės tvarkymo ir administravimo politiką, žemės santykiai reguliuojami taip, kad būtų sudarytos sąlygos tenkinti visuomenės, fizinių ir juridinių asmenų poreikius racionaliai naudoti žemę, vykdyti ūkinę veiklą išsaugant ir gerinant gamtinę aplinką, gamtos ir kultūros paveldą, apsaugoti žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teises. Aviacijos įstatymo 44 straipsnio ir Žemės įstatymo 1 straipsnio 2 dalies sisteminis aiškinimas suponuoja, kad tuo atveju, jeigu tarptautinio oro uosto žemės sklypo dalyje yra fiziniai ar juridiniai asmenims priklausantys statiniai, tokiame statinių savininkui ar valdytojui be aukciono gali būti išnuojamos tarptautinio oro uosto valstybinės žemės sklypo dalys, kuriose yra statiniai, taip pat ir tos žemės sklypo dalys, kurios yra funkciškai susijusios su užstatytoje žemės sklypo dalyje esančių statinių naudojimui ir yra reikalingos tokiems statiniams eksploatuoti. Toks aiškinimas atitinka racionalios žemėnaudos principą ir sudaro sąlygas tenkinti visuomenės, fizinių ir juridinių asmenų poreikius racionaliai naudoti žemę, apsaugoti žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teises. Atsakovė pažymi, kad nors ginčo sutartimi Nr. 263 išnuomota Žemės sklypo dalis ir užstatyta po ginčo sutarties sudarymo, sutikimas statyti statinį šioje dalyje Kauno apskritys viršininko buvo išduodant galiojant ankstesnei subnuomos sutarčiai, o dėl sutartimi Nr. 264 išnuomos Žemės sklypo dalies užstatymo ginčo apskritai nėra. Anot atsakovės, ginčo sutartimis Nr. 265 ir Nr. 266 išnuomos Žemės sklypo dalys taip pat turi būti laikomos užstatytomis Aviacijos įstatymo 44 straipsnio 3 dalies taikymo prasme, nes jos yra skirtos vientiso kompleksu, kurį sudaro ginčo sutartimis ir sutartimi Nr. 264 išnuomos Žemės sklypo dalys, funkcionavimui užtikrinti.
- 23.2. Kadangi atsakovė įrodinėjo Žemės sklypo dalių reikalingumą statiniams, esantiems sutartimi Nr. 264 išnuomotoje Žemės sklypo dalyje, eksploatuoti, nėra jokio pagrindo teigti, kad teismai pažeidė įrodinėjamą reglamentuojančias normas, padarydami išvadą dėl to, jog ginčo sutartimis Žemės sklypo dalys išnuomos kitoje Žemės sklypo dalyje stovinčiam pastatui eksploatuoti. Tuo atveju, jeigu ieškovė manė, kad nepakanka funkcinio ryšio fakto tarp Žemės sklypo dalies ir už jos ribų esančio statinio eksploatavimo, ji turėjo tai

įrodyti ([CPK 178 straipsnis](#)). Kitaip tariant, ieškovei, prašančiai pripažinti negaliojančiomis Žemės sklypo dalių nuomos sutartis, tenka įrodinėjimo pareiga įtikinti teismą, kad papildomos Žemės sklypo dalys nėra reikalingos statiniams eksploatuoti, kad statiniams, esantiems Žemės sklypo dalyje, tokios dalies užtenka, kiek viena nuo kitos yra nutolusios Žemės sklypo dalis, kurioje yra statiniai, ir Žemės sklypo dalys, kurios buvo išnuomos. Ieškovei nevykdydant įrodinėjimo pareigos, teismas *ex officio* negali nuspręsti, kad nuomos sutartys yra negaliojančios, nes Žemės sklypo dalys nėra reikalingos statiniui, esančiam kitoje Žemės sklypo dalyje, eksploatuoti. Priešingas aiškinimas nulemtų įrodinėjimo naštos perkėlimą atsakovei, o tai nesiderintų su civiliniame procese įtvirtintais įrodinėjimo principais.

