

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. kovo 23 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Gražinos Davidonienės (kolegijos pirmininkė ir pranešėja), Donato Šerno ir Jūratės Varanauskaitės,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovės uždarnosios akcinės bendrovės „2A Invest“ kasacinį skundą dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. birželio 30 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo Vilniaus apygardos prokuratūros prokuroro, ginančio viešąjį interesą, ieškinį atsakovėms Vilniaus miesto savivaldybei ir uždarajai akcinei bendrovei „2A Invest“, dalyvaujant trečiajam asmeniui Vilniaus miesto 26-ojo notarų biuro notarei Rimai Vižinytei, dėl sandorio pripažinimo negaliojančiu ir restitucijos taikymo.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

- Kasacinėje byloje sprendžiamas klausimas dėl teisės normų, reglamentuojančių imperatyvioms įstatymo normoms prieštaraujančio sandorio pripažinimą negaliojančiu, restitucijos taikymą, aiškinimo ir taikymo.
- Ieškovas Vilniaus apygardos prokuratūros prokuroras (toliau – ir prokuroras) prašė: 1) pripažinti niekine ir negaliojančia nuo sudarymo momento 2021 m. vasario 4 d. atsakovės Vilniaus miesto savivaldybės (toliau – ir savivaldybė) ir atsakovės UAB „2A Invest“ (toliau – ir bendrovė) pirkimo–pardavimo sutartį; 2) taikyti restituciją – priteisti savivaldybei iš bendrovės 17043/54977 dalį negyvenamosios patalpos – neįrengtos pastogės, esančios adresu: T. Vrublevskio g. 4, Vilnius, ir priteisti bendrovei iš savivaldybės 76 698,50 Eur.
- Ieškovas nurodė, kad 2017 m. spalio 4 d. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patalpa, valdoma bendrosios dalinės nuosavybės teise ir tenkanti savivaldybės butui ar kitoms patalpoms, pripažinta nereikalinga naudoti reikmėms, susijusioms su valstybės ar savivaldybės butų ar kitų patalpų naudojimu. Minėtu įsakymu nustatyta, kad patalpa parduodama vadovaujantis Lietuvos Respublikos paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 24 straipsnio 2 dalies 4 punktu bei savivaldybės tarybos 2005 m. rugsėjo 7 d. sprendimu patvirtinta Nuosavybės teisių į savivaldybei priklausančią dalį perleidimo bendraturčiams uždaro konkurso būdu tvarka. 2018 m. gegužės 10 d. įvyko uždaras konkursas. Jame dalyvavo viena dalyvė – UAB „2A Invest“, ji pasiūlė 85 220 Eur kainą ir buvo pripažinta konkurso laimėtoja. Tą pačią dieną UAB „2A Invest“ atstovas pasirašė konkurso protokolą. Pagal nurodytos tvarkos 23 punktą, konkurso dalyvis (laimėtojas) privalo atvykti pasirašyti nuosavybės teisių perleidimo sutarties bei perdavimo–priėmimo akto ne vėliau kaip per 30 dienų nuo konkurso protokolo pasirašymo dienos; neįvykdžius šio reikalavimo, paraišką pateikęs bendraturtis nelaikomas konkurso dalyviu ir komisija gali pasiūlyti antrą vietą užėmusiam konkurso dalyviui įsigyti nuosavybės teises į savivaldybei priklausančią dalį arba laikoma, jog konkursas neįvyko, ir skelbiamas naujas konkursas nustatyta tvarka; jei konkursas laimėtojas nustatytu laiku neatvyksta pasirašyti nuosavybės teisių perleidimo sutarties ir (ar) perdavimo–priėmimo akto, jam pradinis įnašas negrąžinamas. Ieškovas nurodė, kad šitvarkos 23 punkto sąlyga nebuvo įvykdyta ir patalpos pirkimo–pardavimo sutartis pasirašyta tik 2021 m. vasario 4 d. UAB „2A Invest“ neturėjo būti laikoma konkurso dalyve, kadangi daugiau šio konkurso dalyvių nebuvo, konkursas turėjo būti laikomas neįvykusiu. Sudarant savivaldybei priklausančios patalpos pirkimo–pardavimo sutartį pažeista imperatyvi savivaldybės nustatyta tvarka, todėl sandoris pripažintinas niekiniu ir negaliojančiu, vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 1.80 straipsniu. Taikytina restitucija natūra, grąžinant sandorio šalis į iki pažeidimo buvusią padėtį – savivaldybei grąžintina patalpa, o UAB „2A Invest“ – pinigų suma, sumokėta už įsigytą patalpą, išskaiciavus pradinį įnašą, kuris UAB „2A Invest“ neturi būti grąžinamas.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

- Vilniaus apygardos teismas 2021 m. rugsėjo 28 d. sprendimu pripažino niekine ir negaliojančia nuo sudarymo momento atsakovių 2021 m. vasario 4 d. sudarytą pirkimo–pardavimo sutartį, taikė restituciją – priteisė savivaldybei iš bendrovės 17043/54977 dalį negyvenamosios patalpos – neįrengtos pastogės, priteisė bendrovei iš savivaldybės 76 698,50 Eur.
- Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (toliau – ir VSTVNDĮ) 9 straipsnio 4 punkte nustatyta, kad valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis viešosios teisės principais – sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais. Šis reikalavimas yra imperatyvus. Valstybės (savivaldybės) turto tvarkymo santykiuose teisėta yra tik tai, kas tiesiogiai leista įstatymo.
- CK 6.429 straipsnis nustato, kad pirkimo–pardavimo sutartį sudaro konkurso būdu pardavėjas su pirkėju, kurį konkurso komisija nustato pagal konkurso sąlygas. Pirkimo–pardavimo sutarties sudarymą konkurso būdu reglamentuoja šis kodeksas ir konkurso taisyklės. Jas tvirtina konkurso organizatorius ar kitas jo įgaliotas asmuo.
- Nagrinėjamoje byloje konkursas buvo vykdomas 2018 m. gegužės 10 d. vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2005 m. rugsėjo 7 d. sprendimu Nr. 1-910 patvirtinta Nuosavybės teisių į savivaldybei priklausančią dalį perleidimo bendraturčiams uždaro konkurso būdu tvarka (toliau – Tvarka). Su minėtu sprendimu konkurso dalyvis supažindinamas pasirašytinai pateikdamas voką.

