



## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. sausio 5 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Antano Simiško (kolegijos pirmininkas, pranešėjas), Donato Šemo ir Algirdo Taminsko, teismo posėdyje kasacinę rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovių uždarosios akcinės bendrovės „Geruda“, uždarosios akcinės bendrovės „Jurgena“ ir uždarosios akcinės bendrovės „Postūkis“ kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. gegužės 12 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovių uždarosios akcinės bendrovės „Geruda“, uždarosios akcinės bendrovės „Jurgena“ ir uždarosios akcinės bendrovės „Postūkis“ ieškinių atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos dėl vienašalio valstybinės žemės nuomos sutarčių nutraukimo pripažinimo neteisėtu ir įsakymų panaikinimo; tretieji asmenys A. Č., V. S. ir J. B.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

- Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės nuomos bei tokios nuomos sutarties nutraukimo pagrindus, teismo nešališkumą, aiškinimo ir taikymo.
- Ieškovės UAB „Geruda“, UAB „Jurgena“ ir UAB „Postūkis“ teismo prašė: 1) pripažinti neteisėtu šešių valstybinės žemės nuomos sutarčių (toliau – ir Sutartys) nutraukimą; 2005 m. rugsėjo 14 d. sutarties Nr. N01/2005-987 dėl žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 0101/0076-592, nuomos; 2005 m. rugsėjo 14 d. sutarties Nr. N01/2005-985 dėl žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 0101/0076-593, nuomos; 2010 m. rugpjūčio 3 d. sutarties Nr. N49/2010-2 dėl žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 0101/0076-594, nuomos; 2005 m. rugsėjo 14 d. sutarties Nr. N01/2005-986 dėl žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 0101/0067-149, nuomos; 2008 m. lapkričio 6 d. sutarties Nr. N01/2008-193 dėl žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 0101/0067-224, nuomos; 2008 m. lapkričio 6 d. sutarties Nr. N01/2008-192 dėl žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 0101/0067-208, nuomos; 2) panaikinti kaip neteisėtus šešis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – ir NŽT) Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2021 m. kovo 23 d. įsakymus, kuriais nutrauktos nurodytos valstybinės žemės nuomos sutartys: Nr. 49VJ-461-(14.49.2 E); Nr. 49VJ-462-(14.49.2 E); Nr. 49VJ-463-(14.49.2 E); Nr. 49VJ-465-(14.49.2 E); Nr. 49VJ-460-(14.49.2 E); Nr. 49VJ-464-(14.49.2 E).
- Ieškovės nurodė, kad jų administruojamoje Garlinių verslo parko teritorijoje esantis ginčo žemės sklypai buvo išnuomoti joms valstybinės žemės nuomos sutartinis, didžioji dalis nuomos sutarčių buvo sudarytos 1995–1996 m., visos žemės nuomos sutartys buvo įgaliausios, t. y. sudarytos 50–66 metų laikotarpiui (iki 2055–2076 m.). Sutartys buvo pakeistos ir papildytos 2005 m. rugsėjo 14 d., nes ieškovių plėtojama ekonominių projektų „Garlinių“ verslo parko teritorijoje Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. liepos 21 d. nutarimu Nr. 808 (toliau – ir Vyriausybės nutarimas Nr. 808) buvo suteiktas valstybinės svarbos statusas, kuris Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019 m. balandžio 24 d. nutarimu Nr. 402 (toliau – ir Vyriausybės nutarimas Nr. 402) buvo panaikintas, pripažinus, kad valstybinės svarbos projektas yra įgyvendintas. Atsakovė 2021 m. kovo 23 d. ginčo įsakymais vienašališkai prieš terminą nutraukė Sutartis, nedėdama pastangų išsiaiškinti vadovaujantis sutartinių santykių išsaugojimo (lot. *favor contractus*) principu. Kadangi sutartims nuomoti valstybinės žemės sklypai yra užstatyti ieškovėms priklausančiais statiniais, todėl valstybinė žemė šiems statiniams eksploatuoti ieškovėms gali būti nuomojama bei aukcione ir ginčo nuomos sutartys turėjo būti ne nutrauktos, o keičiamos (modifikuojamos).

