

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. sausio 5 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Gedimino Sagačio (pranešėjas), Antano Simišio (kolegijos pirmininkas) ir Algirdo Taminsko,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos kasacinį skundą dėl Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gruodžio 17 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės individualios įmonės S. Jokužio leidyklos-spaustuvės ieškinį atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos dėl pažeistų teisių gynimo, trečiasis asmuo, nepareiškiantis savarankiškų reikalavimų, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė :

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiamas klausimas dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių nebaigtų statyti statinių savininkų teisę nuomotis valstybinę žemę lengvatine tvarka, ir proceso teisės normų, reglamentuojančių įrodymų vertinimą, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė ieškiniu prašė įpareigoti atsakovę išnuomoti ieškovei 2,5104 ha ploto valstybinės žemės sklypą ne aukciono būdu. Ieškovė nurodė, jog 2016 m. balandžio 25 d. pateikė prašymą išsinuomoti ginčo valstybinės žemės sklypą. Atsakovė 2016 m. birželio 13 d. raštu ieškovę informavo, kad parengė valstybinės žemės nuomos sutarties projektą, pagal kurį numatyta išnuomoti 2,5104 ha sklypo dalį, sudarančią 0,4824 ha, reikalingą pagrindiniam pastatui – šiltnamių buitiniam pastatui eksploatuoti. Ieškovei pateikus skundą, atsakovė 2016 m. rugpjūčio 9 d. raštu atsisakė pakeisti sprendimą, motyvuodama tuo, kad sklypas nenaudojamas pagal paskirtį, jame yra tik vienas pastatas su sienomis ir stogo danga, o kitų pastatų likę tik apgriuvę pamatai. Ieškovė dar kartą kreipėsi dėl sklypo nuomos, tačiau atsakovė atsakė, kad ieškovei Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimu suteikta teisė įsigyti žemės sklypą, todėl privalu vykdyti teismo sprendimą ir išnuomoti žemės sklypą nėra teisinio pagrindo. Ieškovei priklausančios pastatai yra nebaigtos statybos, o siekiant pabaigti juos statyti, yra būtina turėti žemės sklypą nuosavybės teise arba jį nuomotis. Kadangi nustatyta 2,5104 ha valstybinės žemės sklypo vertė yra nepagrįstai didelė, tai vienintelė galimybė eksploatuoti ieškovei priklausančius pastatus yra ginčo žemės sklypo nuoma.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

3. Klaipėdos apylinkės teismas 2021 m. rugsėjo 7 d. sprendimu ieškinį tenkino ir įpareigojo atsakovę išnuomoti ieškovei 2,5104 ha ploto valstybinės žemės sklypą, esantį Klaipėdoje, Perkūno g. 19, kadastro Nr. 2101/0039:1456, ne aukciono būdu, nurodė, kad teismo sprendimas dėl nuomos sutarties įforminimo turi būti įvykdytas per 2 mėnesius nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos.
4. Teismas atmetė atsakovės argumentus, kad, teismo sprendimu įpareigota valstybinės žemės sklypą parduoti ieškovei lengvatinėmis sąlygomis įstatymų nustatyta tvarka, atsakovė negali spręsti klausimo dėl to paties sklypo nuomos. Teismas nurodė, kad valstybinės žemės pardavimas ir valstybinės žemės nuoma – dvi atskiros procedūros, kurias vykdant vertinamos skirtingos aplinkybės ir tikrinama, ar egzistuoja konkrečios, kiekvienai iš šių procedūrų būdingos sąlygos. Teismui išsprendus tarp šalių ginčą dėl pirkimo-pardavimo santykių ir Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimu įpareigojus atsakovę parduoti ieškovei lengvatinėmis sąlygomis įstatymų nustatyta tvarka ginčo žemės sklypą, toks priimtas sprendimas neužkerta kelio ieškovei kreiptis į atsakovę dėl ginčo sklypo nuomos.
5. Teismas nustatė, kad ieškovei priklauso 8 šiltnamių paskirties įregistruoti pastatai, kurių statybos baigtumas yra 10 procentų ir fizinis nusidėvėjimas – 70 procentų, bei vienas administracinės paskirties pastatas – šiltnamių buitinis pastatas, kurio statybos baigtumas yra 46 procentai, o fizinis nusidėvėjimas – 36 procentai. Teismas atmetė atsakovės argumentus, kad Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas nurodyti statinių duomenys neatitinka natūroje esančių duomenų ir tai yra pagrindas netenkinti ieškovės prašymo. Teismas pažymėjo, kad ginčas dėl statinių egzistavimo, statinių duomenų tikrumo buvo išspręstas Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimu, kuriuo atsakovė įpareigota parduoti ieškovei ginčo žemės sklypą ir kuriame konstatuota, kad statiniai yra ir jų būklė atitinka registre nurodytą būklę – „nebaigti statyti“. Teismas, atsižvelgdamas į tai, kad šalys byloje nepateikė naujesnių duomenų apie statinių būklę, rėmėsi registru duomenimis bei šalių paaiškinimais, pagal kuriuos nėra ginčo, jog statinių būklė yra bloga ir juos reikia rekonstruoti.
6. Teismas nusprendė, kad, esant statinių registracijos ieškovės vardu faktui, ieškovė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktu, Taisyklių 28 punktu, turi teisę išsinuomoti ginčo žemės sklypą ne aukciono būdu. Teismas, atsižvelgdamas į tai, kad ginčo žemės sklypas yra suformuotas ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, kad ieškovė prašo išnuomoti tokio dydžio žemės sklypą, koks yra suformuotas, taip pat kad ieškovė, valdydama jai priklausančius pastatus, moka žemės nuomos mokesčių už visą 2,5104 ha ploto žemės sklypą, nusprendė, atsakovė nepagrįstai atsisako ieškovei išnuomoti 2,5104 ha ploto valstybinės žemės sklypą ne aukciono būdu.
7. Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovės apeliacinį skundą, 2021 m. gruodžio 17 d. nutartimi Klaipėdos apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 7 d. sprendimą paliko nepakeistą.
8. Kolegija nurodė, kad ginčo žemės sklype nuo 2006 m. gruodžio 5 d. yra įregistruoti šie ieškovei nuosavybės teise priklausančios statiniai: 46