- 23.3. Teismas neprivalo pasisakyti dėl kiekvieno šalies argumento ir tai teismo sprendimo ar nutarties nedaro negaliojančių. Šioje byloje apeliacinės instancijos teismas, atmesdamas ieškovės apeliacinį skundą, konstatavo, kad ginčytos Žemės sklypo dalių nuomos sutartys teisės aktams neprieštaruoja, o ginčijamais sandoriais imperatyvus teisinis reguliavimas, įtvirtintas Aviacijos įstatyme ir kituose teisės aktuose, nebuvo pažeistas. Be to, apeliacinės instancijos teismas, palikdamas nepakeistą pirmosios instancijos teismo sprendimą, pritarė pastarojo teismo išvadai, kad imperatyvus teisinis reguliavimas leido sudaryti ginčijamas nuomos sutartis. Atitinkamai apeliacinės instancijos teismas esminio proceso teisės normų, reguliuojančių pareigą motyvuoti sprendimą, pažeidimo nepadarė ir nėra pagrindo konstatuoti esant absoliutų sprendimo negaliojimo pagrindą.
24. Atsiliepimu į ieškovės kasacinį skundą atsakovė Kauno rajono savivaldybės administracija prašo teismo atmesti šį skundą. Atsiliepimas į kasacinį skundą grindžiamas šiais argumentais:
- 24.1. Teisinis pagrindas Žemės sklypo dalis išsinuomoti ne aukciono būdu yra sklypo dalių funkcinis ryšys. Ieškovė kasaciniame skunde į minėtą aplinkybę neatsižvelgia, visiškai nevertina atskirų Žemės sklypo dalių ir jose esančių statinių funkcinės paskirties bei reikalingo ploto statiniams eksploatuoti. Anot atsakovės, ginčo sutartimis Nr. 263, Nr. 265, Nr. 266 išnuomos Žemės sklypo dalys buvo ir yra reikalingos sutartimi Nr. 264 išnuomotoje Žemės sklypo dalyje esantiems statiniams eksploatuoti.
- 24.2. Apeliacinės instancijos teismas išvadą dėl to, kad ginčo sutartimis išnuomos Žemės sklypo dalys buvo ir yra reikalingos (funkcinių ryšių susijusios) sutartimi Nr. 264 išnuomotoje Žemės sklypo dalyje esantiems statiniams eksploatuoti, padarė atlikęs faktinį situacijos vertinimą. Ieškovė, nevykdydama įrodinėjimo pareigos, ne tik nebandė paneigti funkcinio ryšio tarp Žemės sklypo dalių, bet ir nepateikė įrodymų ar atsikirtimų, kurie paneigtų kitos šalies, t. y. atsakovės UAB „Aviacijos paslaugų centras“, argumentus dėl Žemės sklypo dalių funkcinio ryšio svarbos. Minėto funkcinio ryšio ieškovė taip pat nebandė paneigti skųsdama pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų priimtus procesinius sprendimus.
- 24.3. Aplinkybė, kad nutartyje apeliacinės instancijos teismas nepasisakė dėl kiekvieno apeliaciniame skunde nurodyto ieškovės argumento ar pasisakė ne taip išsamiai, kaip ieškovė norėtų, nelaikytina esminiu civilinio proceso pažeidimu, lemiančiu absoliutų apeliacinės instancijos priimtos nutarties negaliojimo pagrindą.
25. Atsiliepimu į ieškovės kasacinį skundą atsakovė Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos prašo teismo atmesti šį skundą. Atsiliepime į kasacinį skundą atsakovė nurodo nepasisakanti dėl ieškovės argumentų, susijusių su teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu tvarką, netinkamu taikymu ir aiškinimu, nes jie (argumentai) nesusiję su Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos funkcijų vykdymu ir nepatenka į jos kompetencijos ribas. Atsakovės nuomone, nėra pagrindo sutikti su kasacinio skundo teiginiu, jog apeliacinės instancijos teismo nutartis yra naikintina absoliutaus sprendimo negaliojimo pagrindu.
26. Trečiųjų asmenų, nepareiškiančių savarankiškų reikalavimų, atsiliepimų į kasacinį skundą įstatymų nustatyta tvarka negauta.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl valstybinės žemės nuomos sutarties dalyką reglamentuojančių teisės normų, kai tarptautinio oro uosto žemė išnuomojama joje esantiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, aiškinimo ir taikymo