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

- Vilniaus miesto apylinkės teismas 2022 m. sausio 3 d. sprendimu ieškinių atmetė.
- Teismas nustatė, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. liepos 21 d. nutarimu Nr. 808 „Dėl valstybinės svarbos projekto“ nutarė pripažinti valstybinės svarbos projektu ekonominį projektą „Paslaugų smulkiamajam ir vidutiniam verslų parkas „Garliniai“ Vilniaus mieste, Aukštųjų Panerių pramoninio rajono C zonos (Garliniai) A ir B teritorijose“ (toliau – Projektas). Projekto 3.4 dalyje nurodyta, kad „Investicijų pelningumas per 10 veiklos metų sudarys 12 procentų, investicijų ekonominio naudingumo laikotarpis (per 25 metus) – 21 procentą. Tai rodo, kad projektas pakankamai gyvybingas, taigi įgyvendinamas, tačiau nepakankamai efektyvus, kad būtų laikomas komercinė iniciatyva, dėl to gali būti traktuojamas kaip skatinamas valstybės, t. y. suteikus projektui valstybės ir visuomenės svarbos projekto kategoriją, jam turėtų būti sudarytos išskirtinės žemės nuomos sąlygos (ne aukciono tvarka)“. Projekto 5 dalyje nurodyta: „Jeigu šiam projektui nebūtų suteiktas valstybinės svarbos projekto statusas, uždarosios akcinės bendrovės „Jurgena“, „Geruda“ ir „Postūkis“ negalėtų investuoti į tinkamos infrastruktūros ir šiuolaikiško parko sukūrimą. Mat galgi šį projektą ketinama investuoti į ilgalaikės infrastruktūros (naudojamos keliasdešimt metų) sukūrimą. Šiuo metu Garlinių perspektyva neaiški. Dabar su uždarosios akcinės bendrovės „Jurgena“, „Geruda“ ir „Postūkis“ sudaromos tik trumpalaikės žemės nuomos sutartys. Tai stabdo investicijas, planų įgyvendinimą, neleidžia gerinti verslo sąlygų smulkaus ir vidutinio verslo subjektams. Parko projekto pripažinimas valstybinės svarbos ekonominiu projektu suteiks čia dirbantiems smulkaus ir vidutinio verslo subjektams ilgalaikę sėkmingos veiklos garantiją.“
- 2005 m. rugpjūčio 19 d. Vilniaus apskrities viršininko administracija ir ieškovės UAB „Jurgena“, UAB „Postūkis“, UAB „Geruda“ pasirašė valstybinės svarbos ekonominio projekto „Paslaugų smulkiamajam ir vidutiniam verslų parkas „Garliniai“ Vilniaus mieste, Aukštųjų Panerių pramoninio rajono C zonos (Garliniai) A ir B teritorijose“ įgyvendinimo sutartį (toliau – Įgyvendinimo sutartis). Sutarties 2.1 punkte nustatyta, kad bendrovės solidariosios atsakomybės sąlygomis po valstybinės žemės sklypų (54 771 kv. m. ploto žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0067-149; 93 226 kv. m. ploto žemės sklypas, kadastro Nr. 7651; 101 754 kv. m. ploto žemės sklypas, kadastro Nr. 7650; 73 019 kv. m. ploto žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0067-79) nuomos sutarčių sudarymo su Vilniaus apskrityje įgyvendins Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. liepos 21 d. nutarimu Nr. 808 pripažintą valstybinės svarbos projektu ekonominį projektą „Paslaugų smulkiamajam ir vidutiniam verslų parkas „Garliniai“ Vilniaus mieste, Aukštųjų Panerių pramoninio rajono C zonos (Garliniai) A ir B teritorijose“ ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nustatyta tvarka pateiks Vilniaus apskrityje dokumentus, būtinus tam, kad sutartyje nurodyti statybos objektai būtų pripažinti tinkamais naudoti. Sutarties 2.4 punkte įtvirtinta, kad visi bendrovių pastatyti pagal Projekto statinius, įrenginiai nuosavybės teise priklaūs bendrovėms pagal jų tarpusavio šalių susitarimus.