procentų baigtumo šiltnamių butinis pastatas (statybos pradžios metai – 1985, statybos pabaigos metai – 2006, fizinio nusidėvėjimo procentas – 36 proc.) ir 10 procentų baigtumo 8 šiltnamių (statybos pradžios metai – 1987, statybos pabaigos metai – 2006, fizinio nusidėvėjimo procentas – 70 proc.). Įsiteisėjusiu Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimu civilinėje byloje [Nr. 2A-242-112/2014](#) atsakovė, be kita ko, įpareigota ginčo sklypą parduoti ieškovei lengvatinėmis sąlygomis. Vykdam šį teismo sprendimą ir įregistravus sklypą, atlikus valstybinės žemės sklypo vertinimą, nustatyta jo kaina 957 000 Eur. Ieškovė kreipėsi į atsakovę dėl žemės sklypo nuomos, nes nustatyta kaina yra per didelė. Atsakovė atsisakė išnuomoti žemės sklypą, nes ieškovei sudaryta galimybė ginčo sklypą išsipirkti teismo sprendimo pagrindu, be to, sklypas nenaudojamas pagal paskirtį – dalies pastatų likę tik apgrūvę pamatai.

9. Kolegija, įvertinusi byloje esančius rašytinius įrodymus, nesutiko su atsakovės argumentais, kad pirmosios instancijos teismas vertindamas pastatus atsižvelgė tik į viešus duomenis, o ne vadovavosi faktoje situacija. Kolegija, įvertinusi 2020 m. lapkričio 12 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktą, nustatė, kad sklype stovi nebaigtas statyti (įrengti) statinys (šiltnamių butinis pastatas). Iš fotofiksacijų akivaizdžiai matyti, kad ginčo pastatas yra visos struktūros pastatas (matyti tvarkingos sienos, stogas), tačiau jo statyba nėra užbaigta (nėra langų, durų). Pagal Nekilnojamojo turto registro 2021 m. kovo 10 d. išrašo duomenis, šio objekto baigtumas yra 46 procentai. Likusių 8 šiltnamių – 10 procentų. Remiantis įsiteisėjusiu Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimu (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 182 straipsnis), nustatyta, kad ieškovė jau tokius statinius ir įsigijo (teismo sprendimo 3 lapo 3 pastraipoje nurodytas toks pats užbaigtumo ir nusidėvėjimo procentas, kaip nurodyta Nekilnojamojo turto registro 2021 m. kovo 10 d. išrašė). Minėtame sprendime taip pat nurodyta, kad ginčo pastatus būtina rekonstruoti ir pabaigti statyti, norint juos eksploatuoti. Tam, kad ieškovė galėtų naudotis pastatais, prie jų prieiti, juos prižiūrėti, būtinas žemės sklypas (sprendimo 4 lapo 3 pastraipa). Kolegijos vertinimu, 2020 m. lapkričio 12 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktas, Nekilnojamojo turto registro 2021 m. kovo 10 d. išrašai, priešingai nei teigia atsakovė, tik patvirtina ir įrodo faktinę aplinkybę, jog ginčo sklype yra ieškovei priklausantys nebaigtos statybos statiniai, todėl atsakovės argumentai dėl netinkamo rašytinių įrodymų įvertinimo atmestini kaip nepagrįsti.
10. Kolegija atmetė atsakovės argumentus, kad teismas neatsižvelgė į tai, jog byloje nėra įrodymų, kad ieškovė ketintų pastatus naudoti pagal jų paskirtį. Kolegija nustatė, kad ieškovė ginčo nebaigtos statybos pastatus įsigijo 2006 metais. Nors ilgą laiką tarp pastatų nėra įrengti, tačiau, nuo 2013 m. birželio 7 d. ieškovei pateikus ieškinį dėl sklypo pardavimo, tarp šalių buvo kilęs ginčas dėl sklypo tinkamo panaudojimo, šis ginčas buvo išspręstas Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimu civilinėje byloje [Nr. 2A-242-112/2014](#). Iki 2020 m. spalio 23 d., kai ieškovė pateikė teismui ieškinį šioje civilinėje byloje dėl įpareigojimo sudaryti nuomos sutartį, tarp šalių vyko gana aktyvus bendradarbiavimas dėl įsiteisėjusio teismo sprendimo vykdymo, galimos sklypo nuomos. Tokie ilgalaikiai, daugiau kaip 8 metus trunkantys ieškovės veiksmai, kolegijos nuomone, leidžia daryti išvadą, kad ieškovė aktyviai siekia įgyvendinti teisę dėl ginčo objektų rekonstrukcijos, o ginčo statiniai nėra užbaigti ir jais nėra iki galo naudojamosi dėl objektyvių aplinkybių – dviejų teisminių procesų dėl ginčo sklypo. Tas faktas, kad ieškovės pastatams eksploatuoti yra būtinas ginčo sklypas, nurodytas ir įsiteisėjusio Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimo civilinėje byloje [Nr. 2A-242-112/2014](#) 4 lapo 3 pastraipoje.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

