

img1

## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. kovo 2 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Alės Bukaviniienės (pranešėja), Sigitos Rudėnaitės (kolegijos pirmininkė) ir Jūratės Varanauskaitės,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovo R. L. kasacinį skundą dėl Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. kovo 23 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo R. L. ieškinį atsakovams M. J. ir T. U. dėl dovanojimo sutarties pripažinimo apsimestine ir pirkėjo teisių bei pareigų perkėlimo ir atsakovo T. U. priešieškinių ieškovui R. L. ir atsakovui M. J. dėl sutarties nutraukimo ir restitucijos taikymo, tretieji asmenys L. L., L. S., J. V., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Varėnos 1-ojo notarų biuro notaras Raimundas Miknevičius.

Teisėjų kolegija

nustatė:

#### I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatyme (toliau – ir ŽŪPŽII) nustatytą pirmumo teisę įsigyti žemės ūkio paskirties žemę ir šios teisės įgyvendinimo tvarką, privačios žemės ūkio paskirties žemės perleidimo sandorio pripažinimą apsimestiniu, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovas R. L. prašė: 1) pripažinti pirkimo–pardavimo sutartimi 2019 m. gruodžio 31 d. dovanojimo sutartį (notarinio reg. Nr. 9549), kuria atsakovas T. U. padovanojo atsakovui M. J. 1/2 dalį, t. y. 3,7000 ha (naudojimosi tvarkos nustatymo plane pažymėtą indeksu B, sutarties priedas Nr. 4), žemės sklypo (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), bendras plotas 7,4000 ha), esančio (duomenys neskelbtini); 2) perkelti ieškovui pirkėjo teises ir pareigas pagal šią sutartį, nustatant, kad atsakovas T. U. pardavė, o ieškovas nupirko 1/2 dalį žemės sklypo (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), bendras plotas 7,4000 ha), esančio (duomenys neskelbtini), už 500 Eur; 3) priteisti iš ieškovo atsakovui T. U. 500 Eur.
3. Ieškovas nurodė, kad jam nuosavybės teise priklauso žemės ūkio paskirties žemės sklypas, kurio plotas 3,5000 ha, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), kadastrinis Nr. (duomenys neskelbtini), esantis (duomenys neskelbtini), kuris ribojasi su ginčo žemės sklypu. Ieškovas atsitiktinai, sudaręs kadastrinių matavimų sutartį su matininku, sužinojo, kad ginčijama 2019 m. gruodžio 31 d. dovanojimo sutartimi atsakovas T. U. atsakovui M. J. padovanojo tris žemės sklypus, be kita ko, ir ginčo žemės sklypo dalį.
4. Dovanojimo sutartis buvo sudaryta siekiant pridengti žemės sklypų pirkimo–pardavimo sandorius ir išvengti pagal įstatymą privalomų procedūrų, t. y. sudaryti galimybę įsigyti parduodamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą kitiems asmenims, kurių valdomi žemės ūkio paskirties žemės sklypai ribojasi su parduodamais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Atsakovas T. U. atsakovui M. J. žemės sklypus, įskaitant ginčo žemės sklypo dalį, ne padovanojo, bet pardavė, tačiau ieškovui nėra žinoma, už kokią kainą. Dovanos suteikimo motyvų negalėjo būti, abu atsakovai vykdė ūkininkavimo veiklą, perka ir parduoda žemės sklypus, juos nuomoja, gauna iš to pajamų. Ginčo žemės sklypo dalį atsakovas T. U. buvo išnuomojęs savo paties įmonei. Taigi, dovanojimo sutartis yra apsimestinis sandoris, sudarytas turint tikslą pridengti kitą, imperatyvioms įstatymo normoms prieštaraujantį sandorį – žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį, kuria pažeista ieškovo, kaip besiribojančio žemės sklypo savininko, pirmumo teisė įsigyti parduodamą žemės sklypo dalį (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 1.80, 1.87 straipsniai).
5. Ieškovas taip pat yra įregistravęs ūkininko ūkį, todėl atitinka Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 3 punkte nustatytas sąlygas ir turėjo pirmenybės teisę įsigyti dalį žemės sklypo. Tačiau žemės sklypo tuometinis savininkas (pardavėjas) atsakovas T. U. apie ketinimą parduoti žemės sklypo dalį ŽŪPŽII nustatyta tvarka nepranešė. Dovanojimo sutartį pripažinus apsimestiniu sandoriu ir kartu pripažinus, kad tai yra pirkimo–pardavimo sutartis, pirkėjo teisės ir pareigos perkeltinos ieškovui, nustatant, kad atsakovas T. U. pardavė, o ieškovas nupirko 1/2 dalį žemės sklypo už 500 Eur (kaina, kuri buvo nurodyta dovanojimo sutartyje).
6. Nors ieškovo teises pažeidžia tik dovanojimo sutarties dalis, kuria neteisėtai perleista dalis žemės sklypo, besiribojančio su ieškovui priklausančiu žemės ūkio paskirties žemės sklypu, tačiau teismas *ex officio* (pagal pareigas) turėtų ir dovanojimo sutarties dalį dėl kitų dviejų žemės sklypų pripažinti apsimestiniu sandoriu, prieštaraujančiu imperatyvioms įstatymo nuostatomis, ir dėl šios ginčo sandorio dalies taikyti restituciją (CK 1.80 straipsnio 2 dalis).
7. Atsakovas T. U. priešieškiniu prašė nutraukti 2019 m. gruodžio 31 d. dovanojimo sutarties, patvirtintos Varėnos rajono 1-ojo notarų biuro notaro R. Miknevičiaus, notarinio registro Nr. 9549, dalį, kuria atsakovas T. U. padovanojo atsakovui M. J. 1/2 dalį, t. y. 3,7000 ha (naudojimosi tvarkos nustatymo plane pažymėtą indeksu B, sutarties priedas Nr. 4), žemės sklypo (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), bendras plotas 7,4000 ha), esančio (duomenys neskelbtini), ir taikyti restituciją – grąžinti atsakovo T. U. nuosavybėn 1/2 dalį nurodyto žemės

sklypo.

8. Atsakovas nurodė, kad atsakovai bendru sutarimu nusprendė nutraukti ginčo dovanojimo sutarties dalį dėl 1/2 dalies žemės sklypo, 2020 m. birželio 1 d. pateikė prašymą ginčo sutartį tvirtinusiui notarui R. Miknevičiui parengti susitarimą dėl dovanojimo sutarties pakeitimo. Tačiau notaras R. Miknevičius informavo, kad negali sudaryti prašomo ginčo sutarties pakeitimo, nes Alytaus apylinkės teismo 2020 m. kovo 30 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e2-2729-92272020 pagrindu Nekilnojamojo turto registre yra įregistruotas apribojimas atsakovui M. J. disponuoti nekilnojamoju daiktu.
9. Atsakovas teigia, kad tiek jis, tiek atsakovas M. J. su ginčo sutartimi perleista ginčo žemės sklypo 1/2 dalimi siejo atitinkamus teisėtus lūkesčius – bendros jungtinės veiklos pagrindu žemės sklype vykdyti savo ūkių plėtrą, auginant šaltalankius. Tačiau paskutiniai ūkinės finansinės veiklos rezultatai parodė, kad šaltalankių auginimo rinkoje sudėtinga situacija, jų auginimo ir priežiūros sąnaudos viršija jų supirkimo kainas, juos auginti šiuo metu nėra rentabili ir ekonomiškai naudinga, tam turėjo reikšmės ir Lietuvoje paskelbtas karantinas, dėl to šalys sustabdė šio projekto įgyvendinimą. Tenkinus ieškovo ieškinį, perkeltant nuosavybės teises į dalį žemės sklypo ieškovui, ir taip atsakovui T. U. bei ieškovui, kuriuos sieja konfliktiški santykiai, tapus žemės sklypo bendraturčiais, žemės sklypo valdymas būtų komplikuoatas, neefektyvus.