27. [CK](#) šeštosios knygos IV dalies XXIX skyrius skirtas žemės nuomos teisiniams santykiams reglamentuoti, jame, be kita ko, įtvirtinti žemės nuomos sutarties samprata ir dalykas. [CK](#) 6.545 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad pagal žemės nuomos sutartį viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja perduoti už užmokestį kitai šaliai (nuomininkui) sutartyje nurodytą žemės sklypą laikinai valdyti ir naudotis pagal sutartyje nurodytą paskirtį ir naudojimo sąlygas, o nuomininkas įsipareigoja mokėti sutartyje nustatytą žemės nuomos mokestį. [CK 6.546 straipsnio](#) redakcijos, galiojusios ginčui aktualiu laikotarpiu, t. y. iki 2013 m. gruodžio 31 d., buvo įtvirtinta, kad žemės nuomos sutarties dalykas yra valstybinės žemės arba privačios žemės sklypas (jo dalis), suformuotas pagal žemėtvarkos projektą ar kitą detalų teritorijų planavimo dokumentą ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas viešame registre. Minėtas [CK](#) skyrius taip pat reglamentuoja, kad atskiri Lietuvos Respublikos įstatymai gali nustatyti žemės sklypų nuomos užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ar konsulinėms įstaigoms, taip pat žemės sklypų, esančių laisvosiose ekonominėse zonos, jūrų uosto teritorijoje ar kitose specifinėse vietovėse, nuomos ypatumus ([CK 6.545 straipsnio](#) 2 dalis).
28. Nagrinėjamoje byloje sprendžiamas ginčas dėl tarptautinio Kauno oro uosto teritorijoje, kurios ribos ir plotas patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. rugsėjo 3 d. nutarimu Nr. 872 „Dėl tarptautinių oro uostų teritorijų ribų ir ploto patvirtinimo“, esančios valstybinės žemės be aukciono išnuomojimo pagrįstumo. Todėl aktualiu pripažintinas reglamentavimas, įtvirtintas Aviacijos įstatymo 44 straipsnyje (2005 m. lapkričio 15 d. įstatymo Nr. X-386 redakcija).
29. Aviacijos įstatymo 44 straipsnyje (2005 m. lapkričio 15 d. įstatymo Nr. X-386 redakcija) įtvirtinta, kad tarptautinių oro uostų žemė yra valstybės nuosavybė (1 dalis); tarptautinį oro uostą valdanti valstybės institucija, valstybės ar savivaldybės įmonė oro uosto žemę valdo, naudoja ir ją disponuoja turto patikėjimo teisėmis, vadovaudamasi šiuo ir kitais Lietuvos Respublikos įstatymais (2 dalis). To paties straipsnio 3 ir 4 dalyse nustatyta, kad tarptautinį oro uostą valdanti valstybės institucija, valstybės ar savivaldybės įmonė turi teisę išnuomoti tarptautinio oro uosto žemės sklypus su šio oro uosto veikla susijusioms reikmėms, taip pat juridiniams ar fiziniams asmenims, kurių veikla nesusijusi su šio oro uosto veikla, šiems asmenims priklausančioms nuosavybės teise ar nuomojamiems pastatams, statiniams ar įrenginiams, esantiems tarptautinio oro uosto teritorijoje, eksploatuoti. Kontroliuojamoje teritorijoje esanti tarptautinio oro uosto žemė gali būti išnuomojama tik su šio oro uosto veikla susijusioms reikmėms. Žemės sklypai išnuomojami aukciono būdu, išskyrus žemės sklypus, užstatytus fiziniams ar juridiniams asmenims priklausančiais nuosavybės teise ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ir įrenginiais (išskyrus laikinus statinius, inžinerinius tinklus ir neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tamauja pagrindiniam

statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui). Žemės sklypai, užstatyti fizinių ar juridinių asmenų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, išnuomojami tik šių pastatų, statinių ar įrenginių nuomos terminui. Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose nustatyto dydžio, kuris būtinas pastatams, statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Tarptautinio oro uosto žemės nuomos aukciono ir ne aukciono būdu tvarką, oro uosto žemės nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarką ir oro uosto žemės nuomos mokesčio dydžius tvirtina Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