8. Savivaldybės taryba, kaip išimtinę turto savininko kompetenciją ir funkcijas įgyvendinanti institucija, gali priimti sprendimus dėl disponavimo savivaldybei nuosavybės teise priklausančiu turto, nustatyti šio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo taisykles (Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 26 punktas; VSTVNDĮ 8 straipsnio 1 dalis, 14 straipsnio 4 dalis).
9. Pagal Tvarkos 23 punktą, konkurso dalyvis (laimėtojas) privalo atvykti į savivaldybę pasirašyti nuosavybės teisių perdavimo sutarties bei perdavimo–priėmimo akto ne vėliau kaip per 30 kalendorinių dienų nuo konkurso protokolo pasirašymo dienos. Neįvykdžius šio reikalavimo, paraišką pateikęs bendraturtis nelaikomas konkurso dalyviu ir Komisija gali pasiūlyti antrą vietą užėmusiam konkurso dalyviui įsigyti nuosavybės teises į savivaldybei priklausančią dalį arba laikoma, jog konkursas neįvyko, ir skelbiamas naujas konkursas nustatyta tvarka. Jei konkurso laimėtojas nustatytu laiku neatvyksta pasirašyti nuosavybės teisių perdavimo sutarties ir (ar) perdavimo–priėmimo akto, jam pradinis įrašas negražinamas.
10. Teismo vertinimu, įstatymo įtvirtinta prievolė įgyvendinti savivaldybės teisę parduoti turtą uždaro konkurso būdu per 30 kalendorinių dienų nuo konkurso protokolo pasirašymo, nagrinėjamu atveju skaičiuojant nuo 2018 m. gegužės 10 d., nesudaro pagrindo nei Vilniaus miesto savivaldybei, nei konkurso laimėtojui atsakovei UAB „2A Invest“ ignoruoti savivaldybės tarybos sprendimą ar teigti, kad jis nesukelia jokių teisinių pasekmių.
11. Šalys, sudarydamos sutartį dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto pardavimo, gali veikti laisvai tiek, kiek tai leidžiama specialiuosiuose šiuos santykius nustatančiuose teisės aktuose, nes jos yra varžomos tuose teisės aktuose nustatytyje pardavimo–pirkimo vykdymo sąlygų ir tvarkos, kurių privalo laikytis. Toks civilinių teisių suvaržymas įstatymo pagrindu neprieštarauja CK normoms (CK 1.2 straipsnio 2 dalis). Todėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto pardavimo sutarties sudarymas turi atitikti šiuos santykius reglamentuojančias viešosios teisės normas, o sutarties laisvės principas turi būti derinamas su Konkurso taisyklėse įtvirtintu reglamentavimu.
12. Teismas nustatė, kad Vilniaus miesto savivaldybės nuosavybės teise valdomos neįrengtos pastogės dalies (170,43 kv. m) pirkimo–pardavimo sutartis su 2018 m. gegužės 10 d. uždaro konkurso laimėtoju nebuvo sudaryta taip, kaip reikalauja uždaro konkurso taisyklės. Ši neįrengtos pastogės dalis po 2018 m. birželio 10 d. liko Vilniaus miesto savivaldybės nuosavybė. Atsakovė UAB „2A Invest“ į Vilniaus miesto savivaldybės merą bei administracijos direktorių dėl tariamų sutarties sąlygų derinimo ir keitimo kreipėsi 2019 m. liepos 1 d., t. y. daugiau nei po metų, pasibaigus terminui, iki kada konkurso dalyvis (laimėtojas) turėjo pareigą atvykti į savivaldybę pasirašyti nuosavybės teisių perdavimo sutarties.
13. Teismo vertinimu, termino, per kurį turi būti pasirašoma sutartis, nesilaikymas neužtikrina efektyvaus savivaldybės nekilnojamojo turto valdymo ir naudojimo. Venginas sudaryti nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartį per teisės aktu apibrėžtą maksimalų terminą, daugiau nei 31 mėnesį, dangstantis sutarties sąlygų tikslinimo procesą, pripažintinas viešojo intereso pažeidimu, teisėtumo ir teisingumo principo, kuriuo privalo būti grindžiama visa konstitucinė vykdymo doktrina, nesilaikymu.
14. Teismas konstatavo, kad 2021 m. vasario 4 d. atsakovių Vilniaus miesto savivaldybės ir UAB „2A Invest“ sudaryta pirkimo–pardavimo sutartis, kuria 170,43 kv. m ploto pastogės dalis buvo perleista atsakovės UAB „2A Invest“ nuosavybėn, yra sudaryta nesilaikant teisės aktu reglamentuojančių disponaviną savivaldybių turtą, nustatytų atvejų ir būdų, todėl pripažintina negaliojančia nuo sudarymo momento (CK 1.80 straipsnis) ir taikytina restitucija: Vilniaus miesto savivaldybei grąžintina nuosavybės teisė į 17043/54977 dalį negyvenamosios patalpos – neįrengtos pastogės, UAB „2A Invest“ naudai iš Vilniaus miesto savivaldybės priteistina 76 698,50 Eur.
15. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovių apeliacinius skundus, 2022 m. birželio 30 d. nutartimi Vilniaus apygardos teismo 2021 m. rugsėjo 28 d. sprendimą paliko nepakeistą.
16. Kolegija nurodė, kad atsakovė UAB „2A Invest“ apeliacinės instancijos teismui 2022 m. kovo 16 d. pateikė rašytinius paaiškinimus, kuriuose prašo priimti naujus įrodymus – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teisės departamento Sutarčių skyriaus vedėjo 2018 m. birželio 22 d. ir 2018 m. spalio 31 d. el. laiškus atsakovės UAB „2A Invest“ direktoriui. Kolegija atsisakė priimti atsakovės UAB „2A Invest“ pateiktus naujus įrodymus. Kolegija taip pat nepriėmė atsakovės UAB „2A Invest“ pateiktų rašytinių paaiškinimų.
17. Kolegija nurodė, kad savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. spalio 4 d. įsakymu „Dėl nekilnojamojo turto dalių Subačiaus g. 12 ir kitų pripažinimo nereikalingomis ir netinkamomis (negalimomis) naudoti“ ginčo patalpa pripažinta nereikalinga naudoti reikmėms, susijusioms su valstybės ar savivaldybės būtų ar kitų patalpų naudojimui.
18. 2017 m. gruodžio 14 d. savivaldybės administracijos Negyvenamųjų ir gyvenamųjų pastatų bei patalpų komisija nutarimu nusprendė siūlyti privatizavimo komisijai patalpai nustatyti 85 215 Eur pardavimo kainą; pavesti Turto departamento Nekilnojamojo turto skyriui parengti administracijos direktoriaus įsakymo projektą ir kartu su rinkos vertės nustatymo ataskaita teikti privatizavimo komisijai patvirtinti pardavimo kainą; privatizavimo komisijai patvirtinus ir administracijos direktoriui priėmus įsakymą dėl nuosavybės teisių perdavimo ir pradinės kainos patvirtinimo, organizuoti konkursą savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.
19. 2018 m. kovo 22 d. savivaldybės privatizavimo komisija nutarė pritarti savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo projektui „Dėl nuosavybės teisių į savivaldybei priklausančias neįrengtų pastogių dalis (Vasario 16-osios g. 2 ir kitų) perdavimo“.
20. Savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. balandžio 12 d. įsakymu „Dėl nuosavybės teisių savivaldybei priklausančias neįrengtų pastogių dalis (Vasario 16-osios g. 2 ir kitų) perdavimo“ nuspręsta perleisti bendraturčiams nuosavybės teises į 170,43 kv. m ploto patalpas, teisių perdavimą vykdant uždaro konkurso būdu ir nustatant pradinę 85 215 Eur kainą.
21. 2018 m. gegužės 10 d. įvyko savivaldybės nuosavybės teisių į savivaldybei priklausančią neįrengtos pastogės dalį perdavimo bendraturčiams uždaras konkursas. Jame dalyvavo viena dalyvė – UAB „2A Invest“, ji už patalpas pasiūlė 85 220 Eur ir buvo pripažinta konkurso laimėtoja. Konkurse dalyvavo UAB „2A Invest“ atstovas A. K., jis pasirašė konkurso protokole.
22. 2019 m. liepos 1 d. UAB „2A Invest“ savivaldybės merui ir administracijos direktoriui pateikė raštą, kuriuo prašoma išspręsti susiklosčiusią situaciją dėl sąžiningų savivaldybei priklausančios palėpės dalies pirkimo–pardavimo sutarties sąlygų.
23. Savivaldybės administracijos direktorius 2019 m. liepos 5 d. UAB „2A Invest“ pateikė raštą, kuriuo pakartotinai kvietė sudaryti patalpas – neįrengtos pastogės dalies – pirkimo–pardavimo sutartį.
24. 2019 m. liepos 19 d. UAB „2A Invest“ pateikė raštą savivaldybės administracijos direktoriui, kuriuo prašė nurodyti konkretų asmenį, su kuriuo būtų galima derinti pirkimo–pardavimo sutarties projektą.
25. Savivaldybės administracijos Miesto ūkio ir transporto departamento Būsto administravimo skyrius 2019 m. liepos 30 d. patikrino statinį ir surašė statinio techninės priežiūros patikrinimo aktą, kuriuo nustatė statinio techninės būklės trūkumus.
26. Pastogės bendraturtis 2020 m. sausio 22 d. pateikė ieškinį Vilniaus miesto apylinkės teismui dėl jam priklausančios palėpės dalies atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės (Nr. e2-6620-937/2020). UAB „2A Invest“ ir savivaldybė šioje byloje buvo atsakovės.
27. 2020 m. rugsėjo 17 d. Vilniaus miesto apylinkės teismas informavo VI Registrų centrą apie priimtą ieškinį dėl turto atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės ir iškeltą civilinę bylą.
28. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2020 m. lapkričio 16 d. sprendimu bendraturčio ieškinį patenkino ir jam priklausančią pastogės dalį

atidalijo iš bendrosios dalinės nuosavybės. Sprendimas įsiteisėjo 2021 m. kovo 9 d.