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

10. Alytaus apylinkės teismas 2020 m. spalio 30 d. sprendimu atmetė ieškovo R. L. ieškinį, civilinės bylos dalį dėl priešieškinio ieškovui R. L. nutraukė, atsakovo T. U. priešieškinį tenkino iš dalies – nutraukė 2019 m. gruodžio 31 d. dovanojimo sutarties, patvirtintos Varėnos rajono 1-ojo notarų biuro notaro R. Miknevičiaus, notarinio registro Nr. 9549, sudarytos T. U. ir M. J., dalį dėl 1/2 dalies, t. y. 3,7000 ha (naudojimosi tvarkos nustatymo plane pažymėta indeksu B, sutarties priedas Nr. 4), žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), kurio bendras plotas 7,4000 ha, esančio (duomenys neskelbtini), neatlygintinio perdavimo (dovanojimo); taikė restituciją natūra – grąžino atsakovo T. U. nuosavybėn 1/2 dalį t. y. 3,7000 ha, nurodyto žemės sklypo; paskirstė bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
11. Teismas nustatė, kad 2019 m. gruodžio 31 d. dovanojimo sutartimi, patvirtinta Varėnos rajono 1-ojo notarų biuro notaro R. Miknevičiaus, notarinio registro Nr. 9549, atsakovas T. U. padovanojo atsakovui M. J. nekilnojamąjį turtą, esantį (duomenys neskelbtini): 1,0900 ha ploto žemės sklypą, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini); 3,4600 ha ploto žemės sklypą, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), ir ginčo žemės sklypo 1/2 dalį, t. y. 3,7000 ha (naudojimosi tvarkos nustatymo plane pažymėta indeksu B, sutarties priedas Nr. 4), žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), kurio bendras plotas 7,4000 ha.
12. Teismas nurodė, kad į bylą įtraukti tretieji asmenys, kuriems priklausančios žemės sklypai taip pat ribojasi su ginčo sklypu, nepareikšė noro pasinaudoti savo pirmumo teise, todėl pirmumo teisę įsigyti ginčo žemės sklypą turi tiek ieškovas, tiek atsakovas M. J., kaip ūkininkai, nuosavybės teise turintys žemės ūkio paskirties žemės sklypus, kurie ribojasi su ginčo žemės ūkio paskirties žemės sklypu. Tokiu atveju pagal ŽUPŽII 5 straipsnio 5 dalį, kai pirkti parduodamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą pirmumo teise pageidauja keli vienodą pirmumo teisę turintys asmenys, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – NZT) pažymoje išvardijami visi vienodą pirmumo teisę turintys asmenys ir žemės sklypo savininkas pats nusprendžia, kuriam asmeniui arba asmenims, kai parduodama keliems asmenims bendrosios nuosavybės teise, pasiūlytomis sąlygomis parduoti žemės ūkio paskirties žemės sklypą.
13. Teismo vertinimu, pirkejo teisių ir pareigų perkėlimo klausimas negali būti sprendžiamas teisme, nes žemės ūkio paskirties žemės sklypų pirkimas ir pardavimas vyksta laikantis ŽUPŽII nustatytų procedūrų. Net ir pripažinus dovanojimo sutartį apsimestiniu sandoriu ir pripažinus ją pirkimo–pardavimo sutartimi, esant keliems pretendentams vienoda pirmumo teise įsigyti žemės sklypą ir įstatymu įtvirtintai teisei atsakovui T. U. pačiam nuspręsti, kuriam konkrečiam asmeniui jis nori perleisti jam priklausančio žemės sklypo dalį, teismas neturi teisės už atsakovą T. U. spręsti, kam turėtų būti parduotas žemės sklypas, ir perkelti ieškovui pirkejo teises.
14. Teismas padarė išvadą, jog ieškovo subjektinė teisė nėra pažeista, todėl jis neturėjo teisės kreiptis į teismą dėl teisminės gynybos. Atsakovas T. U., dovanodamas atsakovui M. J. ginčo sklypo dalį, aiškiai išreiškė savo valią, kuriam konkrečiai asmeniui jis norėtų perleisti ginčo žemės sklypo dalį, o atsakovas M. J., priimdamas dovaną, tokiais savo veiksmais išreiškė norą įsigyti ginčo žemės sklypo dalį. Dėl to teismas nusprendė, kad nėra pagrindo vertinti įrodymus dėl apsimestinio sandorio ir dėl jų pasisakyti.
15. Spręsdamas dėl atsakovo T. U. priešieškinio, pareikšto ieškovui ir atsakovui M. J., teismas nurodė, kad ieškovas nėra dovanojimo sutarties šalis (materialinio teisinio santykio subjektas), todėl priešieškinis ieškovui pareikštas kaip netinkamam asmeniui. Nustatęs, kad priešieškinis buvo pareikštas netinkamam asmeniui, o tikslinti ar keisti atsakovą pagal priešieškinį atsakovas T. U. atsisakė, teismas civilinės bylos dalį pagal atsakovo T. U. priešieškinį ieškovui nutraukė kaip nenagrinėtiną civilinio proceso tvarka (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 293 straipsnio 1 dalies 1 punktą).
16. Pripažinęs ieškovą netinkamu atsakovu, teismas nurodė, kad atsakovo T. U. pateiktas procesinis dokumentas negali būti laikomas priešieškiniu šioje byloje, o turi būti traktuojamas kaip savarankiškas ieškiny, kuris turėtų būti nagrinėjamas atskiroje byloje ir pagal kurį atsakovo procesinė padėtis iš atsakovo keistina į ieškovo. Įvertinęs tai, kad atsakovo T. U. pareikšti procesinio dokumento reikalavimai glaudžiai susiję su ieškovo ieškinyje pareikštais reikalavimais, atsizvelgdamas į bylos nagrinėjimo racionalumo ir ekonomiškumo principus, teismas nusprendė spręsti ir dėl ieškovo ieškinio, ir dėl atsakovo T. U. pareikšto priešieškinio.
17. Nustatęs, kad atsakovas M. J. pripažino atsakovo T. U. priešieškinį, prašė jį tenkinti, teismas nusprendė priešieškiniu prašomą dovanojimo sutarties dalį nutraukti, taikyti restituciją natūra, grąžinant natūra atsakovui T. U. jo padovanotą žemės sklypo dalį.
18. Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal ieškovo R. L. apeliacinį skundą, 2021 m. kovo 23 d. nutartimi pakeitė Alytaus apylinkės teismo 2020 m. spalio 30 d. sprendimą – panaikino sprendimo dalį, kuria teismas nutraukė civilinės bylos dalį dėl priešieškinio ieškovui R. L.; sprendimo dalį, kuria tenkintas iš dalies atsakovo T. U. priešieškinis, ir priėmė naują sprendimą dėl šios dalies – priešieškinį atmetė; taip pat panaikino sprendimo dalį, kuria paskirstytas bylinėjimosi išlaidų atlyginimas, ir perskirstė jas; kitą sprendimo dalį paliko nepakeistą; paskirstė bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos teisme, atlyginimą.
19. Teisėjų kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo vertinimu, kad ieškovas R. L. neturi materialinio suinteresuotumo: net ir pripažinus dovanojimo sutartį apsimestiniu sandoriu, jam negali būti perkeltos pirkejo teisės, nes jis neturi prioritetinės pirmumo teisės įsigyti ginčo žemės sklypą, kadangi su ginčo žemės sklypu ribojasi tiek atsakovo M. J. žemės sklypas, tiek trečiųjų asmenų žemės sklypai. Esant keliems pretendentams vienoda pirmumo teise įsigyti žemės sklypą ir įstatymu įtvirtintai teisei atsakovui T. U. pačiam nuspręsti, kuriam konkrečiam asmeniui jis nori perleisti jam priklausančio sklypo dalį, teismas neturi teisės už atsakovą T. U. spręsti, kam turėtų būti parduotas žemės sklypas ir perkelti ieškovui pirkejo teises.
20. Teisėjų kolegija, nesutikdama su ieškovo argumentu dėl dovanojimo sandorio apsimestinumo, nurodė, kad teismas *ex officio* sandorį gali pripažinti negaliojančiu tik tuomet, kai jis yra niekinis ([CK 1.78 straipsnio](#) 5 dalis). [CK 1.78 straipsnio](#) 1 dalis nustato, kad sandoris laikomas niekiniu, jeigu jis, vadovaujantis įstatymais, negalioja, nepaisant to, ar yra teismo sprendimas pripažinti jį negaliojančiu. Šalys negali niekinio sandorio patvirtinti. Tokių aplinkybių šioje byloje nenustatyta. Dovanojimo sutartis sudaryta notarine forma, žemės sklypą dovanoti galima, sandoris neturi akivaizdžių valios trūkumų. Ieškovas neįrodė, kad atsakovų ketinimai buvo ne dovanojimo, o pirkimo–pardavimo sutarties sudarymas. Remdamasi tuo teisėjų kolegija atmetė kaip nepagrįstus ir ieškovo argumentus, kad, pripažinęs ginčijamos dovanojimo sutarties dalį