11. Atsakovė kasaciniu skundu prašo panaikinti Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gruodžio 17 d. nutartį ir Klaipėdos apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 7 d. sprendimą ir ieškinį atmesti. Kasacinis skundas yra grindžiamas šiais argumentais:
- 11.1. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad ne kiekvienas ant valstybinės žemės sklypo esančio pastato savininkas turi teisę be aukciono išsinuomoti ar įsigyti valstybinės žemės sklypą, o tik tas, kurio statinys turi apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, o jo eksploatacijai reikia turėti žemės sklypo nuomos ar nuosavybės teisę; taigi savininkas pirmausia turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį ir tam yra būtina išsinuomoti žemės sklypą (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 9 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-133-219/2018](#)). Lemiamą reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, todėl kiekvienu atveju svarbu įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su esančio statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitokią veiklą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-281-695/2017](#); 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-76-684/2018](#); 2018 m. balandžio 13 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-153-378/2018](#)). Asmens teisė nuomoti ar pirkti valstybinės žemės sklypą grindžiama jo realiu faktiniu naudojimu atitinkamam tikslui – turimiems nuolatiniams statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Ieškovei priklausantys statiniai nėra eksploatuojami pagal savo funkcinę paskirtį, t. y. šiltnamių nėra, o pagalbinis šiltnamio pastatas neeksploatuojamas. Šioje byloje tiek Nacionalinė žemės tarnyba nustatė faktą, kad statiniai nėra naudojami, nėra baigti, tiek ieškovės atstovas teisme patvirtino, kad statiniai nėra naudojami. Teismai nukrypo nuo kasacinio teismo praktikos, nes duomenų apie ketinimą įrengti šiltnamius ir pagalbinius pastatus ir juos eksploatuoti ateityje, ketinimą plėtoti specifinę šiltnamių veiklą (auginti daržoves, gėles) byloje nėra.
- 11.2. Pagal kasacinio teismo praktiką, jeigu asmuo, ne aukciono tvarka išsinuomojęs valstybinės žemės sklypą, netenka nuosavybės teisės į pastatus arba šių pastatų kiekis sumažėja tiek, kad išnuomoto dydžio sklypas tampa nebereikalingas ūkinei veiklai plėtoti, t. y. nebelieka faktinio jo naudojimo su pastatais susijusioms reikmėms, yra pagrindas pripažinti, jog toks asmuo žemės sklypą naudoja ne pagal tiksline naudojimo paskirtį, ir tai yra savarankiškas pagrindas nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – [CK](#)) 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punktas) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-570/2008](#)).
- 11.3. Teisės aktuose nenustatyta galimybė 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 (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. liepos 4 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-370/2013](#); 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-76-684/2018](#); 2018 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-133-219/2018](#)).
- 11.4. Įsiteisėjusiu teismo sprendimu nustatytų faktų ir teisinių santykių šalys, kiti dalyvaujantys byloje asmenys ir jų teisių perėmėjai nebegali ginčyti kitose bylose (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. liepos 2 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-306/2010](#)). Teismo sprendimo privalomumas šiuo konkrečiu atveju turėtų būti siejama su statinių būkle, o nustatčius, kad pasikeitė statinių būklė ar kad statiniai nenaudojami, teismas turi įvertinti situaciją iš naujo.
- 11.5. Nacionalinė žemės tarnyba 2020 m. lapkričio 12 d. faktinių duomenų patikrinimo aktu nustatė, kad žemės sklype nėra jokių šiltnamių, o išlikę pagalbiniai šiltnamio pastatai nenaudojami. Teismai pažeidė [CPK](#) 197 straipsnį, nes Nacionalinės žemės tarnybos faktinių duomenų patikrinimo aktas atitinka oficialiojo rašytinio įrodymo sąvoką ir jame nustatytos aplinkybės laikomos visiškai įrodytomis.
- 11.6. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad išviešinti duomenys nelemia daikto likimo. Viešojo registro duomenimis galima vadovautis tik tol, kol nėra ginčo dėl pačios registre įregistruotos daiktinės teisės turinio (duomenų įregistravimo pagrindo), nes, minėta, išviešinti duomenys savaime nelemia daikto likimo. Tuo atveju, jeigu kyla toks ginčas, teismas turi patikrinti daiktinės teisės turinį ir spręsti civilinį teisinį ginčą iš esmės. Kilus ginčui, registro duomenys gali būti naudojami kaip faktiniai įrodomieji duomenys, bet jie gali būti paneigiami, teismui įsitikinus jų nepagrįstumu ir teismo sprendime padarius išvadą dėl nustatytų daikto požymių, kriterijų, savybių ar funkcinio ryšio tarp daiktų (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 25 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-83-969/2015](#)). Nacionalinė žemės tarnyba atlikusi patikrinimą vietoje nustatė, kad yra „išlikusios tik betoninių pamatų liekanos“, tai reiškia, kad 2020 metais pastatai nenaudojami. Kilus ginčui dėl statinių būklės, teismas turėtų ne formaliai remtis Nekilnojamojo turto registro išrašu, o įvertinti registro duomenų pagrįstumą.

Nagrinėjama atveju teismai formaliai nurodė, kad nesivadovauja faktinių duomenų patikrinimo aktu, tačiau jokių tai pagrindiančių duomenų nepateikė.