29. Savivaldybės administracijos Būsto administravimo skyrius 2020 m. rugsėjo 15 d. raštu kreipėsi į pastatą eksploatuojančią bendriją dėl pastato techninės priežiūros vykdymo.
30. Pastatą eksploatuojanti bendrija 2020 m. rugsėjo 11 d. pateikė pažymą savivaldybės administracijos Būsto administravimo skyriui, kurioje nurodė, kad atlikti tam tikri pastato remonto darbai.
31. Savivaldybės administracijos Miesto ūkio ir transporto departamento Būsto administravimo skyrius 2020 m. spalio 7 d. pakartotinai atliko pastato techninės priežiūros patikrinimą ir surašė patikrinimo aktą, kuriuo pakartotinai pareikalavo įvertinti pastato avaringumo požymius.
32. UAB „2A Invest“ 2020 m. gruodžio 1 d. pateikė raštą savivaldybės administracijos direktoriui, kuriuo pasiūlė užsitęsusio ginčo sprendimo variantus.
33. Savivaldybės administracija į UAB „2A Invest“ raštą atsakė 2020 m. gruodžio 9 d. el. paštu, paklausė UAB „2A Invest“ atstovo dėl sutikimo sudaryti sandomą sąlygų.
34. Savivaldybės administracija 2020 m. gruodžio 28 d. UAB „2A Invest“ pateikė raštą, kuriame nurodyta, kad priimtas sprendimas savivaldybei nuosavybės teise priklausančią pastogės dalį parduoti UAB „2A Invest“ tokiomis sąlygomis, kurios nurodytos 2018 m. birželio sutartyje. Nurodyta, kad savivaldybės administracijos Teisės grupė rengia pirkimo–pardavimo sutarties projektą ir kitus pirkimo dokumentus, o apie sutarties pasirašymą UAB „2A Invest“ informuos papildomai.
35. 2021 m. vasario 4 d. savivaldybė ir UAB „2A Invest“ sudarė notarinę negyvenamosios patalpos – neįrengtos pastogės dalies – pirkimo–pardavimo sutartį.
36. Kolegija atmetė apeliacinių skundų argumentus, kad galiojusios Tvarkos 23 punkto pažeidimas nelaikytinas imperatyvių įstatymo nuostatų pažeidimu, taip pat mano, kad nustatytas terminas praleistas dėl pateisinamų priežasčių – šalių derybų dėl sutarties nuostatų, o šio termino pažeidimas nepažeidžia viešojo intereso ir nelemia ginčo sandomo negaliojimo.
37. VSTVNDĮ 9 straipsnyje nustatyta, kad valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis šiais principais: 1) visuomeninės naudos – valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama iuo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą; 2) efektyvumo – sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu iuo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei; 3) racionalumo – valstybės ir savivaldybių turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai vartojamas ir naudojamasis; 4) viešosios teisės – sandomai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavinį valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais.
38. Nuosavybės teisių į savivaldybei priklausančią dalį, esančią pastogėje (palėpėje), rūsyje, perleidimo uždaro konkurso būdu organizavimo ir vykdymo tvarka ginčo konkurso laikotarpiu reglamentavo savivaldybės tarybos 2005 m. rugsėjo 7 d. sprendimu Nr. 1-910 patvirtinta Tvarka, kurios 23 punkte nustatyta, kad konkurso dalyvis (laimėtojas) privalo atvykti į savivaldybę pasirašyti nuosavybės teisių perleidimo sutarties bei perdavimo–priėmimo akto ne vėliau kaip per 30 dienų nuo konkurso protokolo pasirašymo dienos; neįvykdžius šio reikalavimo, parašą pateikęs bendraturtis nelaikomas konkurso dalyviu ir komisija gali pasiūlyti antra vieta užėmusiam konkurso dalyviui išiegti nuosavybės teises į savivaldybei priklausančią dalį arba laikoma, jog konkursas neįvyko, ir skelbiamas naujas konkursas nustatyta tvarka; ieik konkurso laimėtojas nustatytu laiku neatvyksta pasirašyti nuosavybės teisių perleidimo sutarties ir (ar) perdavimo–priėmimo akto, pradinis įnašas jam negražinamas.
39. Kolegijos vertinimu, galiojusios Tvarkos 23 punkte nustatytas 30 dienų terminas laikytinas imperatyviu, kadangi iš minėto punkto formuluotės matyti, jog vartojami žodžiai „privalo“, „ne vėliau kaip“. Be to, ši norma nustato ir aiškas jos nesilaikymo pasekmes – parašą pateikęs bendraturtis nelaikomas konkurso dalyviu arba laikoma, jog konkursas neįvyko, ir skelbiamas naujas konkursas, o konkurso laimėtoji pradinis įnašas negražinamas. Taip pat šiuo aspektu aktualu ir tai, kad minėtas Tvarkos punktas reglamentuoja savivaldybei priklausančio turto perleidimą privatiems asmenims, o šis turtas yra susijęs su viešojo intereso apsauga. Nėra pagrindo teigti, kad tarp atsakovių susiklostė civiliniai santykiai, kuriems turi būti taikomos tik dispozityvios CK normos, o ne Tvarka. Ginčijamos sutarties objektas yra savivaldybei priklausantis turtas, viešosios nuosavybės objektas, kuris privalo būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama viešosios teisės aktuose nustatyta tvarka. Pirmosios instancijos teismas pagrįstai nusprendė, kad Tvarkos 23 punkte nustatytas terminas imperatyvus.
40. Nors nagrinėjamu atveju uždaras konkursas įvyko 2018 m. gegužės 10 d., tačiau savivaldybei priklausančio nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartis sudaryta 2021 m. vasario 4 d. Taigi po uždaro konkurso pabaigos iki sutarties sudarymo praėjo 1001 d., nors pagal tuo metu galiojusios Tvarkos 23 punktą sutartis turėjo būti sudaryta per 30 dienų. Kolegijos vertinimu, šios imperatyvios nuostatos pažeidimas, įvertinus jo mastą (terminas sutarčiai sudaryti viršytas daugiau nei 33 kartus) ir dėsimo sudaryti sutartį nepagrįstumą, lemia sandomo negaliojimą. Šią išvadą kolegija padarė dėl toliau nurodomų motyvų.
41. Savivaldybės administracijos negyvenamųjų ir gyvenamųjų pastatų bei patalpų komisija 2017 m. gruodžio 14 d. posėdyje, be kita ko, atsižvelgdama į nustatytą patalpos dalies rinkos vertę, nutarė siūlyti privatizavimo komisijai nustatyti Vilniuje, T. Vrublevskio g. 4, esančiai pastogės daliai 85 215 Eur pardavimo kainą. Taigi, savivaldybės vertinimu, 2017 m. gruodžio 14 d. ginčo pastogės dalies kainą buvo 85 215 Eur. Nuo šios datos iki ginčo sutarties sudarymo praėjo 1148 d., t. y. daugiau nei 3 m. ir 1 mėn. Kolegijos vertinimu, per nurodytą laikotarpį ginčo turto kainą neabejotinai padidėjo.
42. Kolegija pažymėjo, kad savivaldybės tarybos sprendimas, kuriuo patvirtinta Tvarka, kurios pagrindu vykdytas ginčo uždaras konkursas, neteko galios 2021 m. gegužės 12 d. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-947 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės pagalbinio ūkio paskirties pastatų, jų dalių (išskyrus laikinus pastatus), kitų pagalbinio ūkio paskirties patalpų, inžinerinių statinių pardavimo tvarkos aprašo tvirtinimo“, pastarasis sprendimas neteko galios 2022 m. sausio 12 d. savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1280 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės pagalbinio ūkio paskirties pastatų, jų dalių (išskyrus laikinus pastatus), kitų pagalbinio ūkio paskirties patalpų, pastogių, rūsių, jų dalių, inžinerinių statinių pardavimo tvarkos aprašo tvirtinimo“, kuriuo taip pat patvirtintas savivaldybės pagalbinio ūkio paskirties pastatų, jų dalių (išskyrus laikinus pastatus), kitų pagalbinio ūkio paskirties patalpų, pastogių, rūsių, jų dalių, inžinerinių statinių pardavimo tvarkos aprašas (toliau – Aprašas). Aprašo 19 punkte nustatyta, kad turto pirkimo–pardavimo sutartis turi būti sudaroma ne vėliau kaip per vienus metus nuo turto vertinimo įmonės (turto vertintojų) parduodamo savivaldybės turto vertinimo ataskaitos pateikimo dienos.
43. Nors minėto Aprašo nuostatos netaikytinos ginčo sutarties atveju, tačiau jos leidžia pagrįstai teigti, kad savivaldybei priklausančio nekilnojamojo turto pardavimas vėliau kaip per vienus metus nuo atlikto parduotino turto rinkos vertės nustatymo iš esmės reiškia tai, kad parduodamo turto vertė, nustatyta anksčiau nei prieš vienerius metus, neatitinka realios turto rinkos vertės ir turto vertė turi būti nustatoma iš naujo. Ginčo atveju daugiau nei 3 m. laikotarpis nuo turto vertės nustatymo iki faktinio jo pardavimo aiškiai pažeidžia savivaldybės ir kartu visuomenės interesą gauti maksimalią naudą parduodant savivaldybei priklausančią nekilnojamąjį turtą (VSTVNDĮ 1 straipsnio 3 punktas). Atsakovei UAB „2A Invest“ dėsiant sudaryti ginčo sutartį savivaldybė daugiau nei 2 m. ir 8 mėn. negavo už nekilnojamąjį turtą gautinų lėšų – 76 698,50 Eur (85 220 Eur - 8521,50 Eur (pradinis įnašas)) ir juo negalėjo panaudoti savivaldybės ir visuomenės naudai (VSTVNDĮ 9 straipsnio 1 punktas), be to, savivaldybė, kaip patalpų bendraturtė, atsakovei UAB „2A Invest“ dėsiant sudaryti ginčo sutartį, turėjo pareigą mokėti išlaidas nekilnojamajam turtui išlaikyti ir išsaugoti, mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas (CK 4.76 straipsnis). Aplinkybė, kad pastogės dalis buvo parduodama uždareme bendraturčių konkurse, nereiškia, jog nebuvo pažeistas viešasis interesas – viešąjį interesą pažeidžia