30. Šios nutarties 29 punkte nurodytą teisinį reglamentavimą įgyvendinančio Aprašo 4.5 punkte nustatyta, kad kai keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams, kurie Nekilnojamojo turto registre įregistruoti kaip atskiri objektai (pagrindiniai daiktai), eksploatuoti suformuotas vienas žemės sklypas, šių statinių ar įrenginių savininkams (bendraturčiams) išnuomojamos žemės sklypo dalys, kurių reikia kiekvienam atskiram statiniui ar įrenginiui eksploatuoti. Išnuomojamų žemės sklypo dalių dydis nustatomas pagal detalųjį planą ir jo pagrindu parengtą išnuomojamo žemės sklypo planą. Tokiu atveju asmens, pageidaujancio nuomoti žemės sklypo dalį (-is), nuomotojui pateikiamame žemės sklypo plane turi būti išskirtos žemės sklypo dalys, kurių reikia kiekvienam tokiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, ir nustatytas šių dalių plotas (Aprašo 5 punktas).
31. Ieškovė kasaciniame skunde, be kita ko, nurodo, kad žemesnės instancijos teismai neleistinai išplėtė imperatyvaus reglamentavimo, įtvirtinančio sąlygas nuomoti valstybinę žemę be aukciono, taikymą, nes nusprendė, kad vienoje Žemės sklypo dalyje esantys atsakovei priklausantys statiniai sudarė teisėtą pagrindą atsakovei išnuomoti to paties sklypo kitas dalis, kuriose jokių atsakovės statinių ar įrenginių nebuvo. Anot ieškovės, šios nutarties 29–30 punktuose nustatytas reglamentavimas turi būti aiškinamas siaurai – oro uosto sklypo dalis turėtų būti traktuojama kaip atskiras žemės sklypas, o tai reiškia, kad jeigu sklypas yra išskirstytas dalimis, asmeniui be aukciono gali būti išnuomota tik ta dalis, kurioje jo valdomas statinys stovi. Anot ieškovės, ginčo sutartys Nr. 263, Nr. 265 ir Nr. 266 galėjo būti sudarytos tik tuo atveju, jeigu jų sudarymo metu kiekvienoje iš trijų sklypo dalių būtų stovėjęs atsakovei priklausantis ir teisės aktų kriterijus atitinkantis statinys ar įrenginys. Be to, ieškovės teigimu, teisės normos, reglamentuojančios valstybinės žemės nuomos santykius, neįtvirtina galimybės tuo pačiu pagrindu sudaryti kelias valstybinės žemės nuomos sutartis dėl valstybinės žemės sklypo ar jo dalių nuomos.
32. Teisėjų kolegija pažymi, kad įstatymai nustato galimybę be aukciono sudaryti nuomos sutartis ne tik dėl *viso žemės sklypo*, užstatyto fizinių ar juridinių asmenims priklausančiais nuosavybės teise ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ir įrenginiais, bet ir dėl *žemės sklypo dalies*. Ta žemės sklypo dalis turi būti žemėtvarkos projekto ar kitame detalizajame teritorijų planavimo dokumente nustatyto dydžio, kuris būtinas pastatams, statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.
33. Atsakant į kasacinio skundo argumentą dėl pastato, statinio ar įrenginio buvimo sklypo dalyje, siekiant ją išnuomoti be aukciono, pirmiausia būtina apibrėžti žemės sklypo dalies sąvoką. Aiškinant Aviacijos įstatymo 3 dalyje įtvirtintą teisinį reglamentavimą (šios nutarties 29 punktas), žemės sklypo dalimi paprastai laikytinas suformuoto žemės sklypo ribose esantis vientisas žemės plotas po pastatu, statiniu ar įrenginiu ir atitinkamu spinduliu aplink jį, kuris reikalingas pastatui, statiniui ar įrenginiui eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.
34. Tačiau neatmestina, kad galimos situacijos, kai pastatui, statiniui ar įrenginiui eksploatuoti pagal tiesioginę paskirtį gali būti reikalingas ne tik vientisas po juo ar aplink jį esantis žemės plotas, bet ir kitas, nuo jo atitolęs žemės plotas tame pačiame sklype. Tokiais atvejais gali atsirasti pagrindas išnuomoti kelis to paties žemės ploto vienetus, kaip to žemės sklypo dalį. Tokios sklypo dalies, sudarytos iš keleto vienas nuo kito atitolusių žemės plotų tame pačiame sklype, nuomos teisėtumui vertinti neturi esminės reikšmės sudarytų sutarčių skaičius, nes teisės aktuose nenustatytas reikalavimas sulgti dėl kelių to paties žemės sklypo ploto vienetų viena sutartimi. Tačiau visais atvejais žemės sklypo dalies nuomai keliamas reikalavimas – ją sudarantis žemės plotas turi būti būtinas konkrečioms pastatams, statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Būtent šis žemės plotas (nesvarbu, ar sudarytas iš vientiso žemės ploto, ar atskirų vienas nuo kito nutolusių žemės ploto vienetų) laikytinas žemės sklypo dalimi Aviacijos įstatymo 44 straipsnio 3 dalies prasme. Todėl šios nutarties 31 punkte nurodyti kasacinio skundo argumentai atmestini kaip nepakankamai tikslūs ta apimtimi, kuria jie neatspindi galimų situacijų, kai pastatams, statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal tiesioginę paskirtį gali būti būtinas ne vientisas žemės sklypo plotas.