12. Atsiliepimu į kasacinį skundą ieškovė prašo kasacinį skundą atmesti, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepimas grindžiamas šiais argumentais:
- 12.1. Atsakovė nepagrįstai teigia, kad teismai nevertino Nacionalinės žemės tarnybos nustatytų faktinių duomenų, kad žemės sklype esantys statiniai ir nebaigti statyti statiniai nėra naudojami. Apeliacinės instancijos teismo vertinimu, šioje byloje atsakovės pateikti rašytiniai įrodymai – 2020 m. lapkričio 12 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktas, Nekilnojamojo turto registro 2021 m. kovo 10 d. išrašai, priešingai nei teigia atsakovė, tik patvirtina ir įrodo faktinę aplinkybę, jog ginčo sklype yra ieškovei priklausančios nebaigtos statybos statiniai. Kasacinio skundo argumentai, kad teismai nepagrindė faktinio statinių naudojimo, nepagrįsti.
- 12.2. Kasacinis teismas yra konstatavęs, kad statinių ar įrenginių buvimas atitinkamame valstybinės žemės sklype ir žemės sklypo naudojimas jiems eksploatuoti yra būtina tokios valstybinės žemės nuomos sąlyga (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. spalio 2 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-491-684/2015; 2008 m. gruodžio 23 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-570/2008). Asmens teisė nuomoti ar pirkti valstybinės žemės sklypą grindžiama jos realiu faktiniu naudojimu atitinkamam tikslui – turiniams nuolatiniams statiniams ar įrenginiams eksploatuoti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-120/2007; 2015 m. gruodžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-640/2015). Savininkas pirmiausia turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį ir tam yra būtina išsinuomoti žemės sklypą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-550/2013; 2014 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-232/2014). Visas šias sąlygas teismai tinkamai konstatavo esant ir pagrįstai pripažino ieškovei teisę išsinuomoti valstybinės žemės sklypą ne aukciono būdu.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl nebaigtų statyti statinių savininkų teisės nuomotis valstybinę žemę lengvatinę tvarka

13. Bendra valstybinės žemės nuomos taisyklė, įtvirtinta [CK 6.551 straipsnio](#) 1 dalyje ir Žemės įstatymo 9 straipsnio 5 dalyje, yra nuoma *aukciono būdu* asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią nuomos mokestį. Taip siekiama kuo didesnės finansinės naudos iš išnuomoto turto (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-447-916/2018, 60 punktas).
14. Kartu [CK 6.551 straipsnio](#) 2 dalyje įtvirtinta pirmiau nurodytos bendrosios taisyklės išimtis nustatant, kad valstybinę žemę išnuomojama *ne aukciono būdu*, jeigu ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų nustatytais atvejais. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte (2013 m. birželio 27 d. įstatymo Nr. XII-411 redakcija) nustatyta, kad valstybinę žemę išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinusius statinius, inžinerinius tinklus bei 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 statiniais ar įrenginiais, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui. Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinai statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę prašytą jų tiesioginę paskirtį.
15. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių (toliau – Taisyklės) 2.4 punktu (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. balandžio 27 d. nutarimo Nr. 494 redakcija), asmenys pagal Taisyklės gali įsigyti nuosavybės žemės sklypus, kurių reikia kitiems, Taisyklių 2.1 ir 2.2 punktuose nenurodytiems, nuosavybės teise priklausančiams statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastrę prašytą jų tiesioginę paskirtį (išskyrus nuosavybės teise priklausančių statinių ar įrenginių užimtus žemės sklypus kaimo gyvenamosiose vietovėse, kai jie pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą (Žin., 1997, Nr. 65-1558) grąžinami natūra, ir žemės sklypus, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tamauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui). Pagal Valstybinės žemės nuomos taisyklių 28 punktą (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. balandžio 27 d. nutarimo Nr. 494 redakcija) vadovaujantis Taisyklėmis išnuomojami Taisyklių 2.1, 2.2 ir 2.4 punktuose nurodyti naudojami žemės sklypai, užstatyti šiuose punktuose nurodytais asmenims nuosavybės teise priklausančiais arba jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išskyrus žemės sklypus, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tamauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui.
16. Kasacinio teismo praktikoje pabrėžiama, kad teisiniams santykiams dėl valstybinės žemės būdingas teisinis apibrėžtumas ir jų reglamentavimas grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais – ir yra imperatyvus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-436/2014; 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-76-684/2018, 25 punktas; 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-447-916/2018, 58 punktas).
17. Priimanč sprendimus dėl valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo teisės įgyvendinimo, sudarant valstybinės žemės sandorius turi būti laikomasi ir Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (toliau – VSTVNDI) 9 straipsnyje įtvirtintu valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-76-684/2018, 26, 27 punktai; 2020 m. sausio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-114-403/2020, 26 punktas). Šiame straipsnyje, be kita ko, įtvirtinti visuomeninės naudos ir efektyvumo principai. Visuomeninės naudos principas reiškia, kad valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojamas juo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesus tenkinimą (VSTVNDI 9 straipsnio 1 punktas). Efektyvumo principas reiškia, kad sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei (VSTVNDI 9 straipsnio 2 punktas).
18. Kasacinis teismas, konstatuodamas būtinybę užtikrinti teisingą visuomenės interesų ir savininko teisių pusiausvyrą, yra konstatavęs, jog, viena vertus, turi būti užtikrinta, kad, valstybei įgyvendinant savo, kaip žemės savininkės, teises taip, kad būtų gauta maksimalios naudos visuomenei, nebūtų paneigta tokioje žemėje esančių statinių savininkų nuosavybės teisė. Kita vertus, negali būti sudarytos prielaidos valstybinėje žemėje esančių statinių savininkams įgyvendinti nuosavybės teises taip, kad būtų paneigtas vienas iš valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų, t. y. efektyvumo principas, kuris reiškia, kad įgyvendinant valstybės nuosavybės teises į žemę turi būti siekiama maksimalios

naudos visuomenei, tai reškia ir veikimą visuomenės interesais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-8-403/2019](#), 26 punktas).