atsakovės UAB „2A Invest“ delsimas sudaryti ginčo sutartį savivaldybei daugiau nei 2 m. ir 8 mėn. negaunant 76 698,50 Eur sumos, kuri galėjo būti panaudota viešajam interesui tenkinti, o ne konkurse galėjusių dalyvauti subjektų ratas.

44. Be to, atsakovės UAB „2A Invest“ pateikta gyvenamojo namo Vilniuje, T. Vrublevskio g. 4, savininkų bendrijos 2020 m. rugsėjo 11 d. pažyma patvirtina, kad, nustačius tam tikrus pastato trūkumus, savininkų bendrija ėmėsi veiksmų pastato būklei pagerinti. Šios aplinkybės patvirtina, kad atsakovė UAB „2A Invest“ delsdama sudaryti ginčo sutartį, įsigijo pastogės dalį pastate, kuris buvo pagerintas, o tai galėjo turėti įtakos ir pastogės dalies, kuri yra pagerintame pastate, kainai.
45. Kolegijos vertinimu, šios aplinkybės sudaro pakankamą pagrindą teigti, kad ginčo sutarties sudarymas pažeidė viešąjį interesą ir šį interesą prokuroras gina pagrįstai.
46. Nors, atsakovių teigimu, sutarties sudarymo data nusikėlė dėl sutarties nuostatų derinimo, pastato būklės, taip pat dėl tarp pastogės bendraturčių ginčo dėl atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės, tačiau, kolegijos vertinimu, atsakovių nurodomos aplinkybės nepateisina nepagrįstai ilgo delsimo sudaryti ginčo sutartį.
47. Byloje esantis VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašas patvirtina, kad atsakovė UAB „2A Invest“ nuo 2016 m. birželio 13 d. yra pastogės bendraturtė. Taigi, jai neabejotinai turėjo būti žinoma pastato, kuriame yra ginčo pastogė, būklė, o aplinkybės, kad atsakovė UAB „2A Invest“ 2016 m. birželio 23 d. pirkimo–pardavimo sutarties pagrindu ir 2018 m. rugpjūčio 31 d. pirkimo–pardavimo sutarties pagrindu įsigijo papildomas pastogės dalis, patvirtina, kad atsakovės UAB „2A Invest“ apsisprendimui dėl pastogės dalių įsigijimo pastato būklė nebuvo reikšminga.
48. Kaip galima suprasti iš šalių procesinių dokumentų turinio ir paaiškinimų pirmosios instancijos teisme, atsakovė UAB „2A Invest“ siekė nuosavybės teise įsigyti pastato pastogę ir vykdyti jos rekonstrukciją, pakeisti jos paskirtį į gyvenamąją ir įrengti butus, tačiau UAB „2A Invest“ siekė savivaldybės patvirtinimo sutartyje, kad pagrindinės pastato konstrukcijos atlaikys papildomą rekonstrukcijos metu atsirastą apkrovą ir pastogėje galima vykdyti rekonstrukciją. Kolegijos vertinimu, atsakovių nurodomi argumentai nepateisina nepagrįstai ilgo pirkimo–pardavimo sutarties nepasirašymo. Atsakovė UAB „2A Invest“, prieš registruodamasi į neįrengtos pastogės dalies perdavimo bendraturčiams uždarą konkursą, galėjo įvertinti tiek nustatytą kainą, tiek apžiūrėti parduodamo objekto būklę, fizines savybes ir nuspręsti dėl dalyvavimo konkurse. Kadangi UAB „2A Invest“ ginčo konkurso metu jau buvo pastogės bendraturtė kitų sandorių pagrindu, todėl ji, kaip ir savivaldybė, vienodomis teisėmis disponavo informacija apie neįrengtą pastogę bei pastato būklę.
49. Kolegijos vertinimu, delsimas sudaryti ginčo sutartį nepateisina ir aplinkybė, kad 2020 m. sausio 22 d. pastogės bendraturtis pateikė ieškinį Vilniaus miesto apylinkės teismui dėl jam priklausančios palėpės dalies atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės ([Nr. e2-6620-937/2020](#)) ir 2020 m. rugsėjo 17 d. Vilniaus miesto apylinkės teismas pranešimu informavo VĮ Registrų centrą apie priimtą ieškinį dėl turto atidalijimo iš bendrosios dalinės nuosavybės ir iškeltą civilinę bylą. Kadangi uždaras konkursas įvyko 2018 m. gegužės 10 d., atsakovės iki bendraturčio ieškinio pateikimo turėjo daugiau nei pakankamai laiko sudaryti pastogės dalies pirkimo–pardavimo sutartį, o šią sutartį delsiant sudaryti galėjo atsirasti (ir atsirado) aplinkybių, kurios iš dalies apsunkina pastogės dalies pirkimo–pardavimo sandorio sudarymą, tačiau šių aplinkybių atsiradimas nepateisina itin ilgo delsimas sudaryti ginčo sutartį.
50. Be to, kaip matyti iš atsakovių susirašinėjimo dėl sutarties sudarymo, atsakovė UAB „2A Invest“ galiausiai sutiko sudaryti ginčo sutartį pradinėmis sąlygomis ir atsakovės UAB „2A Invest“ siūlomos sąlygos į sutartį nebuvo įtrauktos. Ši aplinkybė patvirtina, kad atsakovei UAB „2A Invest“ savivaldybės pasiūlytos sutarties sąlygos vis dėlto buvo tinkamos ir delsimas sudaryti sutartį iš esmės nepasiteisino, o sutarties sąlygos pakeistos nebuvo.
51. Kolegija pažymėjo, kad nežymus Tvarkos 23 punkte nustatyto termino pažeidimas (pavyzdžiui, dėl notarų užimtumo ar kitų aplinkybių, nepriklausančių nuo sandorio šalių) nelemia sandorio negaliojimo (atsižvelgiant ir į tai, kad Tvarkos 23 punktas iš dalies ydingas – nurodoma, jog pasirašyti nuosavybės teisių perdavimo sutarties reikia atvykti į savivaldybę, tačiau nekilnojamojo turto nuosavybės teisių perdavimo sutartis turi būti notarinės formos ([CK 1.74](#) straipsnio 1 dalies 1 punktas), todėl notarinės formos sandorio sudarymas objektyviai gali užtrukti ilgiau nei 30 dienų nuo konkurso rezultatų paaikšėjimo). Tačiau nagrinėjamu atveju minėto termino praleidimas itin žymus ir nepateisintas objektyviomis aplinkybėmis.
52. Kolegijos vertinimu, pirmosios instancijos teismas pagrįstai konstatavo, kad vengimas sudaryti nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutartį per teisės aktu apibrėžtą maksimalų terminą pripažintinas viešojo intereso pažeidimu, o sutartis sudaryta nesilaikant teisės aktu, reglamentuojančių disponaviną savivaldybių turtu, nustatyto būdo, todėl sudaryta pirkimo–pardavimo sutartis pagrįstai pripažinta negaliojančia nuo sudarymo momento ([CK 1.80](#) straipsnis).