Dėl oro uosto valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu teisėtumo sąlygų

35. Kasacinio teismo yra išaiškinta, kad tarptautinio oro uosto valstybinės žemės nuomos reglamentavimas, įtvirtintas Aviacijos įstatymo 44 straipsnio 3 dalyje ir Apraše, yra imperatyvus, jo tikslas – užtikrinti, kad valstybės nuosavybe esanti oro uosto žemė 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. Teisė nuomoti valstybinę žemę be aukciono savo prigimtimi yra teisių garantija, suteikiama tik tiems asmenims, kurie šiai žemei turi įstatymo pripažintą interesą – statinius, pastatus ar įrenginius. Nustatydamą šią teisę valstybė tam tikra apimtimi atsisako viešojo intereso prioriteto prieš privatų. Tai yra bendrosios valstybinės žemės nuomos tvarkos, kuri negali būti plečiama aiškinant ir taikant įstatymą, išimtis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. birželio 1 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-247/2010](#)).
36. Minėtoje 2010 m. birželio 1 d. nutartyje kasacinis teismas yra nurodęs, kad Aviacijos įstatyme ir jo poįstatyminiuose teisės aktuose įtvirtintas žemės nuomos santykių reglamentavimas sprendžiamam ginčui aktualiais klausimais atitinka bendrąsias valstybinės žemės nuomos taisykles, nustatytas [CK](#) šeštosios knygos XXIX skyriuje, Žemės įstatyme ir poįstatyminiuose aktuose, todėl nagrinėjamai bylai yra reikšminga teismų praktika dėl valstybinės žemės nuomą reglamentuojančių įstatymų taikymo. Remdamasis tuo, kasacinis teismas minėtoje nutartyje nustatė šiuos valstybinės žemės nuomos teisėtumo kriterijus: teisės nuomoti valstybinę žemę įstatymo įtvirtintas pagrindas – teisėtas šioje žemėje esančių statinių valdymas; esant teisminiam ginčui dėl to, ar asmeniui turi būti išnuomojamas žemės sklypas, reikia įvertinti, ar šiam asmeniui priklausantys statiniai ir įrenginiai atitinka įstatyme nurodytus kriterijus; valstybinės žemės sklypas turi būti reikalingas statiniui eksploatuoti ir naudoti pagal jo paskirtį; nuomotino žemės sklypo dydis nustatomas pagal tikslinę paskirtį atitinkantį faktinį jo naudojimą, o sklypo ribos – pagal viešosios teisės (teritorijų planavimo) normas kompetentingų valdžios institucijų aktais patvirtintu sklypo planu; prieš sudarant valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį, pirmiausia turi būti suformuota ginčo šaliai priklausanti ginčijamo žemės sklypo dalis; byloje nustatę faktines aplinkybes, kad žemės sklypo nuomos sutartis sudaryta nesuformavus žemės sklypo dalies ir jos neįregistravus viešame registre, teismai turi svarstyti, ar tokia šalių sudaryta valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis negali būti laikoma niekine ir negaliojančia.
37. Žemės nuomos sutarties dalykas yra valstybinės žemės arba privačios žemės sklypas (jo dalis), suformuotas įstatymų nustatyta tvarka ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre ([CK](#) 6.546 straipsnis). Kriterijai, pagal kuriuos nustatoma, kokio dydžio valstybinės žemės sklypas (jo dalis) būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį, turi būti objektyvūs ir aiškūs (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-7-915/2019](#), 32 punktas).
38. Nuosavybės teise priklausančio ar nuomos pagrindais valdomo ir naudojamo statinio buvimo valstybinėje žemėje faktas yra pirminė teisės į valstybinės žemės nuomą ne aukciono tvarka įgyjimo sąlyga. Įgyvendinant šią subjektyvą teisę, privalu užtikrinti, kad asmeniui, pretenduojančiam be aukciono išsinuomoti valstybinę žemę, būtų išnuomotas tik toks (ploto prasme) žemės sklypas, koks yra būtinas pretendento teisėms į statinį įgyvendinti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-177-687/2019](#), 50 punktas).
39. Pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte nustatytą teisinį reguliavimą valstybinės žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto

kadastrė įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Taigi, sprendžiant, ar yra pagrindas valstybinės žemės sklypą išnuomoti ne aukciono būdu jame esančių statinių ar įrenginių eksploatavimo tikslais, svarbu įvertinti Nekilnojamojo turto kadastrė įrašytą jų tiesioginę paskirtį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 16 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-68-403/2019](#), 38 punktas).