19. Pagal kasacinio teismo praktiką pirminė valstybinės žemės išnuomojimo ne aukciono būdu (lengvatine tvarka) sąlyga – statinio ar įrenginio buvimo valstybinėje žemėje faktas. Pažymėtina, kad *teisė į valstybinės žemės nuomą be aukciono gali būti pripažįstama tik tokiems fiziniams ir juridiniams asmenims, kurie teisėtai (nuomos ar nuosavybės teise) valdo valstybinėje žemėje esančius statinius*. Be to, ne bet kokio statinio ar įrenginio buvimas valstybinėje žemėje sudaro pagrindą išnuomoti valstybinę žemę ne aukciono būdu:
- 19.1. Pirmą, Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte ir Taisyklių 28 punkte yra išskirti statiniai, kurių buvimas valstybinėje žemėje nesuteikia jų savininkui ar nuomininkui teisės išsinuomoti valstybinę žemę ne aukciono būdu. Sprendžiant pagal išskirtųjų (kaip neatitinkančių pirmiau nurodytų materialiosios teisės normų taikymo sąlygų) statinių pobūdį, darytina išvada, kad *tik tokių statinių, kurie turi aiškią funkcinę priklausomybę, apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, buvimas valstybinėje žemėje atitinka šiame nutarties punkte aptariamą valstybinės žemės išnuomojimo ne aukcionu būdu sąlygą*.
- 19.2. Antra, statinio, jeigu jis ir atitinka pirmiau šiame nutarties punkte nurodytus reikalavimus, buvimo valstybinėje žemėje faktas *per se* (pats savaime) nėra pakankamas teisei į užstatytos valstybinės žemės nuomą lengvatine tvarka įgyti. Šios teisės įgijimas sietinas su būtinumu užtikrinti statinio savininko (nuomininko) galimybę įgyvendinti savo turimas teises į statinį, t. y. teisė nuomos pagrindu valdyti ir naudotis valstybine žeme turi būti reikalinga statinio savininko (nuomininko) teisėms į statinį įgyvendinti. Tai reškia, kad valstybinė žemė gali būti išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji yra užstatyta fiziniam ar juridiniam asmeniui priklausančiu (jo nuomajamu) statiniu, kuris turi aiškią funkcinę priklausomybę, apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, ir yra *būtina šio asmens, kaip savininko (nuomininko), turimoms teisėms į statinį įgyvendinti* (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 24 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-291-313/2018](#) 24–25 punktus). Savininkas pirmiausia turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį ir tam yra būtina išsinuomoti žemės sklypą (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-550/2013](#); 2014 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-232/2014; 2018 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-133-219/2018](#), 21 punktas).
20. Spręsdamas dėl nebaigtų statyti statinių savininkų teisės į valstybinės žemės nuomą lengvatine tvarka kasacinis teismas papildomai yra išaiškinęs, kad jeigu teisėtai vykdoma (vykdyta) statinio statyba nėra baigta, jis (statinio savininkas) *turi turėti teisę vykdyti (testi) statybos darbus (turi statybą leidžiantį dokumentą, jeigu jis yra privalomas) ir taip, baigus statybą, įgyti galimybę visa apimtimi įgyvendinti nuosavybės teisę į statinį*. Be to, tokio statinio savininkas, pretenduojantis į valstybinės žemės nuomą ne aukciono būdu, taip pat *privalo pagrįsti, kad jis ketina įgyvendinti savo nuosavybės teisę į statinį, t. y. ketina imtis atitinkamos veiklos, susijusios su statinio naudojimu, t. y. statinio naudingųjų savybių pritaikymu, ir kad nuosavybės teisei įgyvendinti yra būtina teisė į valstybinės žemės nuomą* (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 24 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-291-313/2018](#) 27 punktą; 2021 m. gegužės 26 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-134-823/2021](#) 27 punktą).
21. Atsižvelgdama į pirmiau nurodytą teisinį reguliavimą ir kasacinio teismo praktiką teisėjų kolegija konstatuoja, kad, viena vertus, nebaigto statyti statinio, esančio valstybinėje žemėje, savininkas turi teisę įgyvendinti savo nuosavybės teises ir užbaigti nebaigtą statybą, kita vertus, ši jo teisė, atsižvelgiant į visuomenės interesų ir valstybinėje žemėje esančio statinio savininko interesų teisingos pusiausvyros užtikrinimą, nėra absoliuti. Valstybinės žemės lengvatinė nuoma reškia visuomenės intereso subordinavimą valstybei priklausančiame žemės sklype esančio statinio savininko (valdytojo) intereso naudai. Nebaigto statyti statinio atveju toks subordinavimas yra pagrįstas tik ta apimtimi, kiek jis grindžiamas būtinu prielaidų tokio statinio savininko (valdytojo) turimi (egzistuojančiai) teisei į konkretų statinį, t. y. teisei užbaigti būtent to statinio statybą, turint tikslą jį naudoti pagal pirmine paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, sudarymu. Situacija, kai valstybinės žemės sklypas lengvatine tvarka išsinuomojamas ne tam, kad būtų užbaigti statyti ir pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį eksploatuojami žemės sklype esantys nebaigti statyti statiniai, o šių statinių vietoje būtų statomi nauji statiniai ar vykdoma kita, su šių statinių eksploatavimu nesusijusi veikla, neatitiktų valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų.