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

53. Kasaciniu skundu atsakovė UAB „2A Invest“ prašo panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. birželio 30 d. nutartį ir perduoti bylą iš naujo nagrinėti apeliacinės instancijos teismui, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas yra grindžiamas šiais argumentais:
 - 53.1. Teismai netinkamai vertino faktines aplinkybes: vienas, nepateikdamas argumentų, atmetė, kitas vertino jas neatsižvelgdamas į bendrą kontekstą. Teismas gali daryti išvadą apie tam tikrų faktų buvimą tik tada, kai dėl jų egzistavimo absoliučiai nėra abejonių; išvadą apie faktų buvimą teismas civiliniame procese gali daryti ir tada, kai tam tikros abejonės dėl fakto buvimo išlieka, tačiau byloje esančių įrodymų visuma leidžia manyti esant labiau tikėtina atitinkamą faktą buvus, nei jo nebuvus; įrodymų pakankamumas civiliniame procese grindžiamas vadinamąja tikėtinumo taisykle (tikimybių pusiausvyros principu) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-250-943/2021](#)).
 - 53.2. Prokuroras, pateikdamas ieškinį, teismui selektyviai pateikė įrodymus. Prokuroras, teikdamas ieškinį, privėlė elgtis sąžiningai ir iš savivaldybės išreikalauti visą uždaro konkurso medžiagą, įskaitant ir bendrovės direktoriaus susirašinėjimą su savivaldybės Teisės departamento sutarčių skyriaus vedėju (2018 m. birželio 22 d. el. laiškas). Ši medžiaga būtų patvirtinusi, kad bendrovės direktorius su savivaldybe pirkimo–pardavimo sutarties derinimo ir sudarymo klausimu bendravo Tvarkos nustatyto 30 dienų laikotarpiu. Vertinant tai, kad prokuroras su ieškiniu pateikė selektyviai atrinktus įrodymus, bendrovė jau po apeliacinio skundo pateikimo papildomai pateikė paaiškinimus ir 2018 m. birželio 22 d. laišką (bendrovė jį IT sistemoje atkūrė techninėmis priemonėmis po apeliacinio skundo pateikimo). Apeliacinės instancijos teismas atsisakė priimti bendrovės paaiškinimą ir naujus įrodymus. Nors apeliacinės instancijos teismas turi teisę priimti naujus įrodymus ar jų nepriimti, tačiau teismas negali atsisakyti priimti paaiškinimų. Nagrinėjant bylą, kurioje ginamas viešasis interesas, Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 179 straipsnio 2 dalis įpareigoja teismą rinkti įrodymus, siekiant visapusiškai ir teisingai išnagrinėti bylą. Apeliacinės instancijos teismas, žinodamas apie savivaldybės Teisės departamento sutarčių skyriaus vedėjo 2018 m. birželio 22 d. laišką, ignoruoja objektyviai egzistuojantį faktą. Apie šią aplinkybę bendrovės atstovas pasisakė ir pirmosios instancijos teismo procese, tačiau negalėjo pateikti elektroninio laiško kopijos, nes laiškas buvo ištrintas, tik vėliau, kai šis laiškas buvo atkurtas techninėmis priemonėmis, atsirado galimybė jį pateikti į procesą. Tačiau bendrovės paaiškinimai apie reikšmingą aplinkybę buvo ignoruojami. Apeliacinės instancijos teismas pažeidė [CPK 179 straipsnio](#) 2 dalies reikalavimą būti aktyviam.