40. Teisės aktuose nenustatyta galimybės be aukciono išsinuomoti valstybinę žemę būsimam pastatui eksploatuoti ar ateityje planuojamai veiklai vykdyti. Tokie veiksmai prieštarautų sąžiningos konkurencijos principui, įtvirtintam Lietuvos Respublikos Konstitucijos 46 straipsnio 4 dalyje (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. liepos 4 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-370/2013](#)).
41. Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į pirmiau nurodytą kasacinio teismo praktiką, konstatuoja, kad nagrinėjamoje byloje ginčo nuomos sutarčių teisėtumas vertintinas pagal šiuos kriterijus: 1) ar ginčo nuomos sutartys buvo sudarytos siekiant užtikrinti jomis išnuomotose Žemės sklypo dalyse buvusių pastatų, statinių ar įrenginių eksploatavimą pagal Nekilnojamojo turto kadastrė įrašytą jų tiesioginę paskirtį, ar tik sklypo dalyje, išnuomotoje sutartimi Nr. 264 (dėl kurios byloje nėra ginčo), buvusių statinių eksploatavimą pagal Nekilnojamojo turto kadastrė įrašytą jų tiesioginę paskirtį; 2) jei ginčo nuomos sutartys buvo sudarytos siekiant užtikrinti tik sklypo dalyje, išnuomotoje sutartimi Nr. 264, buvusių statinių eksploatavimą pagal Nekilnojamojo turto kadastrė įrašytą jų tiesioginę paskirtį, ar byloje nustatytos aplinkybės patvirtina, kad tokio dydžio žemės sklypas (kurį sudaro ginčo sutartinis išnuomotas žemės plotas) buvo būtinas siekiant užtikrinti sklypo dalyje, išnuomotoje sutartimi Nr. 264, buvusių statinių eksploatavimą pagal Nekilnojamojo turto kadastrė įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Tai reiškia, kad faktas, ar ginčo nuomos sutartinis Nr. 263, 265, 266 išnuomotas Žemės sklypo plotas buvo reikalingas sklypo dalyje, išnuomotoje sutartimi Nr. 264, esantiems statiniams eksploatuoti, yra teisiskai reikšminga aplinkybė šiai bylai.
42. Ieškovė kasaciniame skunde, be kita ko, teigia, kad teismai padarė nepagrįstą išvadą, jog ginčo sutartinis sklypo dalys buvo išnuomos Žemės sklypo dalyje, išnuomotoje sutartimi Nr. 264, stovinčiam pastatui eksploatuoti, o tokią išvadą padarydamas apeliacinės instancijos teismas pažeidė procesinę pareigą nurodyti priimamo sprendimo motyvus.
43. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad pirmiau nurodytų ieškovės argumentų pagrįstumui įvertinti yra reikšmingos šios bylą nagrinėjusių teismų nustatytos faktinės aplinkybės:
 - 41.1. ieškovė su atsakove „UAB „Aviacijos paslaugų centras““ tą pačią dieną (2008 m. spalio 22 d.) sudarė keturias atskiras sutartis Nr. 263, Nr. 264, Nr. 265, Nr. 266, kuriomis ieškovė atsakovei išnuomojo skirtingas to paties Žemės sklypo dalis;
 - 41.2. sutartimi Nr. 264 išnuomotoje sklypo dalyje sutarties sudarymo metu buvo atsakovės nuosavybės teise valdomi statiniai – sandėliai;
 - 41.3. sutartimi Nr. 263 išnuomotoje Žemės sklypo dalyje sutarties sudarymo metu buvo įrengtas pravažiavimas ir automobilių stovėjimo aikštelė, o nuo 2009 m. yra pastatyti ir atsakovei nuosavybės teise priklausantys statiniai;
 - 41.4. sutartimi Nr. 265 išnuomotoje Žemės sklypo dalyje įrengtas privažiavimas prie Kauno oro uosto teritorijos, orlaivių aikštelių;
 - 41.5. sutartimi Nr. 266 išnuomotoje Žemės sklypo dalyje yra atsakovei priklausančios sunkiojo transporto stovėjimo aikštelės.
44. Apeliacinės instancijos teismas nurodė šiuos esminius argumentus, kuriais remdamasis atmetė ieškinio reikalavimą dėl ginčo sutarčių pripažinimo negaliojančiomis:
 - 42.1. ginčo sutartinis buvo užtikrintas Žemės sklype esančių ir atsakovei nuosavybės teise priklausančių pastatų: sandėlio, unikalus Nr. 4400-0371-6796:5183, ir sandėlio, unikalus Nr. 4400-0371-7139:5183, tinkamas eksploatavimas;
 - 42.2. užtikrinant tinkamą šio objekto naudojimą išnuomotose Žemės sklypo dalyse yra įrengti funkcinio ryšio su atsakovei nuosavybės teise priklausančiu statiniu susiję objektai – privažiavimai į oro uosto teritoriją ir kita infrastruktūra;
 - 42.3. nuomos sutarčių pagrindu suteiktos Žemės sklypo dalys buvo ir yra naudojamos atsakovės veiklai, susijusiai su aviacija, vykdyti ir plėsti bei skirtos atsakovės teisėms į statinius įgyvendinti;
 - 42.4. valstybei atstovaujantis subjektas, ginčo sutarčių sudarymo metu pripažinęs atsakovės teises naudotis valstybinės žemės teritorija, nagrinėjamoje byloje neįrodinėjo, kad atsakovei priklausančioms statiniams eksploatuoti nėra būtinos ginčo sutartinis išnuomos Žemės sklypo dalys.