- 2019 m. balandžio 11 d. Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerija pateikė svarstyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. liepos 21 d. nutarimo Nr. 808 „Dėl valstybinės svarbos projekto“ pripažinimo netekusiu galios“ projektą Nr. (16.2-41)-3-1399, nurodydama, kad Projektas laikytinas įgyvendintu ir siūloma panaikinti šiam Projektui valstybei svarbaus projekto statusą. Taip pat nurodė, kad „valstybei svarbaus projekto statuso praradimas sukuria teisinę pasekmę valstybinės žemės nuomos santykių atžvilgiu (turi būti peržiūrėtos bendrovių (Projekto vykdytojų) sudarytos valstybinės žemės nuomos sutartys). Rengiant šį projektą, Nacionalinė žemės tarnyba nurodė Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerijai, kad pastabų dėl projekto neturi; taip pat atkreipė dėmesį, kad „valstybinės žemės patikėtins peržiūrės valstybinės žemės nuomos sutartis dėl tolesnio jų galiojimo, kurios buvo sudarytos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. liepos 21 d. nutarimu Nr. 808 „Dėl valstybinės svarbos projekto“ pagrindu“. Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos Politikos įgyvendinimo grupė 2019 m. balandžio 16 d. pažymėjo Nr. NV-1046 „Dėl Vyriausybės 2005 m. liepos 21 d. nutarimo Nr. 808 „Dėl valstybinės svarbos projekto“ pripažinimo netekusiu galios“ (TAP-19-551) (TAIS-19-3408(2)), be kita ko, pažymėjo, kad „valstybei svarbaus projekto statuso praradimas sukuria teisinę pasekmę valstybinės žemės nuomos santykių atžvilgiu (turi būti peržiūrėtos bendrovių (Projekto vykdytojų) sudarytos valstybinės žemės nuomos sutartys), nes šiuo metu valstybinė žemė Bendrovėms yra išnuomota ne aukciono būdu“.
- Vyriausybės 2019 m. balandžio 24 d. nutarimu Nr. 402 Vyriausybės 2005 m. liepos 21 d. nutarimas Nr. 808 „Dėl valstybinės svarbos projekto“ pripažintas netekusiu galios. Nacionalinė žemės tarnyba 2020 m. spalio 6 d. raštais kreipėsi į ieškoves dėl valstybinės žemės sklypų, kadastro Nr. 0101/0067-149, Nr. 0101/0076-592, Nr. 0101/0076-593, Nr. 0101/0076-594, Nr. 0101/0067-208, Nr. 0101/0067-224, nuomos, nurodydama, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 808 pripažintas netekusiu galios, todėl prašė ieškovių kreiptis į Nacionalinę žemės tarnybą dėl Sutarčių pripažinimo pasibaigusiomis. Ieškovės su Nacionalinės žemės tarnybos pozicija nesutiko.
- NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2021 m. kovo 23 d. įsakymais Nr. 49VJ-461-(14.49.2 E), Nr. 49VJ-462-(14.49.2 E), Nr. 49VJ-463-(14.49.2 E), Nr. 49VJ-465-(14.49.2 E), Nr. 49VJ-460-(14.49.2 E), Nr. 49VJ-464-(14.49.2 E), atšaukiant į Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019 m. balandžio 24 d. nutarimą Nr. 402, remiantis NŽT Vilniaus miesto skyriaus 2020 m. spalio 6 d. raštais Nr. 49SFN-3355-(14.49.136 E), Nr. 49SIN-2662-(14.49.136 E), Nr. 49SIN-2663-(14.49.136 E), nutrauktas valstybinės žemės nuomos sutartis: 2005 m. rugsėjo 14 d. sutartis Nr. N01/2005-987; 2005 m. rugsėjo 14 d. valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. N01/2005-985; 2010 m. rugpjūčio 3 d. valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. N49/2010-2; 2005 m. rugsėjo 14 d. valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. N01/2005-986; 1995 m. lapkričio 2 d. valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutartis Nr. N01/96-9373; 2008 m. lapkričio 6 d. valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. N01/2008-192.