- 53.3. Normos imperatyvumas pasireiškia vertinant lingvistinį imperatyvios normos išraiškos aspektą (kai imperatyvioje normoje vartojami žodžiai „draudžiama“, „neturi teisės“, „privalo būti“ ir pan.). [CK 1.80 straipsnio](#) 1 dalies taikymas sietinas su šių dviejų būtinųjų sąlygų konstatavimu – t. y. kad teisės norma yra imperatyvi ir kad šios normos pažeidimo pasekmė yra sandorio negaliojimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. lapkričio 19 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-296-421/2020](#)). Teismai netinkamai vertino, kad Tvarkos 23 straipsnis yra imperatyvi norma. Nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sandorių sudarymo tvarką nustato [CK](#), o ne Tvarka. Tvarka nustato savivaldybės vidinių struktūrinių padalinių organizacinę funkciją ir kaip organizuoti uždara konkursą bendraturčiams, siekiant įgyvendinti jų teisę pagal [CK](#) 4.79 straipsnį. Sistemškai analizuojant visą Tvarką, akivaizdu, kad tai yra organizacinio / techninio pobūdžio savivaldybės vidaus veiklą reguliuojantis norminis aktas, nenumatantis imperatyvų savivaldybės kontrahentui. Tvarkoje nurodyta, kad pasirašyti sutarties bei priėmimo–perdavimo akto reikia atvykti į savivaldybę. Ginčo atveju sutarties objektas yra nekilnojamasis turtas, kurio pirkimo–pardavimo sutartį imperatyviai reikia pasirašyti ne savivaldybėje, o pas notarą ([CK 6.393 straipsnio](#) 1 ir 2 dalys). Šią normą įvykdyti, taikant lingvistinį aiškinimą, galima tik tada, kai savivaldybė parduoda kilnojamąjį turtą, kuriam nereikia notarinės formos. Ginčo atveju bendrovės atstovas pirkimo–pardavimo sutartį įstatymo nustatyta tvarka pasirašė, kai buvo suderintos sąlygos, o savivaldybės atstovas informavo, kad jis, veikdamas kaip pardavėjo atstovas, jau pasirašė sutartį pas notarą. Nagrinėjamu atveju tą patį teisinį santykį reguliuoja įstatymas ([CK](#)) ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinta Tvarka.
- 53.4. Teismai, taikydami restituciją, bendrovės sumokėtą 8521,50 Eur sumą, t. y. 10 proc. objekto pradinės kainos, kaip baudą paliko savivaldybei. Pagal Europos Žmogaus Teisių Teismo (toliau – ir EŽTT) praktiką atsakomybė už valdžios institucijų klaidas negali būti perkelta to santykio kontrahentui (EŽTT 2018 m. sprendimas byloje *Tumeliai prieš Lietuvą*; 2013 m. sprendimas byloje *Pyrantienė prieš Lietuvą*, 2017 m. spalio 31 d. sprendimas byloje *Cinga prieš Lietuvą*). Teismai atsakomybę už savivaldybės veiksmus ikisudariniuose santykiuose, ruošiant bei pasirašant pirkimo–pardavimo sutartį, perkėlė bendrovei. Savivaldybės kontrahentas negali padaryti jokios įtakos savivaldybės sprendimams, kurių pagrindu buvo sudaryta pirkimo–pardavimo sutartis, todėl nėra ir negali būti atsakingas. Savivaldybės administracijos sprendimas sudaryti pirkimo–pardavimo sutartį yra jos vidaus sprendimas, kuriam taikomas atsakomybės už priimtą sprendimą principas (Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnis).
54. Atsiliepimu į kasacinį skundą ieškovas prašo kasacinį skundą atmesti. Atsiliepiamas grindžiamas šiais argumentais:
- 54.1. Apeliacinės instancijos teismas, nepriimdamas naujų įrodymų, nenukrypo nuo kasacinio teismo praktikos (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. sausio 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-66/2015](#); 2015 m. kovo 13 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-130-611/2015](#)). Atsakovės, atstovaujamos profesionalių teisininkų, manydamos, kad ieškovas nepateikė, jų nuomone, svarbaus dokumento (elektroninio laiško), turėjo visas galimybes pačios pateikti šį įrodymą su atsiliepimu į ieškinį arba prašyti pratęsti atsiliepimo pateikimo terminą, jei bendrovei reikėjo daugiau laiko techninėmis priemonėmis atkurti ištrintą elektroninį laišką ([CPK 142 straipsnio](#) 3 dalis). Teiginys, kad už atsakoves jų poziciją patvirtinančius įrodymus į bylą turi pateikti ieškovas, neatitinka rungimosi principo esmės, kuris taikytinas ir bylose, kuriose yra viešojo intereso elementas.
- 54.2. *Tvarkos 23 punkte įtvirtinta norma yra imperatyvi. Be to, teismai konstatavo ne tik Tvarkos 23 punkto, bet ir VSTVNDĮ 9 straipsnio 1, 3 ir 4 punktuose įtvirtintų visuomenės naudos, racionalumo ir viešosios teisės principų, kurie neabejotinai laikytini imperatyviomis įstatymo nuostatomis, pažeidimus. Valstybės ir savivaldybių turtas, kaip viešosios nuosavybės teisės objektas, turi būti naudojamas tik siekiant patenkinti tam tikrus viešuosius interesus, o teisės normos, reglamentuojančios valstybės ir savivaldybių turto perleidimą, turi būti aiškinamos ir taikomos taip, kad būtų apgintas viešasis interesas* (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. gegužės 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-263/2005; 2010 m. balandžio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-127/2010; 2011 m. gegužės 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-237/2011](#)). Lietuvos Respublikos Konstitucijos 46 straipsnyje įtvirtintas principas, pagal kurį valstybė reguliuoja ūkinę veiklą taip, kad ji tarnautų bendrai tautos gerovei, yra įgyvendinamas, be kita ko, per valstybės (savivaldybių) turto santykių reglamentavimą: jų tvarkymas turi atitikti VSTVNDĮ įtvirtintus principus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. gegužės 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-237/2011](#)). Teismai detalai argumentavo šioje byloje taikomų teisės normų imperatyvumą ir nenukrypo nuo kasacinio teismo praktikos.
- 54.3. *Pagal Aprašo 23 punktą, jei konkurso laimėtojas nustatytu laiku neatvyksta pasirašyti nuosavybės teisių perleidimo sutarties ir (ar) perdavimo–priėmimo akto, j a m pradinis įnašas negražinamas. Bendrovė, prieš apsisprendama dalyvauti patalpos perleidimo uždaramė konkurse, turėjo galimybę susipažinti ir susipažino su šio uždaro konkurso sąlygomis. Šiuo atveju nėra pagrindo vertinti sutarties nepasirašymo nustatytu terminu kaip išimtinai savivaldybės klaidos.*
55. Atsiliepimu į kasacinį skundą atsakovė Vilniaus miesto savivaldybė prašo kasacinį skundą atmesti. Atsiliepiamas grindžiamas šiais argumentais:
- 55.1. Bendrovė nepaaikškino, kodėl šio įrodymo į bylą negalėjo pateikti dar nagrinėjant ją pirmosios instancijos teisme arba bent jau kartu su apeliaciniu skundu, t. y. kokios aplinkybės lėmė, kad techninėmis priemonėmis šį 2018 m. birželio 22 d. el. laišką pavyko atkurti praėjus tik daugiau kaip pusantrų metų nuo bylos nagrinėjimo teisme pradžios, ir jau po apeliacinio skundo ir atsiliepimų į jį pateikimo dienos. Juk akivaizdu, kad šių įrodymų pateikimo būtinybė iškilo ne nagrinėjant bylą apeliacinės instancijos teisme, o vos tik pradėjus nagrinėti bylą, kai bendrovė dėsė, kad derybas su savivaldybe vedė vos tik pasibaigus uždaram patalpos pardavimo bendraturčiams konkursui. Apeliacinės instancijos teismas nepažeidė [CPK](#) 314 straipsnio ir pagrįstai nepriėmė naujų bendrovės teiktų įrodymų, ir atitinkamai, šių įrodymų nepriėmęs, pagrįstai jų nevertino bendrovės pateiktų rašytinių paaiškinimų kontekste.
- 55.2. Teismas ieškinį išnagrinėjo pagal ieškovo suformuluotus reikalavimus, tarp kurių buvo ir reikalavimas „taikyti restituciją – priteisti savivaldybei patalpas, o bendrovei iš savivaldybės 76 698,5 Eur“, ir negalėjo šios sumos savo nuožiūra pakeisti (padidinti). Nagrinėjant bylą pirmosios instancijos teisme bendrovė šio klausimo nekėlė. Kasacinio skundo teiginiai, kad valią pasirašyti sutartį išreiškė ir įgyvendino savivaldybė, tai buvo savivaldybės veikimas, kuriam taikomas atsakomybės už priimtą sprendimą principas, yra nepagrįsti. Sutarties pasirašymas iš esmės užtruko ne dėl kokių nors neteisėtų savivaldybės veiksmų, o būtent dėl bendrovės delsimo bei vengimo, t. y. dėl turėtų įvairiausių pageidavimų bei reikalavimų, nors galiausiai bendrovė vis tiek sutiko pasirašyti sutartį pradinėmis sąlygomis, sutarties turinio iš esmės nekeičiant. Nagrinėjamu atveju būtent bendrovė nesutiko pasirašyti sutarties per Tvarkoje nurodytą 30 dienų terminą – šį laiką bendrovė naudojo telefoniniams pokalbiams ir pageidavimams. Todėl bendrovės sumokėtas 8521,50 Eur pradinis įnašas pagal Tvarkos 23 punktą negražintinas. Ši suma savivaldybei kompensuoja administracinę naštą ir galimas naujo konkurso organizavimo išlaidas.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