45. Atsižvelgdama į pirmiau nurodytą teisinę reguliavimą ir kasacinio teismo praktiką, teisėjų kolegija pirmiausiai pažymi, kad sprendžiant dėl ginčo nuomos sutarčių teisėtumo nėra reikšmingos aplinkybės, susijusios su dabartine situacija (t. y. ar ginčo sutartinis išnuomotas žemės plotas yra būtinas šiuo metu esantiems pastatams, statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrė įrašytą jų tiesioginę paskirtį). Teisėjų kolegija taip pat teisiskai nereikšminga pripažįsta nutarties 42.2 punkte nurodytą apeliacinės instancijos teismo argumentą, kad ginčo sutarčių pagrindu suteiktos Žemės sklypo dalys buvo ir yra naudojamos atsakovės veiklai plėsti. Minėta, kad teisės aktuose nenustatyta galimybės be aukciono išsinuomoti valstybinę žemę būsimam pastatui eksploatuoti ar ateityje planuojamai veiklai vykdyti (žr. šios nutarties 40 punkte nurodytą kasacinio teismo praktiką). Dėl to vertinama šios nutarties 41.3 punkte nurodytą aplinkybę, kad dalis atsakovei priklausančių statinių statybos baigtos po ginčo nuomos sutarties Nr. 263 sudarymo (2009 m.), teisėjų kolegija konstatuoja, kad šie statiniai negalėjo būti teisinis pagrindas nuomoti sklypo dalį be aukciono.
46. Dėl kitos dalies statinių (pravažiavimo, automobilių stovėjimo aikštelės, privažiavimo prie Kauno oro uosto teritorijos, orlaivių aikštelių, sunkiojo transporto stovėjimo aikštelės) teisinio statuso, nuosavybės teisės (išskyrus atsakovei priklausančios sunkiojo transporto stovėjimo aikštelės) ir jų (ne)buvimą ginčo sutarčių sudarymo metu teismai nepasisakė (išskyrus tai, kad sutartimi Nr. 263 išnuomotoje Žemės sklypo dalyje sutarties sudarymo metu buvo įrengtas pravažiavimas ir automobilių stovėjimo aikštelė). Teismams nenustačius reikšmingų faktinių aplinkybių dėl šių statinių, nepriklausomai nuo šiandienio jų funkcinio ryšio su Žemės sklypo dalyje, išnuomotoje sutartimi Nr. 264, esančiais atsakovei nuosavybės teise priklausančiais statiniais, pirmiau nurodyti statiniai negalėjo būti pripažinti savarankišku pagrindu sudaryti ginčo nuomos sutartis.
47. Nustačius, kad Žemės sklypo dalyse, išnuomotose ginčo sutartinis, šių sutarčių sudarymo metu *nebuvo* įstatymo nustatytus kriterijus atitinkančių statinių, turi būti tirama, ar neužstatyti ginčo sutartinis išnuomoti Žemės sklypo plotai *buvo būtini* sutartimi Nr. 264 išnuomotoje Žemės sklypo dalyje buvusiems atsakovei priklausančioms statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrė įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Nors šiuo požiūriu apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad nagrinėjamoje byloje ieškovė neįrodinėjo, jog atsakovei priklausančioms statiniams eksploatuoti nėra būtinos ginčo sutartinis išnuomos Žemės sklypo dalys, tačiau, teisėjų kolegijos vertinimu, toks teismo argumentas yra orientuotas į dabartinę situaciją, o ne į ginčo sutarčių sudarymo metu buvusias aplinkybes. Pažymėtina, kad ieškovės ieškinys buvo grindžiamas tuo, jog išnuomotose Žemės sklypo plotuose ginčo sutarčių sudarymo metu jokių statinių nebuvo (atvirkščiai, nuomos sutartyje Nr. 263 yra nurodoma, kad Žemės sklypas bus naudojamas aviacinei veiklai vykdyti – sandėliui statyti), todėl pasitvirtinus tokioms aplinkybėms atsakovei tenka įrodyti, kad ginčo sutartinis išnuomoti Žemės sklypo plotai buvo būtini sutartimi Nr. 264 išnuomotoje sklypo dalyje buvusiems atsakovei priklausančioms statiniams eksploatuoti.
48. Kaip nurodyta šios nutarties 30 punkte, išnuomojamos žemės sklypo dalies dydis nustatomas pagal detalųjį planą ir jo pagrindu parengtą išnuomojamo žemės sklypo planą. Atsakovei UAB „Aviacijos paslaugų centras“ atsiliepime į ieškinį nurodžius, kad „2008 m. Kauno r. ir Jonavos r. savivaldybių patvirtintame teritorijos detalizajame plane išlaikomi visi atsakovės nuomojamų sklypų parametrai ir kurio patvirtinimas niekaip neįtakoja sutartinių santykių. Po detaliojo plano patvirtinimo buvusios subnuomos sutartys ieškovo iniciatyva buvo keičiamos į valstybinės žemės nuomos sutartis dėl to pačio dalyko ir objekto“ (I t., el. b. l. 122), teismai aplinkybės dėl sklypo detaliojo plano ir ginčo sutartinis išnuomotų Žemės sklypo dalių planuose nurodytų jų dydžių ir ribų atitikties detalizajam planui, šio plano sprendinių dėl žemės ploto,