- Teismas nurodė, kad byloje nėra ginčo dėl to, jog ginčo žemės sklypuose yra ieškovėms nuosavybės teise priklausančių pastatų. Atsakovė ne kartą deklaravo, kad ieškovės, kaip šių pastatų savininkės, turi teisę kreiptis į atsakovę dėl valstybinės žemės, reikalingos turimiems pastatams eksploatuoti, nuomos joms ne aukciono tvarka.
- Teismas konstatavo, kad, išnykus pagrindui valstybinę žemę nuomoti ne aukciono tvarka, valstybinės žemės patikėtiniai atsiranda prielaidos, pagrindas ir pareiga kelti klausimą dėl žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą nuomotojo reikalavimu, remiantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.564 straipsnio 1 dalies 3 punktu, t. y. „kitais įstatymų nustatytais atvejais“.
- Teismas pažymėjo, kad valstybinės žemės išnuomojimų reglamentuojančios specialiosios teisės normos įtvirtintos Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnyje, t. y. šiame straipsnyje įtvirtintos būtinos prielaidos ir sąlygos valstybinei žemei išnuomoti be aukciono, o joms išnykus, valstybinės žemės nuomos teisiniai santykiai tęstis negalės. Tokiu atveju konstatuoti CK 6.564 straipsnio 1 dalies 3 punkto apibrėžti „kiti įstatymų nustatyti atvejai“ žemės nuomos sutarčiai prieš terminą nutraukti.
- Tik po to, kai Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 808 Projektui buvo suteiktas valstybinės svarbos statusas, atsirado įstatyme įtvirtintas pagrindas ir ieškovių teisė valstybinę žemę nuomoti ne aukciono tvarka. Ieškovės neįrodė ir nepagrindė, kad Sutartys su jomis buvo sudarytos kitu įstatyme nustatytu pagrindu, t. y. ne pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punktą. Aplinkybė, kad tam tikri valstybinės žemės nuomos teisiniai santykiai su ieškovėmis buvo ir iki Projekto, nepaneigia išvados, jog konkrečios ginčo nuomos sutartys su ieškovėmis sudarytos jų teisę nuomoti valstybinę žemę be aukciono kildinant iš Projekto valstybinės reikšmės statuso, pripažinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 808.
- Teismas padarė išvadą, kad sisteminis Projekto turinio, Įgyvendinimo sutarties ir jų pagrindu priimtų įsakymų bei sudarytų sutarčių ir susitarimų nuostatų aiškinimas leidžia pripažinti, jog ieškovių teisė ne aukciono tvarka nuomoti ginčo žemės sklypus sieta su Projektu ir jo valstybinės svarbos pripažinimu bei atitinkamai grįsta CK 6.551 straipsnio 2 dalyje įtvirtintais „kitais įstatymų numatytais atvejais“ bei Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punktu.
- Teismas konstatavo, kad, Vyriausybei 2019 m. balandžio 24 d. nutarimu Nr. 402 pripažinus netekusiu galios Vyriausybės 2005 m. liepos 21 d. nutarimą Nr. 808, t. y. Projektą pripažinus įgyvendintu ir jam netekus valstybinės svarbos statuso, išnyko teisinis pagrindas, kuriuo remiantis ginčo žemės sklypai išnuomoti ieškovėms ne aukciono tvarka, dėl to ginčo nuomos sutartys turėjo būti nutrauktos.