56. Pagal [CPK 353 straipsnio](#) 1 dalį kasacinis teismas, neperžengdamas kasacinio skundo ribų, patikrina apskųstus sprendimus ir (ar) nutartis teisės taikymo aspektu. Vykdydamas kasacinio funkciją, kasacinis teismas nenustato bylos faktų – yra saistomas pirmosios ir apeliacinės instancijos teismu nustatytu aplinkybiu. Teismas turi teisę peržengti kasacinio skundo ribas, kai to reikalauja viešasis interesas ir neperžengus skundo ribų būtų pažeistos asmens, visuomenės ar valstybės teisės ir teisėti interesai ([CPK 353 straipsnio](#) 2 dalis). Vadovaudamasi nurodytomis nuostatomis, teisėjų kolegija nagrinėja šia byla tik pagal kasaciniame skunde ir atsiliepime į jį apibrėžtas ribas, nes nenustatyta pagrindu šias peržengti. Nagrinėjamoje byloje kasaciniame skunde keliamas teisės normų, reglamentuojančių savivaldybei priklausančio turto pardavimo tvarką, imperatyvumo aiškinimo bei įrodinėjimo taisyklių aiškinimo ir taikymo klausimas.
57. Viešosios nuosavybės objektas įstatymų leidėjo valia valdomas, naudojamas ir juo disponuojama viešosios teisės aktuose nustatyta tvarka. Teisiniams santykiams, kuriuos reglamentuoja viešosios teisės normos, [CK](#) nuostatos taikomos tiek, kiek jų neregamentuoja specialieji įstatymai ([CK](#) 1.1 straipsnio 2 dalis).
58. Pagal [VSTVNDĮ](#) 1 straipsnio 1 dalį, šiuo įstatymu nustatoma valstybės ir savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarka ir sąlygos, valstybės ir savivaldybės institucijų įgaliojimai šioje srityje tiek, kiek to neregamentuoja kiti šio turto valdymo ir (ar) naudojimo, ir (ar) disponavimo juo įstatymai. Savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas, vadovaudamasi įstatymais, įgyvendina savivaldybių tarybos ([VSTVNDĮ](#) 12 straipsnio 1 dalis).
59. [VSTVNDĮ](#) 9 straipsnyje įtvirtinti valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principai, t. y. pamatinės viešosios nuosavybės teisės įgyvendinimo nuostatos. Tai visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios tvarkos principai. Viešosios teisės principas reiškia, kad sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponaviną valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais ([VSTVNDĮ](#) 9 straipsnio 4 punktas). Šis reikalavimas lemia sutartis sudarančių asmenų teisių apimtį ir specifiką. Visuomeninės naudos principas reiškia, kad valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo turi būti disponuojama rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą ([VSTVNDĮ](#) 9 straipsnio 1 punktas). Efektyvumo principas reikalauja, kad sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei ([VSTVNDĮ](#) 9 straipsnio 2 punktas). Valstybės ir savivaldybių turto valdymas, naudojimas ir disponavimas juo turi atitikti ir racionalumo principą, pagal kurį toks turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas ([VSTVNDĮ](#) 9 straipsnio 3 punktas).
60. Kasacinio teismo praktikoje konstatuota, kad valstybės (savivaldybės) turto perleidimo santykių reglamentavimas grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponaviną valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais – ir yra imperatyvus ir reiškia, kad valstybės (savivaldybių) turto tvarkymo teisiniuose santykiuose teisėta yra tik tai, kas leista įstatymo (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 27 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-42-219/2020](#) 55 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką).
61. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad teisiniams santykiams, kuriuos reglamentuoja viešosios teisės normos, [CK](#) nuostatos taikomos tiek, kiek jų neregamentuoja atitinkami įstatymai ([CK](#) 1.1 straipsnio 2 dalis). Tiek sutarčių dėl valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo sudarymas, tiek vėlesnis jų vykdymas turi atitikti principines šiuos santykius reglamentuojančių teisės aktų normas – sutarties laisvės principas turi būti derinamas su [VSTVNDĮ](#) 9 straipsnyje nustatytais visuomenės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. vasario 10 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-22/2009](#); 2015 m. balandžio 29 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-252-248/2015](#); 2019 m. lapkričio 6 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-331-403/2019](#), 27 punktas).
62. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje yra pasisakyta, kad, skirtingai nei privačios nuosavybės teisės atveju, kada šios teisės turėtojas savo sąskaita įgyja nuosavybės turtą ir, siekdamas tenkinti savo poreikius, turi teisę įgyvendinti šią teisę sudarančias teises (valdyti, naudoti, disponuoti) pats savo nuožiūra, tik nepažeisdamas įstatymų ir kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų, viešoji nuosavybė skirta viešiesiems poreikiams tenkinti, viešosios nuosavybės teisės subjektai (valstybė ir savivaldybės) nuosavybės teises įgyvendina atitinkamų institucijų pagalba, todėl viešosios nuosavybės teisės įgyvendinimas reguliuojamas imperatyviomis įstatymų leidėjo įtvirtintomis nuostatomis (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. lapkričio 6 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-331-403/2019](#) 24 punktą).
63. Ginčo patalpos nuosavybės teise priklauso atsakovei – savivaldybei. Kasacinio teismo praktikoje pateikti nagrinėjamai bylai aktualūs išaiškinimai, kad dėl civiliniuose teisiniuose santykiuose dalyvaujančių subjektų – valstybės (savivaldybės) – savitumo ir valstybės (savivaldybės) turto specifikos su valstybės ir savivaldybės turto perdavimu susijusiems santykiams netaikoma [CK](#) nuostatos, kad civilinės teisės ir pareigos gali atsirasti ir iš įstatymo nenustatytų pagrindų; pripažinus priešingai, būtų sudarytos sąlygos švaistyti valstybės ir savivaldybių turtą, taip pažeisti viešąjį interesą. Valstybės ar savivaldybių turtas, kaip viešosios nuosavybės teisės objektas, turi būti naudojamas tik siekiant patenkinti tam tikrus viešuosius interesus, o teisės normos, reglamentuojančios valstybės ir savivaldybės turto perleidimą, turi būti aiškinamos ir taikomos taip, kad būtų apgintas viešasis interesas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. gegužės 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-263/2005; 2005 m. rugsėjo 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-416/2005; 2011 m. gegužės 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-237/2011; kt.).
64. [VSTVNDĮ](#) nustato savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto perleidimo kitų subjektų nuosavybės būdus ([VSTVNDĮ](#) 20 straipsnio 2 dalis), tarp jų ir savivaldybės nekilnojamojo daikto pardaviną viešo aukciono būdu, taip pat kitais šio įstatymo ir kitų įstatymų nustatytais būdais ([VSTVNDĮ](#) 20 straipsnio 2 dalies 2 ir 5 punktai, 21 straipsnis), o šio perleidžiamo turto savininko funkcijas, vadovaudamasi įstatymais, įgyvendina savivaldybių tarybos ([VSTVNDĮ](#) 12 straipsnio 1 dalis).
65. Vadinasi, savivaldybės taryba, įgyvendindama savivaldybei nuosavybės teise priklausančio turto savininko teises, įvertinusi, kad šio turto tolesnis valdymas nuosavybės teise nėra racionalus, turi teisę apsispręsti – jį perleisti kitų subjektų nuosavybės ar ne. Nusprendusi šį turtą perleisti, savivaldybės taryba šią teisę turi įgyvendinti ne bet kaip savo nuožiūra, o tik šios nutarties 64 punkte nurodytais būdais ir tvarka, kurios laikymasis garantuoja procedūrų skaidrumą bei būsimą sandorio teisėtumą. Pažymėtina, kad savivaldybės taryba turi užtikrinti ne tik savivaldybės turto perleidimo vykdymo procedūros teisėtumą, bet ir siekti maksimalios naudos visuomenei, kad savivaldybės turtas būtų parduotas už rinkos vertę ir kuo didesnę kainą.
66. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad 2017 m. spalio 4 d. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu patalpa, valdoma bendrosios dalinės nuosavybės teise ir tenkanti savivaldybės butui ar kitoms patalpoms, pripažinta nereikalinga naudoti reikmėms, susijusioms su valstybės ar savivaldybės butų ar kitų patalpų naudojimu, todėl patalpa parduodama vadovaujantis šios nutarties 7 punkte nurodyta Tvarka; 2018 m. gegužės 10 d. įvyko uždaras konkursas, jame dalyvavo viena dalyvė – atsakovė.
67. Nuosavybės teisių į savivaldybei priklausančią dalį, esančią pastogėje (palėpėje), rūsyje, perleidimo uždaro konkurso būdu organizavimo ir vykdymo tvarką ginčo konkurso laikotarpiu reglamentavo savivaldybės tarybos 2005 m. rugsėjo 7 d. sprendimu [Nr. 1-910](#) patvirtinta Tvarka, kurios 23 punkte nustatyta, kad konkurso dalyvis (laimėtojas) privalo atvykti į savivaldybę pasirašyti nuosavybės teisių perleidimo sutarties bei

perdavimo–priėmimo akto ne vėliau kaip per 30 d. nuo konkurso protokolo pasirašymo dienos; neįvykdžius šio reikalavimo, paraišką pateikęs bendraturtis nelaikomas konkurso dalyviu ir komisija gali pasiūlyti antrą vietą užėmusiam konkurso dalyviui įsigyti nuosavybės teises į savivaldybei priklausančią dalį arba laikoma, jog konkursas neįvyko, ir skelbiamas naujas konkursas nustatyta tvarka; jei konkurso laimėtojas nustatytu laiku neatvyko pasirašyti nuosavybės teisių perdavimo sutarties ir (ar) perdavimo–priėmimo akto, jam pradinis įnašas negražinamas.