22. Teisėjų kolegija atkreipia dėmesį, kad, remiantis Žemės įstatymo 9 straipsnio 15 dalimi (2021 m. lapkričio 25 d. įstatymo Nr. XIV-717 redakcija), priėmus sprendimą nesudaryti valstybinės žemės nuomos sutarties dėl statinių ar įrenginių nenaudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį, kai tai neatitinka valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo sąlygų, Vyriausybės įgalios institucijos nustatyta tvarka valstybė išperka teisėtai pastatytus statinius ir įrenginius, atlygindama jų rinkos vertę, apskaičiuotą taikant Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytą individualų turto vertinimą, atsižvelgiant į esamą statinių ir įrenginių būklę.
23. Nagrinėjamoje byloje apeliacinės instancijos teismas:
- 23.1. konstatavo, kad *ginčo sklype yra ieškovei priklausančios nebaigtos statybos statiniai – šiltnamių buitinis pastatas ir 8 šiltnamiai*. Šią išvadą apeliacinės instancijos teismas grindė Nekilnojamojo turto registro 2021 m. kovo 10 d. išrašo duomenimis, pagal kuriuos ginčo valstybinės žemės sklype yra įregistruoti ieškovei nuosavybės teise priklausančios nebaigti statyti statiniai: 46 proc. baigtumo šiltnamių buitinis pastatas (statybos pradžios metai – 1985, statybos pabaigos metai – 2006, fizinis nusidėvėjimas 36 proc.) ir 10 proc. baigtumo 8 šiltnamiai (statybos pradžios metai – 1987, statybos pabaigos metai – 2006, fizinis nusidėvėjimas 70 proc.). Teismas taip pat pažymėjo, kad atsakovės 2020 m. lapkričio 12 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje akte nustatyta, kad sklype stovi nebaigtas statyti (įrengti) statinys (šiltnamių buitinis pastatas). Iš fotofiksacijų akivaizdžiai matyti, kad ginčo pastatas yra visos struktūros pastatas (matyti tvarkingos sienos, stogas), tačiau jo statyba nėra užbaigta (nėra langų, durų). Teismas taip pat rėmėsi Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendime nustatytomis aplinkybėmis, kad: (i) ieškovė jau tokius statinius ir įsigijo; (ii) ginčo pastatus būtina rekonstruoti ir pabaigti statyti, norint juos eksploatuoti; (iii) tam, kad ieškovė galėtų naudotis pastatais, prie jų prieiti, juos prižiūrėti, būtinas žemės sklypas;
- 23.2. *nesutiko su atsakovės argumentais, jog ieškovė neįrodė, kad ji ginčo statinius siekia eksploatuoti*. Apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad nors ilgą laiką tarp pastatų nėra įrengti (ieškovė ginčo nebaigtos statybos pastatus įsigijo 2006 metais), tačiau, nuo 2013 m. birželio 7 d. ieškovei pateikus ieškinį dėl sklypo pardavimo, tarp šalių buvo kilęs ginčas dėl sklypo tinkamo panaudojimo, šis ginčas buvo išspręstas Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimu civilinėje byloje [Nr. 2A-242-112/2014](#). Iki 2020 m. spalio 23 d., kai ieškovė pateikė teismui ieškinį šioje civilinėje byloje dėl įpareigojimo sudaryti nuomos sutartį, tarp šalių vyko pakankamai aktyvus bendradarbiavimas dėl įsiteisėjusio teismo sprendimo vykdymo, galimos sklypo nuomos. Tokie ilgalaikiai, daugiau kaip 8 metus trunkantys ieškovės veiksmai leidžia daryti išvadą, kad ieškovė aktyviai siekia įgyvendinti teisę dėl ginčo objektų rekonstrukcijos, o šiuo atveju ginčo statiniai nėra užbaigti ir jais nėra iki galo naudojamosi dėl objektyvių aplinkybių – dviejų teisminių procesų dėl ginčo sklypo. Apeliacinės instancijos teismo vertinimu, ieškovės nuoseklūs veiksmai, tiek siekiant sudaryti nuomos sutartį, tiek mokant kasmetinius žemės mokesčius, sudaro pagrindą atnesti atsakovės argumentą, jog ieškovė nesiekia ir nesinaudoja ginčo sklypu.
24. Ginčydama šios nutarties 23.1 punkte nurodytą apeliacinės instancijos teismo išvadą, atsakovė kasaciniame skunde, be kita ko, nurodo, kad teismai, vertindami aplinkybes dėl pastatų buvimo, vadovavosi viešais duomenimis, tačiau ne faktine situacija (kuri, anot atsakovės, užfiksuota 2020 m. lapkričio 12 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje akte). Teismai nepagrįstai neatkreipė dėmesio, kad žemės sklype nėra jokių šiltnamių. Atsakovės teigimu, kilus ginčui dėl statinių būklės teismas neturėtų formaliai remtis Nekilnojamojo turto registro išrašu, o turėtų įvertinti registro duomenų pagrįstumą, tuo tarpu teismai formaliai nurodė, kad nesivadovauja faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktu, tačiau jokių pagrindžiančių duomenų nepateikė.
25. Ginčydama šios nutarties 23.2 punkte nurodytą apeliacinės instancijos teismo išvadą, atsakovė kasaciniame skunde, be kita ko, nurodo, kad apeliacinės instancijos teismas nukrypo nuo aktualios kasacinio teismo praktikos, nes duomenų apie ketinimą įrengti šiltnamius ir pagalbinus