apsimestine, teismas *ex officio* turėtų pripažinti apsimestinę ir kitą dovanojimo sutarties dalį.

21. Teisėjų kolegijos vertinimu, pirmosios instancijos teismas pažeidė [CPK 143 straipsnio](#) nuostatas, nes priėmė atsakovo priešieškinį, nesant įstatyme nustatytų priešieškinio priėmimo sąlygų. Tiek ieškiniu, tiek priešieškiniu siekiama tą patį sandorį pašalinti iš civilinės apyvartos, tačiau su skirtingomis pasekmėmis, t. y. priešieškiniu reikalavimu nebus įskaitytas pradinio ieškinio reikalavimas. Priešieškinis reiškiamas ieškovui, kuris pagal priešieškinį tampa atsakovu. Tačiau ieškovas, nebūdamas dovanojimo sutarties šalis, negali būti atsakovas, nes galioja sutarties uždarojo principas ir ginčai dėl sutarties sprendžiami tarp sutartį sudariusių asmenų.
22. Teisėjų kolegija taip pat pažymėjo, kad pirmosios instancijos teismas nepagrįstai nusprendė, jog civilinės bylos dalis pagal atsakovo priešieškinį ieškovui turi būti nutraukta kaip nenagrinėtina civilinio proceso tvarka ([CPK 293 straipsnio](#) 1 dalies 1 punktas). [CPK 45 straipsnio](#) 1 dalyje įtvirtinta, kad jeigu teismas bylos nagrinėjimo metu nustato, kad ieškinyje pareikštas ne tam asmeniui, kuris turi pagal ieškinį atsakyti, gali vienos iš šalių motyvuotu prašymu nenutraukdamas bylos pakeisti pradinį atsakovą tinkamu atsakovu. To paties straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad jeigu ieškovas nesutinka, jog atsakovas būtų pakeistas kitu asmeniu, teismas bylą narinėja iš esmės.
23. Kadangi pirmosios instancijos teismas vis dėlto išnagrinėjo priešieškinį, vadovaudamasis proceso ekonomiškumo, koncentracijos principais, teisėjų kolegija nusprendė, kad nors ir pažeistos [CPK](#) normos, reglamentuojančios priešieškinio pateikimo sąlygas, remiantis [CPK](#) 328 straipsniu, nustatančiu, kad vien formaliais pagrindais sprendimas negali būti panaikinamas, šiais argumentais (dėl bylos išskyrimo į atskirą bylą) sprendimas nenaikinamas.
24. Teisėjų kolegija, priešingai nei nusprendė pirmosios instancijos teismas, padarė išvadą, kad nėra nei faktinio, nei teisinio pagrindo teismui nutraukti įvykdytą dovanojimo sutartį. Kolegija, remdamasi [CK 6.183 straipsnio](#) 3 dalimi, kurioje nustatyta, kad notarinės formos sutartis gali būti nutraukta, pakeista ar papildyta tik notarine forma, nurodė, jog dėl sutarties nutraukimo, kaip ir dėl sutarties sudarymo, pakeitimo, papildymo, tariai šalys. Šiuo atveju dovanojimo sutartis yra įvykdyta – atsakovas T. U. padovanojo žemės sklypus, o atsakovas M. J. dovaną priėmė.

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

25. Kasaciniu skundu ieškovas prašo panaikinti Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. kovo 23 d. nutartį ir Alytaus apylinkės teismo 2020 m. spalio 30 d. sprendimą ir priimti naują sprendimą – ieškinį tenkinti, priteisti iš atsakovo bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
  - 25.1. Teismai, konstatuodami, kad ieškovas neturi materialinio suinteresuotumo reikšti ieškinį dėl dovanojimo sutarties pripažinimo apsimestiniu sandoriu ir perkėję teisę ir pareigą perkėlimo, netinkamai aiškino ir taikė [CPK 2 straipsnio](#) 5 straipsnio 1 dalies, [ŽUPŽII](#) 5 straipsnio 5 ir 8 dalių nuostatas. Pripažinus dovanojimo sutartį perkimo–pardavimo sutartimi, pagal [ŽUPŽII](#) 5 straipsnio 1 dalies 3 punktą ieškovas turėjo pirmumo teisę įsigyti atsakovo T. U. parduodamą žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalį. Pažeidus šią pirmumo teisę, ieškovas turėjo teisę pasinaudoti [ŽUPŽII](#) 5 straipsnio 8 dalimi ir reikalauti, kad jam būtų perkeltos perkėję teisės ir pareigos. Byloje kaip tretieji asmenys dalyvavo ir kiti asmenys, kurie pagal [ŽUPŽII](#) turėjo pirmumo teisę įsigyti ginčo žemės sklypą, tačiau jiems nepareikškus reikalavimų, perkėję teisės ir pareigos perkeltinos ieškovui.
  - 25.2. Teismai, pažeisdami įrodymų vertinimo taisykles ([CPK 185 straipsnis](#)), nenustatė, kad atsakovas M. J. su žemės sklypu besiribojančių kitų dviejų žemės sklypų savininku tapo tos pačios ginčijamos dovanojimo sutarties pagrindu. Dėl to teismai padarė nepagrįstą išvadą, kad atsakovas T. U. turėjo teisę pasirinkti, kuriam iš žemės sklypą pageidaujančių asmenų jį perleisti ([ŽUPŽII](#) 5 straipsnio 5 dalis), nes su ginčo žemės sklypu ribojasi ne tik ieškovui priklausantis žemės sklypas, bet ir atsakovui M. J. priklausantys du žemės ūkio paskirties žemės sklypai.
  - 25.3. Teismai, atsisakydami nagrinėti ieškovo ieškinį, apribojo asmens teisę į teisminę gynybą, kurią užtikrina tiek [CPK](#) ir [ŽUPŽII](#) nuostatos, tiek ir Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo bei Europos Žmogaus Teisių Teismo jurisprudencija.
  - 25.4. Teismai, konstatuodami, kad ieškovas neturi reikalavimo teisės, iš esmės nevertino ieškovo argumentų ir juos pagrindžiančių įrodymų, susijusių su reikalavimu ginčijamą dovanojimo sutartį pripažinti apsimestiniu sandoriu, kuriuo buvo pridengti perkimo–pardavimo santykiai ([CK 1.87 straipsnio](#) 1 dalis), perkelti perkėję teises ir pareigas ([ŽUPŽII](#) 5 straipsnio 8 dalis), todėl bylos esmė liko neatskleista ([CPK 263 straipsnio](#) 1, 2 dalys). Bylos įrodymai nepagrindžia atsakovo motyvo sudaryti neatlygintiną didelės vertės žemės ūkio paskirties žemės perleidimo sandorį, nėra jokių įrodymų, pagrindžiančių ketinimus vykdyti bendrą šaltalankių auginimo verslą, atsakovai neįrodė, kad juos sieja giminystės ryšys, liudytojas V. P. nurodė, kad 2019 m. ginčo žemės sklypo dalį atsakovas T. U. jam siūlė pirkti už 20 000 Eur, tačiau sandorį formant kaip dovanojimo sutartį, atsakovas T. U. turi didelių skolų kreditoriams, atsakovas M. J. 9 iš 10 jam priklausančių žemės sklypų įgijo būtent dovanojimo sutarčių pagrindu.
  - 25.5. Teismai turėjo teisę *ex officio* ir kitą dovanojimo sutarties dalį pripažinti apsimestiniu sandoriu, kuriuo buvo pridengtas imperatyvioms įstatymo nuostatoms prieštaraujantis žemės ūkio paskirties žemės sklypų perkimo–pardavimo sandoris, ir dėl šios ginčo sandorio dalies taikyti restituciją ([CK 1.80 straipsnio](#) 2 dalis) – likusius du žemės sklypus, kurių perleidimas tiesiogiai ieškovo teisių nepažeidė, grąžinti atsakovo T. U. nuosavybėn.
26. Atsakovas T. U. atsiliepimu į kasacinį skundą prašo skundą atmesti, priteisti iš ieškovo bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
  - 26.1. Ieškovas neįrodė, kad dovanojimo sutartis yra apsimestinis sandoris, o tikrieji atsakovo ketinimai buvo sudaryti perkimo–pardavimo sutartį. Kadangi ginčo žemės sklypo dalis perleista dovanojimo sutartimi, ieškovas neturi [ŽUPŽII](#) 5 straipsnio 1 dalies 3 punkte nustatytos pirmumo teisės, atitinkamai jis neturi teisės reikalauti perkelti perkėję teises pagal [ŽUPŽII](#) 5 straipsnio 8 dalį. Dėl to ieškovas byloje neturi materialinio teisinio suinteresuotumo.
  - 26.2. Atsakovo sudaryta dovanojimo sutartis neprieštarauja teisiniui reguliavimui ir šalių valiai. Priešingai nei teigia ieškovas, ginčo sutartis nebuvo atlygintinė, atsakovas nėra gavęs jokių lėšų iš atsakovo M. J.. Atsakovas T. U. nusprendė žemės sklypus padovanoti giminaičiui atsakovui M. J. ūkio plėtrai, nes dėl pablogėjusios M. J. sveikatos būklės jo ūkio veikla buvo sulėtėjusi, be to, padovanoti žemės sklypai yra šalia M. J. dirbamų žemės sklypų, todėl yra patogų juos pasiekti, tam nereikia didelių nei degalų, nei laiko sąnaudų. Ginčo žemės sklype atsakovai planavo auginti šaltalankius, žemės sklypo bendraturčiai ketino veikti bendros jungtinės veiklos pagrindu.
  - 26.3. Liudytojo V. P. parodymai vertintini kritiškai, jo parodymai nenuoseklūs, be to, jis ir jo sesuo nuomojasi žemės sklypus iš ieškovo už simbolinę kainą.
  - 26.4. Ieškovas pareikštu ieškiniu siekė ne atkurti ir ginti pažeistas teises, bet ekonominės naudos sau.
27. Atsakovas M. J. atsiliepimu į kasacinį skundą prašo skundą atmesti, priteisti iš ieškovo bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:



- 27.1. Pirmosios instancijos teismas pagrįstai vadovavosi ŽŪPŽII 5 straipsnio 1 dalies 3 punktui nusprendė, kad pirmumo teisę įsigyti ginčo žemės sklypą turi tiek ieškovas, tiek atsakovas M. J., kaip ūkininkai, nuosavybės teise turintys žemės ūkio paskirties žemės sklypus, kurie ribojasi su ginčo žemės ūkio paskirties žemės sklypu. Teismas neturi teisės už atsakovą T. U. spręsti, kam turėtų būti parduotas žemės sklypas, ir perkelti ieškovui pirkėjo teises, todėl toks teismo sprendimas nesukeltų ieškovui jokių teisinių padarinių. Nors kiti asmenys, turintys pirmenybės teisę ir byloje dalyvaujantys kaip tretieji asmenys, nepareišė reikalavimo perkelti pirkėjo teises ir pareigas, nereikia, kad jie atsisakė pirmumo teisės įsigyti parduodamą žemės sklypo dalį.
- 27.2. Teismams nustačius, kad ieškovas neturėjo teisės dėl teisinės gynybos, nebuvo pagrindo vertinti įrodymus dėl apsimestinio sandorio ir dėl jų pasisakyti. Atsakovai paaiškino teismui savo motyvus sudaryti dovanojimo sutartį ir pateikė patvirtinančius įrodymus, kad yra artimai bendraujantys giminės ir draugai, žinodamas apie M. J. sveikatos problemas, neįgalumą, atsakovas T. U. norėjo jam padėti padovanodamas žemės sklypus, o ginčo žemės sklype ketino kartu auginti šaltalankius. Liudytojo V. P. parodymai vertintini kritiškai, nes jo paaiškinimai prieštaringi, be to, jis šališkas, nes panaudos teise naudoja ir dirba ieškovui priklausančią žemę. Ieškovo nurodomus kitus 9 žemės sklypus atsakovui M. J. padovanojo artimi asmenys.
- 27.3. Pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimas ieškovui pažeistų atsakovo M. J. turtines teises, nes jis netektų turto, kurio vertė, kaip nurodė atsakovo T. U., 11 100 Eur – 25 900 Eur, o ieškovas nesąžiningai už nepagrįstai mažą kainą įgytų turtą. Ieškovas, norėdamas sąžiningai pagrįsti savo reikalavimą perkelti pirkėjo teises ir pareigas, privalejo pateikti ekspertinį turto vertinimą arba prašyti teismo paskirti ekspertį turto vertei nustatyti.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

#### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

*Dėl Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 5 straipsnyje nustatytos pirmumo teisės įsigyti žemės ūkio paskirties žemę ir šios teisės įgyvendinimo tvarkos*