- Teismas pripažino, kad nagrinėjami atveji yra tam tikras šalių tarpusavio įsipareigojimų įtvirtinančių dokumentų tekstų kolizijos įspūdis, nes orientacinis Projekto įgyvendinimo laikotarpis – 10 metų, tačiau ginčo nuomos sutartys įrašyti 50–66 metų nuomos terminai. Vis dėlto atskiro sutarčių nuostatos negali būti aiškinamos formaliai lingvistškai, izoliuotai nuo kitų nuostatų ar reikšmingų sutarčių sudarymo aplinkybių (CK 6.193 straipsnis). Pagal imperatyvų teisinį reglamentavimą ir kasacinio teismo praktiką, valstybinės žemės nuomos ne aukciono tvarka laikytas negali būti išsprendžiamas, nei egzistuoja įstatyme įtvirtintos teisės pagrindai (šiuo atveju – valstybinės svarbos Projektas). Projektas pripažintas įgyvendintu ir jo valstybinės svarbos statusas panaikintas praėjus daugiau nei numatytam orientaciniam 10 metų laikotarpiui, t. y. 2019 metais. Taigi, Sutarčių sudarymo metu nebuvo aišku, kiek Projektas tęsis ir kada galės būti pripažintas įgyvendintu. Dėl to galėjo būti įrašytas ilgesnis nuomos terminas. Be to, nuomos sutartyse nustatytas 50–66 metų nuomos terminas pateiktose š bylą dokumentuose iš esmės niekaip nepagrįstas ir nepaaiškinamas.
- Teismas pažymėjo, kad tolesnė ieškovių verslo veikla Projekto teritorijoje įsutačius prielaidų disponavimą valstybiniu turto efektyvumo principo ar bendrųjų sutarčių principu pagrindu tęsti valstybinės žemės nuomą išnykus Projekto statuso suteiktam nuomos be aukciono pagrindui, o atsakovės veiksmams, imantis spręsti klausimą dėl valstybinės žemės nuomos pasibaigus Projektui, atitiko nurodytą efektyvumo principą ir atsakovės, kaip valstybinės žemės patikėtinės, pareigas.
- Teismas nesutiko su ieškovių pozicija, kad atsakovė turėtų siūlyti tam tikrus asmenims nuomoti valstybinę žemę ne aukciono tvarka. Tai neatitiktų tokios žemės nuomos teisinio reglamentavimo bei bendrųjų principų. Ieškovės neprivalo siekti valstybinės žemės nuomos būtent neturint (ne aukciono) tvarka, o valstybinės žemės patikėtinis neturi teisės priimti sprendimų už statinių savininką, todėl, ieškovėms šiuo klausimu nesėkmingai veiksmų – netekus prašymų dėl valstybinės žemės nuomos, atsakovė neturėjo galimybių priimti sprendimų dėl naujų nuomos sutarčių sudarymo. Tai neužkertala kito ieškovėms teisės aktų nustatyta tvarka kreiptis į atsakovę dėl valstybinės žemės nuomos Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto pagrindu.
- Teismas pažymėjo, kad klausimas, kokia apimtini ieškovės naudoja ginčo žemės sklypus ir kokio dydžio valstybinės žemės sklypus jos turėtų teisę nuomotis ne aukciono būdu Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto pagrindu, nėra šios bylos nagrinėjimo dalykas. Teismas konstatavo, kad nagrinėjami atveji nėra pagrindo remiantis ieškovių nurodomais argumentais pripažinti, jog ginčo Sutartys nutrauktos nesant teisinio pagrindo, o ginčo įsakymai dėl Sutarčių nutraukimo neteisėti ar nepagrįsti, todėl ieškinių atmetė.
- Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi civilinę bylą pagal ieškovių apeliacinį skundą, 2022 m. gegužės 12 d. nutartimi Vilniaus miesto apylinkės teismo 2022 m. sausio 3 d. sprendimą paliko nepakeistą.
- Kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo sprendimo argumentais ir papildomai pažymėjo, jog aplinkybė, kad tam tikri valstybinės žemės nuomos teisiniai santykiai su ieškovėmis buvo ir iki Projekto, nepaneigia išvados, jog konkrečios ginčo nuomos sutartys su ieškovėmis sudarytos jų teisę nuomoti valstybinę žemę be aukciono kildinant iš Projekto valstybinės reikšmės statuso, pripažinto Vyriausybės nutarimu Nr. 808.

22. Kolegija nesutiko su ieškovių argumentais, kad pirmosios instancijos teismas buvo šalis, konstatuodamas, jog Sutarčių nutraukimo teisinis pagrindas yra [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktas, t. y. teisės norma, kuria nesirėmė atsakovė. Kolegija pažymėjo, kad pirmosios instancijos teismas turėjo teisę teisškai kvalifikuoti faktinę situaciją.