pastatus ir juos eksploatuoti ateityje, ketinimą plėtoti specifinę šiltnamių veiklą (auginti daržoves, gėles) byloje nėra.

26. Teisėjų kolegija pirmiau nurodytus kasacinio skundo argumentus pripažįsta iš esmės teisiskai pagrįstais.

27. Pirmą, teismas, sprendžiantis ginčą dėl teisės pasinaudoti lengvatine valstybinės žemės nuomos tvarka, neturėtų formaliai remtis Nekilnojamojo turto registro duomenimis apie statinių būklę, o turėtų įvertinti jų (registro duomenų) pagrįstumą. Pažymėtina, kad registro duomenų pagrįstumas gali būti patvirtintas arba paneigtas remiantis įvairiais įrodymais. Šiuo atveju atsakovė registro duomenų apie *šiltnamių buitinių pastatų ir 8 šiltnamių* nepagrįstumą (neatitiktį faktinei tikrovei) įrodinėjo oficialiu rašytiniu įrodymu – 2020 m. lapkričio 12 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktu. Tuo tarpu teismas, vertindamas aptariamą įrodymą, akcentavo tik jame nustatytą faktą, kad sklype stovi nebaigtas statyti (įrengti) *šiltnamių buitinis pastatas*, nors nagrinėjamoje byloje teisiskai reikšminga aplinkybė yra ne tik *šiltnamių buitinio pastato*, bet ir *8 šiltnamių* realus buvimas (egzistavimas) ginčo žemės sklype. Todėl nevertindamas pirmiau nurodyto įrodymo duomenų, susijusių su 8 šiltnamių būkle, apeliacinės instancijos teismas pažeidė [CPK](#) 197 straipsnio 2 dalyje įtvirtintas įrodymų vertinimo taisykles.

28. Pažymėtina, kad nors tiek nagrinėjamoje, tiek Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimu užbaigtoje civilinėje byloje dalyvauja tie patys asmenys, tačiau civilinėje byloje, kurioje priintas Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimas, buvo nustatomos faktinės aplinkybės dėl statinių, esančių ginčo sklype, statuso ir būklės 2012 m. sausio 17 d. Nacionalinės žemės tarnybos sprendimo atsisakyti parduoti ginčo žemės sklypą metu (ar 2012 m. sausio 17 d. statiniai atitiko Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkto reikalavimus), o nagrinėjamoje byloje teisiskai reikšmingos yra faktinės aplinkybės dėl tų pačių statinių, esančių ginčo sklype, statuso ir būklės 2020 m. sausio 29 d. Nacionalinės žemės tarnybos sprendimo atsisakyti išnuomoti ginčo žemės sklypą metu (ar 2020 m. sausio 29 d. statiniai atitiko Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto reikalavimus). Statinių, esančių ginčo sklype, statusas ir būklė laikui bėgant (nuo 2012 m. sausio 17 d. iki 2020 m. sausio 29 d.) gali pasikeisti. Todėl įsiteisėjusiu Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimu nustatytos faktinės aplinkybės nėra tapačios pagal įrodinėjimo dalyką nagrinėjamoje byloje esančioms aplinkybėms.

29. Pagal kasacinio teismo praktiką nustačius statinio visiško sugriuvimo, sunaikinimo ar nugriovimo faktą, t. y. kad statinio konstrukcijų nelikę arba likusios tik po žemės paviršiumi giliau kaip 0,5 m esančios laikančiosios konstrukcijos (požeminio statinio, t. y. statinio, kurio visos konstrukcijos arba didžioji jų dalis buvo po žemės paviršiumi, atveju – kai nelikę visų statinio laikančiųjų konstrukcijų), išskyrus atvejus, kai statinio ar jo dalių griovimo darbai atliekami statinio rekonstravimo ar kapitalinio remonto metu, laikytina, kad statinys yra išnykęs, todėl jis ir daiktinės teisės į jį turi būti išregistruoti (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 14 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-404-969/2017](#) 36, 44 punktus).

30. Tik neišnykusio nebaigto statinio, esančio valstybinėje žemėje, statyba gali būti užbaigta (esant 19 ir 20 punktuose nurodytoms sąlygoms), o išnykęs nebaigtas statinys ir daiktinės teisės į jį turi būti išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro (žr. šios nutarties 29 punktą). Ta aplinkybė, kad ieškovė jau tokius statinius ir įsigijo, nesudaro pagrindo priešingai išvadai.

31. Antra, minėta, kad asmuo, norintis pasinaudoti lengvatine valstybinės žemės nuomos tvarka, be kita ko, privalo pagrįsti, kad jis ketina įgyvendinti savo nuosavybės teisę į statinį, t. y. ketina imtis atitinkamos veiklos, susijusios su statinio naudojimu, t. y. statinio naudingųjų savybių pritaikymu, ir kad nuosavybės teisei įgyvendinti yra būtina teisė į valstybinės žemės nuomą (žr. šios nutarties 20 punkte nurodytą kasacinio teismo praktiką). Įrodinėjimo pareiga tokio tipo ginčiuose tenka asmeniui, norinčiam pasinaudoti lengvatine valstybinės žemės nuomos teise, o ne atvirkščiai – institucijai, priimančiai dėl to sprendimą. Nagrinėjamoje byloje nenustatyta konkrečių aplinkybių dėl ieškovės ketinimo plėtoti specifinę veiklą, kuriai reikalingi ginčo statiniai – šiltnamių buitinis pastatas ir 8 šiltnamiai. Atsižvelgiant į išdėstytas aplinkybes, apeliacinio teismo nesutikimas su atsakovės argumentais, jog ieškovė neįrodė, kad ji ginčo statinius siekia eksploatuoti, yra teisiskai nepagrįstas.