28. Nuosavybės teisė yra suprantama kaip teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti ([CK 4.37](#) straipsnio 1 dalis). Nuosavybės teisė gali būti apribota paties savininko valia, įstatymų arba teismo sprendimo ([CK 4.39](#) straipsnio 1 dalis).
29. Vienas iš įstatymo reguliuojamų nuosavybės teisės ribojimų įtvirtintas Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatyme. ŽŪPŽII (2018 m. balandžio 26 d. įstatymo Nr. XIII-1132 redakcija, galiojusi nuo 2018 m. sausio 1 d.) 1 straipsnyje nustatyta, kad jo reguliavimu siekiama užkirsti kelią žemės ūkio paskirties žemės spekuliacijai ir išsaugoti tradicines ūkininkavimo formas, sudaryti sąlygas racionaliai tvarkomoms žemės valdoms suformuoti ir žemės konsolidacijai bei skatinti racionalų žemės ūkio paskirties žemės naudojimą.
30. Konstitucinis Teismas yra pažymėjęs, kad įstatymų leidėjas, įgyvendindamas savo diskreciją reguliuoti ūkinę veiklą, atsižvelgdamas, be kita ko, į pagal Konstituciją saugomos žemės, kaip gamtos ištekliaus, prigimtį ir jos, kaip nekilnojamojo turto, specifiką, taip pat į konstitucinį reikalavimą užtikrinti žemės ūkio paskirties žemės, kaip ypatingo nuosavybės teisės objekto (ir vienos iš verslo sąlygų – žemės ūkio veiklos vykdymo prielaidų), racionalų naudojimą, kuris yra viešasis interesas ir kurį garantuoti yra valstybės konstitucinė priedermė, ŽŪPŽII 5 straipsnio nuostatomis įtvirtino pirmumo teisę įsigyti privačią žemės ūkio paskirties žemę (Konstitucinio Teismo 2021 m. rugsėjo 28 d. nutarimas Nr. KT158-A-N12/2021).
31. ŽŪPŽII 5 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad pirmumo teisę įsigyti privačią žemės ūkio paskirties žemę už tą kainą, už kurią ji parduodama, ir kitomis tokiomis pačiomis sąlygomis, išskyrus atvejus, kai ji parduodama iš viešųjų varžytynių, šia eilės tvarka turi: 1) žemės sklypo bendraturčiai – [CK 4.79](#) straipsnyje nustatyta tvarka; 2) parduodama žemės sklypo naudotojas; 3) asmuo, nuosavybės teise turintis žemės ūkio paskirties žemės sklypą, kuris ribojasi su parduodamu žemės ūkio paskirties žemės sklypu, – jeigu jis, būdamas fizinis asmuo, Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka yra įregistravęs ūkininko ūkį arba jo, būnant juridiniu asmeniu, pajamos iš žemės ūkio veiklos sudaro daugiau kaip 50 proc. visų gautų pajamų; 4) fizinis asmuo, deklaravęs gyvenamąją vietą, arba juridinis asmuo, įregistravęs juridinio asmens buveinę tos savivaldybės teritorijoje, kurioje yra parduodamas žemės ūkio paskirties žemės sklypas, ar besiribojančių savivaldybių teritorijoje, – jeigu jis, būdamas fizinis asmuo, Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka yra įregistravęs ūkininko ūkį arba jo, būnant juridiniu asmeniu, pajamos iš žemės ūkio veiklos sudaro daugiau kaip 50 proc. visų gautų pajamų.
32. Pagal ŽŪPŽII 5 straipsnio 3 dalį žemės sklypo savininkas turi pareigą informuoti apie parduodamą žemės sklypą ir pardavimo sąlygas: žemės savininkas apie sprendimą parduoti žemės ūkio paskirties žemės sklypą praneša pasirinktam notarui arba NŽT. Pranešime apie sprendimą parduoti žemės ūkio paskirties žemės sklypą žemės savininkas privalo nurodyti žemės ūkio paskirties žemės sklypo naudotoją (naudotojus), jeigu žemės ūkio paskirties žemės sklypą naudoja kitas asmuo, ir pardavimo sąlygas. Žemės sklypo savininkui draudžiama nustatyti žemės ūkio paskirties žemės sklypo pardavimo sąlygą, įtvirtinančią, kad šio straipsnio 1 ar 2 dalyje nurodytas pirmumo teisę turintis asmuo gali pirmumo teise įsigyti parduodamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą tik kartu su kitais parduodamais žemės sklypais, išskyrus atvejus, kai visi parduodami žemės sklypai ribojasi tarpusavyje. Jeigu žemės ūkio paskirties žemės sklypo pardavėjo pranešimas pateikiamas notarui, šis ne vėliau kaip per 2 darbo dienas nuo jo gavimo dienos pranešimą perduoda NŽT.
33. NŽT apie parduodamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą, pardavimo sąlygas ir sąlygas, kurioms esant asmenys gali pasinaudoti pirmumo teise įsigyti parduodamą žemės ūkio paskirties žemę, ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo žemės savininko pranešimo gavimo dienos raštu praneša parduodamo žemės sklypo naudotojui (naudotojams), asmenims, kurių nuosavybės teise turimi žemės sklypai ribojasi su parduodamu žemės ūkio paskirties žemės sklypu, savivaldybės pagal žemės buvimo vietą administracijos direktoriui ar kitai žemės paėmimu visuomenės poreikiams suinteresuotai institucijai, jeigu parduodamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą pagal galiojančius detaliosius ar specialiuosius planus numatoma panaudoti visuomenės poreikiams, ir valstybės įmonei Valstybės žemės fondui. NŽT informaciją apie parduodamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą, pardavimo sąlygas ir sąlygas, kurioms esant šio straipsnio 1 dalies 4 punkte nurodyti asmenys gali pasinaudoti pirmumo teise įsigyti parduodamą žemės ūkio paskirties žemę, ne vėliau kaip per 2 darbo dienas nuo žemės savininko pranešimo gavimo dienos taip pat paskelbia NŽT interneto svetainėje. Šie asmenys savo sutikimą (sprendimą, kai žemė įsigyjama valstybės nuosavybėn) pirkti žemės ūkio paskirties žemės sklypą ar atsisakymą jį pirkti turi pateikti NŽT ne vėliau kaip per 15 darbo dienų nuo pranešimo gavimo arba pranešimo paskelbimo NŽT interneto svetainėje dienos (ŽŪPŽII 5 straipsnio 4 dalis).
34. Kai turintys pirmumo teisę asmenys atsisako pirkti žemės ūkio paskirties žemės sklypą arba nustatytu laiku nepateikia sutikimo pirkti žemės ūkio paskirties žemės sklypo, NŽT ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo termino, per kurį asmenys, pageidaujantys pasinaudoti pirmumo teise

pirkti žemės ūkio paskirties žemės sklypą, galėjo pateikti sutikimą jį pirkti, pabaigos dienos išduoda pažymą, kad siūlomo parduoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo nepageidavo pirkti asmenys, turintys pirmumo teisę jį pirkti pagal šio straipsnio nuostatas, ir žemės sklypo savininkas ši žemės sklypą gali perleisti kitiems asmenims. Kai žemės ūkio paskirties žemės sklypas parduodamas kitiems asmenims už mažesnę kainą ir (ar) kitomis sąlygomis, negu buvo nurodyta pirminiame žemės savininko pranešime, 5 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka turi būti pateikiamas pakartotinis pranešimas (ŽŪPŽII 5 straipsnio 6 dalis).

35. ŽŪPŽII 5 straipsnio 8 dalyje įtvirtinti aptartos pardavimo tvarkos pažeidimo padariniai: jeigu žemės ūkio paskirties žemės sklypas parduotas pažeidžiant pirmumo teisę jį pirkti, suinteresuotas asmuo per 3 mėnesius nuo sužinojimo apie tai dienos arba nuo momento, kai akivaizdžiai galėjo sužinoti apie žemės ūkio paskirties žemės sklypo pardavimą, turi teisę teismo tvarka reikalauti, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos.
36. Kasacinis teismas, aiškindamas nurodytas ŽŪPŽII nuostatas, yra nurodęs, kad nustatytas reguliavimas reiškia, jog: pirma, žemės ūkio paskirties žemės savininkas negali visiškai laisvai ja disponuoti – norėdamas parduoti nuosavybės teise turimą žemės ūkio paskirties žemės sklypą jis privalo per NŽT pasiūlyti jį įsigyti pirmumo teisę turintiems asmenims, atitinkamai pirmumo teisę turinčių asmenų interesus įsigyti žemės ūkio paskirties žemę yra ginamas įstatymo; antra, ŽŪPŽII nevaržoma savininko teisė parduoti žemės ūkio paskirties žemės sklypą atskirai arba kartu su besiribojančiais kitos paskirties sklypais, taip pat nustatyti parduodamos žemės kainą bei kitas pardavimo sąlygas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. gruodžio 3 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-323-469/2020](#), 29 punktas).
37. Teisėjų kolegija daro išvadą, kad aptartas ŽŪPŽII įtvirtintas teisinis reguliavimas bei aktualūs teismų praktikos išaiškinimai suponuoja, jog aplinkybės, nurodytos ŽŪPŽII 5 straipsnio 1 dalyje išsuteikiančios pirmumo teisę įsigyti žemės ūkio paskirties žemę, privalo egzistuoti NŽT pranešimo apie savininko parduodamą žemės ūkio paskirties žemės sklypą pateikimo arba pranešimo paskelbimo NŽT interneto svetainėje metu. Kitaip tariant, ŽŪPŽII 5 straipsnio 1 dalyje įtvirtintos sąlygos, kurių pagrindu asmuo laikytinas turinčiu pirmumo teisę įsigyti parduodamą žemės ūkio paskirties žemę, turi galioti dar iki paties parduodamos žemės ūkio paskirties žemės pirkimo–pardavimo sandorio sudarymo.