68. Apeliacinės instancijos teismas nusprendė, kad galiojusios Tvarkos 23 punkte nustatytas 30 dienų terminas laikytinas imperatyviu, kadangi iš minėto punkto formuluotės matyti, jog vartojami žodžiai „privalo“, „ne vėliau kaip“. Be to, ši norma nustato ir aiškus jos nesilaikymo pasekmes – paraišką pateikęs bendraturtis nelaikomas konkurso dalyviu arba laikoma, jog konkursas neįvyko, ir skelbiamas naujas konkursas, o konkurso laimėtoji pradinis įnašas negražinamas. Apeliacinės instancijos teismas konstatavo, kad daugiau nei 3 m. laikotarpis nuo turto vertės nustatymo iki faktinio jo pardavimo aiškiai pažeidžia savivaldybės ir kartu visuomenės interesus gauti maksimalia nauda parduodant savivaldybei priklausanti nekilnojamąjį turtą (VSTVNDI 9 straipsnio 3 punktas). Pažymėtina, kad atsakovė kasaciniu skundu nekvestionuoja apeliacinės instancijos teismo išvadų dėl Tvarkoje nustatyto termino tikslų ir juo saugomų interesų.
69. Teisėjų kolegija pažymi, kad toks apeliacinės instancijos teismo pateiktas Tvarkos 23 punkte nustatyto termino paskirties aiškinimas iš esmės atitinka šios nutarties 59–60 punktuose aptartus valstybės ir savivaldybių turto valdymo naudojimo ir disponavimo principus. Tvarkoje nustatytas 30 dienų nuo konkurso protokolo pasirašymo dienos terminas, per kurį konkurso laimėtojas privalo pasirašyti perdavimo sutartį bei turto perdavimo–priėmimo aktą, sudaro prielaidas savivaldybei už jos reikšmės nebereikalingą turtą operatyviai gauti pajamų ir jas panaudoti kitiems poreikiams tenkinti, todėl šio termino nesilaikymas reiškia VSTVNDI 9 straipsnyje nustatytų visuomenės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principų pažeidimą.
70. Sandoriai dėl valstybės (savivaldybių) turto perdavimo, sudaryti pažeidus viešosios teisės principą, kai valstybės (savivaldybių) turtas įgytas kitaip, negu nustatyta imperatyviu reguliavimu, pažeidžiant įtvirtintą tvarką ir šio reguliavimo tikslus (saugomas vertybes), yra niekiniai ir negalioja ([CK 1.80 straipsnio 1 dalis](#)) (žr. pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. rugpjūčio 21 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-471-611/2015; 2017 m. balandžio 14 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-178-684/2017 21 punkta; 2019 m. vasario 13 d. nutarties Nr. e3K-3-18-248/2019 37 punktą; 2019 m. gegužės 3 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-41-969/2019 39, 40, 42 punktus).
71. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad, pripažinę Tvarkos 23 punkte nustatytą 30 dienų terminą imperatyviu reikalavimu, kurio nesilaikymas reiškia VSTVNDI 9 straipsnyje nustatytų visuomenės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principų pažeidimą, teismas tinkamai aiškino ir taikė [CK 1.80 straipsnio 1 dalį](#), pripažindami niekine ir negaliojančia nuo sudarymo momento 2021 m. vasario 4 d. pirkimo–pardavimo sutartį.
72. Teisėjų kolegija pažymi, kad, pripažinus Tvarkos 23 punkte nustatytą 30 dienų terminą imperatyviu reikalavimu, kasacinio skundo argumentai, susiję su bendrovės susirašinėjimu su savivaldybe, neturi reikšmės bylos baigčiai, taip pat teismų praktikos formavimui, todėl teisėjų kolegija dėl jų nepasisako.
73. Pripažindamas sandorį negaliojančiu, teismas privalo *ex officio* (pagal pareigas) išspręsti restitucijos klausimą, vadinasi, restitucijai taikyti netgi apskritai nėra reikalingas šalies reikalavimas – teismas ja taiko savo iniciatyva, t. y. be atskiros šalies pareiškimų ar prašymo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. gruodžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-553/2014; 2018 m. gruodžio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-431-1075/2018, 33 punktas).
74. Restitucija yra sandorio, pripažinto negaliojančiu, pasekmė ([CK 1.80 straipsnio 2 dalis](#)). Taikant restituciją asmuo gražinamas į ankstesnę padėtį, buvusią iki jo teisės pažeidimo. Tai reiškia, kad, pritaikius restituciją, asmuo negali gauti mažiau, negu iš jo buvo paimta, tačiau jis negali gauti ir daugiau, nei turėjo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. lapkričio 4 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-323-695/2019](#), 54 punktas).
75. Teisėjų kolegija, remdamasi tuo, kas išdėstyta, konstatuoja, kad 2021 m. vasario 4 d. atsakovės Vilniaus miesto savivaldybės ir atsakovės UAB „2A Invest“ pirkimo–pardavimo sutartį pripažinus negaliojančia pagal [CK 1.80 straipsnio 1 dalį](#), vadovaujantis [CK 1.80 straipsnio 2 dalimi](#), taikytina restitucija, grąžinant sutarties šalis į padėtį, buvusią iki sandorio sudarymo, t. y. priteisiant savivaldybei iš bendrovės 17043/54977 dalį negyvenamosios patalpos – neįrengtos pastogės, esančios adresu: T. Vrublevskio g. 4, Vilnius, ir priteisiant bendrovei iš savivaldybės 85 220 Eur sumą, sumokėtą už šį turtą. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad apeliacinio teismo nutartis ir pirmosios instancijos teismo sprendimas keistini, padidinant bendrovei iš savivaldybės priteistą sumą iki 85 220 Eur.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

76. Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į tai, kad prokuroras (ieškovas) prašė: 1) pripažinti niekine ir negaliojančia nuo sudarymo momento 2021 m. vasario 4 d. atsakovės Vilniaus miesto savivaldybės ir atsakovės UAB „2A Invest“ pirkimo–pardavimo sutartį; 2) taikyti restituciją – priteisti atsakovei Vilniaus miesto savivaldybei iš atsakovės UAB „2A Invest“ 17043/54977 dalį negyvenamosios patalpos – neįrengtos pastogės, o iš atsakovės Vilniaus miesto savivaldybės atsakovei UAB „2A Invest“ priteisti 76 698,50 Eur, į tai, kad pirmosios ir apeliacinės instancijos teismas prokuroro reikalavimus tenkino 100 proc., į tai, kad kasacinis teismas iš esmės paliko galioti teismų procesinius sprendimus tenkinti prokuroro reikalavimus 100 proc., tačiau, viršydamas prokuroro pareikštus reikalavimus, kitaip taikė restituciją – 8521,50 Eur padidino iš atsakovės Vilniaus miesto savivaldybės atsakovei UAB „2A Invest“ priteistiną sumą, nusprendžia, kad nagrinėjamu atveju laikytina, jog teismų procesiniai sprendimai priimti prokuroro naudai. Atsižvelgiant į tai, bylinėjimosi išlaidų atlyginimas atsakovei UAB „2A Invest“ nepriteistinas ([CPK 93, 98 straipsniai](#)).

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 359 straipsnio 1 dalies 2 punktu, 362 straipsnio 1 dalimi,

nutaria:

Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. birželio 30 d. nutartį pakeisti ir išdėstyti taip:
„Vilniaus apygardos teismo 2021 m. rugsėjo 28 d. sprendimą pakeisti.

Pripažinti niekine ir negaliojančia nuo sudarymo momento 2021 m. vasario 4 d. atsakovės Vilniaus miesto savivaldybės ir atsakovės UAB „2A Invest“ (j. a. k. 301673419) sudarytą pirkimo–pardavimo sutartį, notarinio registro Nr. 8-790, kuria 170,43 kv. m ploto pastogės dalis, esanti adresu: T. Vrublevskio g. 4, Vilnius, (unikalus Nr. 4400-0315-1657:1338) buvo perleista atsakovei UAB „2A Invest“ nuosavybėn.

Taikyti restituciją – priteisti atsakovei Vilniaus miesto savivaldybei (j. a. k. 111109233) iš atsakovės UAB „2A Invest“ (j. a. k. 301673419) 17043/54977 dalį negyvenamosios patalpos – neįrengtos pastogės, unikalus Nr. 4400-0315-1657:1338, esančios adresu: T. Vrublevskio g. 4, Vilnius, priteisti atsakovei UAB „2A Invest“ (j. a. k. 301673419) iš atsakovės Vilniaus miesto savivaldybės (j. a. k. 111109233) 85 220 (aštuoniasdešimt penkis tūkstančius du šimtus dvidešimt) Eur.“

Nutarties kopiją išsiųsti VĮ Registrų centrui.

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

Teisėjai

Gražina Davidonienė

Donatas Šernas

Jūratė Varanaukaitė