32. Aptariamą aspektu taip pat pažymėtina, kad apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai sprendė dėl atsakovės argumento, jog ieškovė nesiekia naudotis ir nesinaudoja *ginčo sklypu*, nes teisiskai reikšminga aplinkybė yra ieškovės siekis naudotis ne *ginčo sklypu*, o jame esančiais *pastatais* (jei tokie apskritai faktiškai egzistuoja).

33. Trečia, apeliacinės instancijos teismas skundžiamą nutartį nepagrįstai motyvavo būtinybe (ir ieškovės teise) *ginčo pastatus rekonstruoti*. Pažymėtina, kad, kaip nurodyta šios nutarties 19.2 punkte, valstybinė žemė gali būti išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji yra būtina statinio savininko (nuomininko) *turimoms* teisėms į statinį įgyvendinti, ir, kaip nurodyta šios nutarties 20 punkte, jeigu teisėtai vykdoma (vykdyta) statinio statyba nėra baigta, jis (statinio savininkas) turi *turėti teisę vykdyti (tęsti) statybos darbus (turi statybą leidžiantį dokumentą, jeigu jis yra privalomas)* ir taip, baigus statybą, įgyti galimybę visa apimtimi įgyvendinti nuosavybės teisę į statinį. Tai reiškia, kad teisei į lengvatinę valstybinės žemės nuomą yra būtina, be kita ko, *galiojanti* nebaigto statyti statinio savininko teisė užbaigti statybos darbus. Teisinio reglamentavimo tikslų neatitiktų situacija, kai valstybinės žemės sklypas lengvatine tvarka išsinuomojamas ketinant ne užbaigti statyti ir pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį eksploatuoti žemės sklype esančius nebaigtus statyti statinius, o šių statinių vietoje statyti naujus statinius ar vykdyti kitą, su esamų statinių eksploatavimu nesusijusią veiklą.

34. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad byla nagrinėję teismai netinkamai aiškino materialiosios teisės normas, reglamentuojančias valstybinės žemės nuomą lengvatine tvarka, nukrypo nuo šioje nutartyje nurodytos kasacinio teismo praktikos, nes nenustatė šioms teisės normoms tinkamai taikyti būtinų aplinkybių dėl statybą leidžiančio dokumento, dėl ieškovės ketinimo imtis atitinkamos veiklos, t. y. užbaigti šių statinių statybas ir naudoti šiuos statinius pagal jų tiesioginę paskirtį, dėl nebaigtų statyti statinių (ne)išnykimo fakto, todėl teismų procesiniai sprendimai naikintini ir byla perduotina nagrinėti iš naujo pirmosios instancijos teismui.

35. Nagrinėjant bylą iš naujo ir sprendžiant, ar ieškovė turi teisę lengvatine tvarka nuomotis valstybinį žemės sklypą, kuriame yra jai nuosavybės teise priklausantys nebaigti statyti statiniai, turi būti nustatytos tokios aplinkybės: ar ieškovė turi galiojantį statybą leidžiantį dokumentą (jeigu jis yra privalomas), jeigu neturi (nors jis yra privalomas), tada ieškinys turi būti atmestas. Jei būtų nustatyta, kad ieškovė galiojantį statybą leidžiantį dokumentą turi (arba jeigu tokio pobūdžio statyboms jis nėra privalomas), tada tam, kad ieškinys būtų tenkintas, ieškovė turi įrodyti ketinimą imtis atitinkamos veiklos, t. y. užbaigti šių statinių statybas ir naudoti šiuos statinius pagal jų tiesioginę paskirtį (nagrinėjamu atveju veiklos, susijusios su šiltnamių naudojimu), taip pat turi būti nustatyta, ar dalis nebaigtos statybos statinių nėra išnykę (jeigu paaiškėtų, kad dalis nebaigtų statyti statinių yra išnykę, o dėl dalies nebaigtų statyti statinių būtų nustatytos sąlygos, kurioms esant savininkas turi teisę į valstybinės žemės nuomą lengvatine tvarka, tokiu atveju ieškovė turėtų teisę išsinuomoti ne visą ginčo žemės sklypą, o tik jo dalį). Pažymėtina, kad tuo atveju, jeigu ieškovės ieškinys būtų atmestas, ieškovė turi teisę išsipirkti ginčo valstybinės žemės sklypą Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimo, kuriuo atsakovė įpareigota parduoti ieškovei ginčo žemės sklypą, pagrindų arba ieškovė turi teisę, kad nebaigti statyti statiniai, esantys ginčo valstybinės žemės sklype, būtų iš jos išpirkti, vadovaujantis Žemės įstatymo 9 straipsnio 15 dalimi (2021m. lapkričio 25 d. įstatymo Nr. XIV-717 redakcija).

Dėl bylinėjimosi išlaidų

36. Kadangi byla perduodama pirmosios instancijos teismui nagrinėti iš naujo, tai 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, 362 straipsniu,

nutaria:

Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gruodžio 17 d. nutartį ir Klaipėdos apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 7 d. sprendimą panaikinti ir perduoti bylą iš naujo nagrinėti Klaipėdos apylinkės teismui.

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

Teisėjai

Gediminas Sagatys

Antanas Simniškis

Algirdas Taminskas