### *Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo dovanojimo sutarties pripažinimo apsimestiniu sandoriu*

38. Kasacinio teismo praktikoje pabrėžiama, kad žemės ūkio paskirties žemės sklypo pirkimo pirmumo teise procedūra taikytina tik parduodant žemės sklypą, bet ne perleidžiant jį kitais pagrindais. Atitinkamai tuo atveju, kai žemės sklypas yra dovanojamas, nei žemės sklypo bendraturtis, nei naudotojas ar su šiuo žemės sklypu besiribojančio žemės sklypo savininkas neturi jokios teisės varžyti žemės sklypo savininko teisės perleisti jo valdomą žemės sklypą kitiems asmenims. Taigi, žemės sklypą perleidus dovanojimo pagrindu ir šią sutartį ginčijant bei prašant perkelti pirkėjo teises ir pareigas, visų pirma turi būti įvertintas šio sandorio teisėtumas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 25 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-295-313/2018](#), 28 punktas).
39. Nagrinėjamu atveju ieškovas pareikštu ieškiniu ginčijo atsakovų sudarytos žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalies dovanojimo sutartį, įrodinėdamas jos apsimestinumą, prašydamas pripažinti, kad buvo sudarytas pirkimo–pardavimo sandoris, perkeltant pirkėjo teises ir pareigas ieškovui, kaip besiribojančio su ginčo žemės ūkio paskirties žemės sklypu sklypo savininkui.
40. Pagal [CK 1.87 straipsnio](#) 1 dalį apsimestiniu laikomas sandoris, jeigu jis sudarytas kitam sandoriui pridengti; apsimestinio sandorio atveju taikomos sandoriui, kurį šalys iš tikrųjų turėjo galvoje, taikytinos taisyklės. Tokiu atveju dėl to paties dalyko sudaromi du susitarimai: išorinis, neatspindintis tikrųjų šalių ketinimų, ir kitas – atspindintis tikrąją šalių valią, tačiau neviešinamas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. sausio 20 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-5-415/2017](#), 32 punktas; kt.).
41. Apsimestinis sandoris yra niekinis ir negalioja dėl esminio sandorio elemento – šalių valios – ydingumo, nes apsimestiniame sandoryje išreikštoji valia neatitinka tikrųjų šalių ketinimų. Tikrųjų šalių ketinimų nustatymas sudarant ginčijamą sandorį leidžia atskleisti, ar šalys sudarė apsimestinį sandorį, skirtą kitam sandoriui pridengti. Šalių siekiamas sandorio tikslas, iš šio sandorio kylančios pasekmės parodo, kokį tikrąjį sandorį šalys sudarė. Ne sandorio pavadinimas ir forma, o jo turinys lemia konkretaus sandorio rūšį ir tikrojo šalių sudaryto sandorio nustatymą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. sausio 21 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-18-469/2016](#), 18–19 punktai).
42. Kai kyla ginčas dėl sandorio pripažinimo apsimestiniu, teismas, be kita ko, vadovaudamasis sutarčių aiškinimo taisyklėmis, turi aiškintis tikruosius sandorio šalių ketinimus, tikslus, atsižvelgti į sandorio sudarymo aplinkybes, šalių tarpusavio santykius, kitas svarbias aplinkybes, kurios padėtų nustatyti, ar sandorį sudariusių šalių valia iš tikrųjų atitiko jų valios išorinę išraišką, ar buvo siekiama kitų tikslų, kurių sandoryje užfiksuota šalių valia neatitinka, o priešingai – juos pridengia (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. vasario 28 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-71-916/2018](#), 29 punktas; kt.).
43. Pirmosios instancijos teismas nusprendė, kad nėra pagrindo tenkinti ieškovo reikalavimą ir perkelti jam pirkėjo teises į ginčo žemės sklypo dalį, kuri dovanojimo sutartimi buvo perleista atsakovui M. J. Teismas rėmėsi tuo, kad tiek ieškovas, tiek M. J. turi vienodą pirmumo teisę pagal ŽŪPŽII 5 straipsnio 1 dalies 3 punktą įsigyti ginčo žemės sklypo dalį, nes abu yra ūkininkai, kuriems nuosavybės teise priklausančios žemės ūkio paskirties žemės sklypai ribojasi su ginčo žemės sklypu. Teismas, vadovaudamasis ŽŪPŽII 5 straipsniu 5 dalimi, laikė, kad žemės sklypo savininkas sprendžia, kam parduoti žemės sklypą, kai yra keli vienodą pirmumo teisę turintys asmenys; net ir pripažinus dovanojimo sutartį apsimestiniu sandoriu, teismo sprendimas ieškovui nesukeltų teisinių padarinių, nes jam pirkėjo teisės negali būti perleistos teismo sprendimu. Teismo vertinimu, atsakovas T. U., padovanodamas ginčo žemės sklypo dalį būtent atsakovui M. J., išreiškė savo valią, todėl ieškovo subjekcinė teisė nėra pažeista. Taip pat teismas nusprendė, kad atsakovo priešieškinis ieškovui pareikštas kaip netinkamam asmeniui, nes ieškovas nebuvo ginčo dovanojimo sutarties šalis, todėl civilinės bylos dalį pagal priešieškinį ieškovui nutraukė; o remdamasis tuo, kad atsakovas M. J. priešieškinį pripažino, tenkino jam pareikštą priešieškinį ir nutraukė dovanojimo sutarties dalį dėl ginčo žemės sklypo dalies bei taikė restituciją natūra, grąžindamas natūra atsakovui T. U. jo padovanotą žemės sklypo dalį.
44. Apeliacinės instancijos teismas, sutikdamas su pirmosios instancijos teismo vertinimu, kad ieškovas neturi materialinio suinteresuotumo, taip pat pažymėjo, jog net ir pripažinus dovanojimo sutartį apsimestiniu sandoriu, jam negali būti perkeltos pirkėjo teisės, nes ieškovas neturi prioritetinės pirmumo teisės įsigyti ginčo žemės sklypo dalį, nes su ginčo žemės sklypu ribojasi tiek atsakovo M. J. žemės sklypas, tiek trečiųjų asmenų žemės sklypai. Teismas nurodė, kad ieškovas neįrodė, jog atsakovų ketinimai buvo ne dovanojimo, o pirkimo–pardavimo sutarties sudarymas. Apeliacinės instancijos teismas, priešingai nei pirmosios instancijos teismas, nusprendė, kad ginčo dovanojimo sutarties dalis negali būti nutraukta, nes dovanojimo sutartis yra įvykdyta, o dėl sutarties nutraukimo, kaip ir dėl sutarties sudarymo, pakeitimo, papildymo sprendžia šalys. Taigi, apeliacinės instancijos teismas panaikino pirmosios instancijos teismo sprendimo dalis, kuriais iš dalies tenkintas atsakovo T. U. priešieškinis ir nutraukta civilinės bylos dalis pagal priešieškinį ieškovui, ir priešieškinį atmetė.
45. Ieškovas, nesutikdamas su bylą nagrinėjusių teismų procesiniais sprendimais, kasaciniame skunde nurodo, kad teismai netinkamai aiškino ir taikė [CPK 2 straipsnio](#) 5 straipsnio 1 dalies, ŽŪPŽII 5 straipsnio 5 ir 8 dalį nuostatas, nes nepagrįstai nusprendė, jog ieškovas neturi materialinio suinteresuotumo reikšti ieškinį dėl dovanojimo sutarties pripažinimo apsimestiniu sandoriu ir pirkėjo teisių ir pareigų perkėlimo, pažeidė įrodymų vertinimo taisykles, nepagrįstai nusprendė, kad su ginčo žemės sklypu ribojasi ne tik ieškovui priklausančios žemės sklypas, bet ir atsakovui M. J. priklausančios du žemės ūkio paskirties žemės sklypai, nevertindami ieškovo argumentų ir pateiktų įrodymų, pagrindžiančių ginčijamos dovanojimo sutarties apsimestinumą. Teisėjų kolegija laiko pagrįstais šiuos kasacinio skundo argumentus.