būtinai minėtiems statiniams eksploatuoti, netyrė, bylos šalims teritorijos detaliojo plano, jo sprendinių ar ištraukos iš jų pateikti nepasiūlė ([CPK 198 straipsnio](#) 1 dalis).

Dėl bylos procesinės baigties

49. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad bylą nagrinėję teismai neatskleidė bylos esmės, netinkamai taikė materialiosios teisės normas, reglamentuojančias oro uosto valstybinės žemės nuomos ne aukciono tvarka sutarties sudarymo sąlygas. Kasacine tvarka nėra tiriami faktai – kasacinis teismas yra saistomas pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų nustatytų faktinių aplinkybių ([CPK 353 straipsnio](#) 1 dalis). Vadinasi, materialiosios ir proceso teisės normų pažeidimai, kuriuos padarė bylą nagrinėję teismai, negali būti pašalinti kasacine tvarka. Todėl teisėjų kolegija konstatuoja esant pagrindą panaikinti pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinius sprendimus ir bylą perduoti iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui ([CPK 359 straipsnio](#) 1 dalies 5 punktas, 360 straipsnis).

Dėl bylinėjimosi išlaidų

50. Ieškovė jos naudai prašo priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Jos patirtas bylinėjimosi išlaidas kasaciniame teisme sudaro sumokėtas 225 Eur žyminis mokestis už kasacinį skundą (2021 m. rugsėjo 2 d. lėšų pervedimo nurodymas Nr. CR043992/203) ir 2885,12 Eur išlaidos advokato pagalbai apmokėti (2021 m. spalio 1 d. PVM sąskaita faktūra Nr. LOU-2021-10-01-1 ir tos pačios dienos ataskaita, 2021 m. spalio 28 d. mokėjimo nurodymas).
51. Atsakovė UAB „Aviacijos paslaugų centras“ pateikė prašymą priteisti jos kasaciniame teisme patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą, tačiau iki bylos nagrinėjimo iš esmės pabaigos realiai patirtas išlaidas, be kita ko, išlaidas advokato pagalbai apmokėti, pagrindžiančių dokumentų nepateikė.
52. Kasaciniam teismui nutarus perduoti bylą nagrinėti iš naujo pirmosios instancijos teismui, bylinėjimosi išlaidų paskirstymo klausimas paliktinas spręsti šiam teismui ([CPK 93 straipsnis](#)).

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

nutaria:

Panaikinti Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. liepos 5 d. nutartį ir Kauno apylinkės teismo 2020 m. lapkričio 12 d. sprendimą ir bylą perduoti iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui.

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

Teisėjai Gediminas Sagatys

Algirdas Taminskas

Dalia Vasarienė