46. Teismui įstatymu pavesta pareiga tinkamai motyvuoti priimamą sprendimą, t. y. jį pagrįsti faktiniais ir teisiniais argumentais ([CPK 270, 331 straipsniai](#)). Teismo sprendimas turi būti pagrįstas ir teisėtas ([CPK 263 straipsnis](#)). Teismo sprendimas laikomas teisėtu, jeigu jis priimtas nepažeidus ir tinkamai pritaikius materialiosios ir proceso teisės normas, t. y. teismo sprendime turi būti nurodytos konkrečios teisės normos, kuriomis vadovaudamasis teismas išsprendžia bylą. Teismo sprendimas laikomas pagrįstu, jeigu teismo išvados atitinka įstatymo nustatyta tvarka ir įstatymo reglamentuojamomis įrodinėjimo priemonėmis konstatuotas turinčias reikšmės bylai aplinkybės.
47. Kasacinio teismo praktikoje nurodyta, kad įrodinėjimo tikslas – teismo įsitikinimas, pagrįstas byloje esančių įrodymų tyrimu ir vertinimu, jog tam tikros aplinkybės, susijusios su ginčo dalyku, egzistuoja arba neegzistuoja ([CPK 176 straipsnio](#) 1 dalis). Faktą galima pripažinti įrodytu, jeigu byloje esančių įrodymų pagrindu susiformuoja teismo įsitikinimas to fakto buvimu. Įrodymų vertinimas pagal [CPK 185](#) straipsnį reiškia, kad bet kokios ginčiui išspręsti reikšmingos informacijos įrodomąją vertę nustato teismas pagal vidinį savo įsitikinimą. Teismai, vertindami šalių pateiktus įrodymus, remiasi įrodymų pakankamumo taisykle, o išvada dėl konkrečios faktinės aplinkybės egzistavimo daroma pagal vidinį teismo įsitikinimą, grindžiamą visapusišku ir objektyviu visų reikšmingų bylos aplinkybių išnagrinėjimu. Teismas turi įvertinti ne tik kiekvieno įrodymo įrodomąją reikšmę, bet ir įrodymų visetą, ir tik iš įrodymų visumos daryti išvadą apie tam tikrų įrodinėjimo dalyku konkrečioje byloje esančių faktų buvimą ar nebuvimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 2 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-351-687/2018](#), 45 punktas; 2021 m. sausio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-180-611/2021, 65 punktas; kt.).
48. Pritariant ieškovo kasacinio skundo argumentams, iš pirmosios instancijos teismo sprendimo motyvų matyti, kad teismas iš esmės netyrė ir nevertino įrodymų, nenagrinėjo aplinkybių, turinčių reikšmės sprendžiant dėl ginčo žemės sklypo dalies dovanojimo sutarties pripažinimo apsimestiniu sandoriu. Teismo esminis argumentas, kad ieškovo subjektinė teisė nėra pažeista, nes atsakovas R. U. dovanojimo sutartimi jau yra išreikšęs savo valią sklypo dalį perleisti būtent atsakovui M. J., kuris taip pat turi pirmumo teisę pagal ŽUPŽII. Apeliacinės instancijos teismas, nors ir deklaratyviai nurodė, kad ieškovas neįrodė atsakovų ketinimų sudaryti pirkimo–pardavimo, o ne dovanojimo sutartį, tačiau taip pat nevertino, ar ginčijama dovanojimo sutarties dalis atitiko būtinuosius šios sutarties požymius, ar ieškovo nurodomi argumentai sudaro pagrindą spręsti dėl šio sandorio pripažinimo apsimestiniu.
49. Byloje nustatyta, kad 2019 m. gruodžio 31 d. dovanojimo sutartimi atsakovas T. U. atsakovui M. J. padovanojo tris žemės sklypus, be kita ko, ir ginčo žemės sklypo dalį, esančius (duomenys neskelbtini): 1,0900 ha ploto žemės sklypą, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), 3,4600 ha ploto žemės sklypą, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), ir 1/2 dalį, t. y. 3,7000 ha (naudojimosi tvarkos nustatymo plane pažymėtą indeksu B, sutarties priedas Nr. 4), žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), kurio bendras plotas 7,4000 ha (ginčo žemės sklypas). Byloje neginčijamos faktinės aplinkybės, kad tiek ieškovas, tiek atsakovas M. J. yra ūkininkai, savo ūkius įregistravę įstatymo nustatyta tvarka, o ieškovui priklausantis žemės sklypas ribojasi su žemės sklypu, kurio dalis padovanota ginčijama sutartimi.
50. Kaip nurodyta pirmiau, ŽUPŽII 5 straipsnio 1 dalyje įtvirtintos sąlygos, kurių pagrindu asmuo laikytinas turinčiu pirmumo teisę įsigyti parduodamą žemės ūkio paskirties žemę, turi galioti dar iki parduodamos žemės ūkio paskirties žemės pirkimo–pardavimo sandorio sudarymo. Atitinkamai atsakovas M. J. įstatyme nustatytas pirmumo teisę įsigyti žemės sklypą suteikiančias sąlygas turėjo atitikti dar iki ginčo dovanojimo sutarties sudarymo. Tačiau iš bylą nagrinėjusių teismų nustatytų faktinių aplinkybių ir procesiniuose sprendimuose nurodytų aplinkybių negalima daryti vienareikšmės išvados, kad atsakovas M. J. dar iki ginčijamos dovanojimo sutarties sudarymo atitiko konkrečią ŽUPŽII 5 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą sąlygą, suteikiančią pirmumo teisę įsigyti atsakovo T. U. parduodamą ginčo žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalį. Tuo atveju, jei, kaip teigia ieškovas, būtent ta pačia ginčo dovanojimo sutartimi atsakovas M. J. tapo žemės sklypų, besiribojančių su ginčo žemės sklypu, savininku, nesant kitų įstatyme nustatytų sąlygų, atsakovas M. J. negalėtų būti laikomas turinčiu pirmumo teisę įsigyti ginčo žemės sklypo dalį.
51. Ieškovas, remdamasis savo pirmumo teise pirkti atsakovui T. U. priklausiusio ginčo žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalį, nuosekliai bylos nagrinėjimo metu laikėsi pozicijos, kad dovanojimo sutartis dėl žemės sklypo dalies yra apsimestinis sandoris, siekiant pridengti pirkimo–pardavimo sutartį. Dublike ieškovas pažymėjo, kad negaliniurodyti, kokia kaina buvo sumokėta už perleistą turtą ir kaip vyko atsiskaitymas tarp šalių, akcentuodamas, jog apsimestinį sandorį sudariusios šalys šį faktą sąmoningai slepia, lėšų perdavimo dažniausiai nefiksuoja jokiais dokumentais, o lėšos perduodamos iš rankų į rankas grynaisiais pinigais pagal žodinį susitarimą. Grįsdamas savo reikalavimus, ieškovas rėmėsi tuo, jog atsakovų nesieja giminystės ryšiai, abu atsakovai vykdo ūkininkavimo veiklą, perka ir parduoda žemės sklypus, juos nuomoja, gauna iš to pajamų, atsakovui M. J. nuosavybės teise priklauso 10 didelės vertės žemės ūkio paskirties sklypų, o 9 iš 10 žemės sklypų buvo įgyti dovanojimo sutarčių pagrindu iš nesusijusių asmenų, prieš sudarydamas 2019 m. gruodžio 31 d. dovanojimo sutartį atsakovas T. U. 2019 m. lapkričio–gruodžio mėn. tuos pačius žemės sklypus siūlė pirkti V. P., kuris byloje apklaustas kaip liudytojas, todėl, ieškovo vertinimu, žemės sklypo dovanojimo motyvų šiuo atveju nebuvo.
52. Dovanojimo sutartis yra neatlygintinė sutartis, pagal kurią viena jos šalis (dovanotojas) perduoda turtą ar turtinę teisę (reikalavimą) kitai šaliai (apdovanotojam) nuosavybės teise arba atleidžia apdovanotąjį nuo pareigos dovanotojui ar trečiajam asmeniui ([CK 6.465](#) straipsnio 1 dalis). Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad pagrindinis ir būtinas dovanojimo sutarties požymis yra jos neatlygintinumas. Sutarčiai kvalifikuoti kaip dovanojimo būtina nustatyti, kad tikroji šalių valia buvo perduoti ir atitinkamai priimti turtą ar turtinę teisę neatlygintinai. Šiuo atveju nesvarbu, kokiais motyvais remdamasis dovanotojas suteikia dovaną kitai šaliai, svarbu, kad jo valia buvo perduoti turtą nereikalaujant, kad apdovanotasis pateiktų turinio pobūdžio patenkinimą. Kita vertus, vertinant, ar tikroji sandorio šalies valia buvo būtent neatlygintinai suteikti turtą ar turtinę teisę, svarbu nustatyti dovanojimo motyvus, nes dovanojimo veiksmas, kaip ir bet kuris teisinis veiksmas, paprastai yra motyvuotas, taigi aplinkybės, atskleidžiančios dovanos suteikimo motyvus, gali būti įrodomieji faktai dovanojimo sutartį sudariusios šalies tikrajai valiai patvirtinti. Dovanojama gali būti siekiant padėkoti ar padėti ir pan., be to, paprastai dovanojimo sutartys sudaromos artimų žmonių. Nenustačius jokių dovanojimo priežasčių (motyvų), gali kilti pagrįstų abejonių dėl dovanojimo sutartį sudariusios šalies tikrosios valios turinio. Nustačius, kad iš tikrųjų šalys buvo susitarusios taip, jog už dovaną bus atsilyginta, sutartis kvalifikuotina kaip apsimestinis sandoris, ir, jeigu tikrasis (pridengtas) susitarimas atitinka įstatymus, taikytinos tokių sandorių reglamentuojančios taisyklės (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-316/2010](#); 2016 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-465-686/2016, 26, 27 punktai; 2021 m. lapkričio 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-301-381/2021](#), 24 punktas).
53. Teisėjų kolegija, įvertinusi skundžiamus teismų procesinius sprendimus, bylos šalių procesiniuose dokumentuose nurodytus argumentus, konstatuoja, kad teismai ne tik nepagrindė padarytos išvados dėl atsakovo M. J. pirmumo teisės įsigyti ginčo žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalį, bet ir nenagrinėjo ieškovo argumentų, kuriais jis įrodinėjo dovanojimo sutarties apsimestinumą, nevertino, ar ginčo dovanojimo sutartis atitiko būtinus šiai sutarčiai požymius, neatsižvelgė į dovanojimo motyvų nustatymo svarbą vertindami dovanotojo, šiuo atveju atsakovo T. U., valią neatlygintinai perleisti ginčo žemės sklypo dalį.
54. Be to, teismai neatsižvelgė į tai, kad atsakovų procesinis elgesys, t. y. T. U. pareikšiant priešiškinį dėl to paties ieškovo ieškiniu ginčijamo žemės sklypo dalies dovanojimo sutarties negaliojimo ir atsakovui M. J. pripažįstant priešiškinį, taip pat galėtų būti svarbus nustatant ginčijamos dovanojimo sutarties šalių valią, priežastis (motyvus) sudaryti tokią sutartį. Be to, teismai taip pat kritiškai neįvertino aplinkybės, kad atsakovo T. U. priešiškinis (ieškiny) yra pareikštas kitam atsakovui M. J., t. y. priešiškinį pareiškė ir atitinkamai su jo reikalavimais sutiko asmenys, kurie ir sudarė byloje apsimestiniu įrodinėjamą sandorį. Teismai nevertino, ar tokiais veiksmais atsakovai nesiekė išvengti ieškovo ieškiniu siekiamų teisinių padarinių taikymo – pirkėjo teisių ir pareigų ieškovui perkėlimo.
55. Taigi byloje iš esmės liko neįvertinti ginčo dovanojimo sutarties pripažinimo apsimestiniu sandoriu pagrindai, atitinkamai ir tokio sandorio teisėtumas ŽUPŽII nustatytai pirmumo teisę įsigyti žemės sklypą turinčių asmenų atžvilgiu.



56. Remdamasis šioje nutartyje išdėstytais argumentais kasacinis teismas konstatuoja, kad šią bylą nagrinėję pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai, pažeisdami įrodymų tyrimą ir vertinimą reglamentuojančias proceso teisės normas, nenustatė svarbių faktinių bylos aplinkybių, susijusių su dovanojimo sutarties sudarymu, nespėdė ir nesiaiškino dėl ieškovo įrodinėjamų aplinkybių, kuriomis grindžiamas sandorio apsimestinumas, pagrįstumo, aplinkybių dėl atsakovo M. J. pirmumo teisės įsigyti ginčo žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalį pagal ZUPŽII.
57. Kai dėl tirtinų aplinkybių ir įrodymų apimties ir pobūdžio yra pagrindas padaryti išvadą, kad byla turi būti nagrinėjama beveik visa apimtimi naujais aspektais, tai reiškia, jog yra pagrindas konstatuoti bylos esmės neatskleidimą kaip pagrindą grąžinti bylą iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui, jei tokio proceso teisės pažeidimo negali pašalinti apeliacinės instancijos teismas (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. rugsėjo 21 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-326-1075/2018](#) 31 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką).
58. Dėl nurodytų priežasčių ir dėl to, kad nagrinėjamu atveju iš esmės nebuvo atskleista bylos esmė, pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesiniai sprendimai naikintini ir byla perduotina iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui ([CPK 346 straipsnis](#), 359 straipsnio 1 dalies 5 punktas, 360 straipsnis).
59. Pažymėtina, kad jeigu nagrinėjant bylą teismui bus pakankamas pagrindas konstatuoti, jog dovanojimo sandoris buvo apsimestinis, žemės sklypo dovanojimo sandorį pripažinus negaliojančiu ir nustatčius, kad žemės sklypo savininkas iš tikrųjų siekė parduoti savo valdomą žemės sklypą ar jo dalį, turi būti nustatytos konkrečios tikrojo sandorio, kurio siekė ginčijamą sandorį sudariusios šalys, sąlygos, ir ar pagrįstas ieškovo reikalavimas perkelti jam pirkėjo teises ir pareigas, įvertinant, ar nėra pirmesnės eilės ar vienodą pirmumą turinčių kitų asmenų, suinteresuotų žemės sklypo pirkimu (žr., pvz., pirmiau nurodytos kasacinio teismo nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-295-313/2018](#) 33, 34 punktus).

*Dėl bylinėjimosi išlaidų*

60. Pagal [CPK 93 straipsnio](#) 1 dalį šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtas bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies. Grąžinus bylą nagrinėti iš naujo, bylinėjimosi išlaidų paskirstymo klausimas paliktinas spręsti bylą nagrinėsiančiam teismui.
61. Kasacinis teismas patyrė 18,81 Eur išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. vasario 18 d. pažyma apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu). Šių išlaidų atlyginimo priteisimo klausimas paliktinas spręsti bylą nagrinėsiančiam teismui ([CPK 79 straipsnis](#), 88 straipsnio 1 dalies 3 punktas, 92 straipsnis, 96 straipsnio 2 dalis).

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

n u t a r i a :

Panaikinti Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. kovo 23 d. nutartį ir Alytaus apylinkės teismo 2020 m. spalio 30 d. sprendimą ir perduoti bylą Alytaus apylinkės teismui nagrinėti iš naujo.

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

Teisėjos Alė Bukaviniene

Sigita Rudėnaitė

Jūratė Varanauskaitė