23. Ieškovens pateikęs rašytinius įrodymus, kurių jos neteikė pirmosios instancijos teismui, motyvuojant, kad būtinybė juos pateikti išliko tik po teismo sprendimo priėmimo, kolegija pažymėjo, kad nenurodyta jokių objektyvių priežasčių, kodėl jos negalėjo kreiptis dėl pateiktų įrodymų gavimo bylos nagrinėjimo pirmosios instancijos teisme metu ir juos pateikti teismui, todėl nėra pagrindo priimti rašytinius įrodymus apeliacinės instancijos teisme.

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

24. Kasaciniu skundu ieškovės prašo panaikinti Vilniaus miesto apylinkės teismo 2022 m. sausio 3 d. sprendimą ir Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. gegužės 12 d. nutartį bei perduoti bylą pirmosios instancijos teismui nagrinėti iš naujo arba priimti naują sprendimą – ieškinį tenkinti ir priteisti iš atsakovės ieškovėms jų patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 24.1. Nagrinėjant bylą nebuvo užtikrintas teisės asmens teisės į nešališką ir objektyvią teisių įgyvendinimą, tuo pažeidžiant Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksą (toliau – ir [CPK](#)) 21 straipsnį, Lietuvos Respublikos Konstitucijos 31 straipsnio 2 dalį ir 109 straipsnį. Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvų apsaugos konvencijos (toliau – Konvencija) 6 straipsnio 1 dalį. Pirmosios instancijos teismo posėdžio metu teisėja Rūta Latvelė pareiškė, jog yra pažįstama su trečiųjų asmenų atstovu advokatu Robertu Klovu, su juo palaiko santykius neformaliai aplinkoje, tačiau, teisejos vertinimu, tai netrukdytų jai nešališkai išnagrinėti bylą. Ieškovės, patikėdamos teismui, nutarė nušalinimo nereikšti. Vis dėlto, ieškovių nuomone, dėl nurodytų ryšių įtakos priimtam sprendimui teisėja iš esmės atkartojo trečiųjų asmenų atstovo argumentus ir ignoravo ieškovių poziciją bei byloje keliamus reikalavimus, sprendime nurodė atsakovės poziciją, kurios pati atsakovė nesilaikė.
- 24.2. Apeliacinės instancijos teismo teisėjų Virginijai Kairevičiūtei ieškovių pareikštas nušalinimas Vilniaus apygardos teismo 2022 m. gegužės 3 d. nutartimi buvo nepagrįstai atmestas. Teisėjas priėmė 2021 m. rugpjūčio 9 d. nutartį toje pačioje byloje, išnagrinęs trečiųjų asmenų atskirąjį skundą dėl Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. liepos 2 d. nutarties, kuria buvo atsisakyta trečiuosius asmenis įtraukti į bylą. Sprendimas klausimą dėl trečiųjų asmenų įtraukimo į bylą, teisėjas neabejotinai gilios ir pagrindinio ginčo esmę, byloje sprendžiamus teisinius klausimus, taikytas materialiosios teisės normas, todėl, ieškovių manymu, apeliacinė tvarka nagrinėjant pagrindinį ginčą, teisėjas turėjo iš anksto suformuotą nuomonę dėl bylos esmės ir būsimos baigties. Dėl to šioje byloje nebuvo galima vadovautis taisykle, jog procesinių klausimų sprendimas netrukdo pakartotinai nagrinėti pagrindinį ginčą, bylos klausimų. Taigi egzistavo pagrindas nušalinti teisėją. Europos Žmogaus Teisių Teismas (toliau – ir EŽTT) yra išsakyęs, jog net įtarimas gali turėti tam tikrą reikšmę, todėl kiekvienas teisėjas, dėl kurio šališkumo gali kilti teisių (pagrįstų) abejonų, turi nušalinti.
- 24.3. Teismui nepagrįstai taikė [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktą, nustatantį, kad „žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukta kitais įstatymų nustatytais atvejais“, nes nekonstatavo jokio kituose įstatymuose įtvirtinto Sutarčių nutraukimo pagrindo. Pirmą, sutartis nutrauktos ne įstatymų nustatyta atveju, bet atsižvelgiant į priimtą Vyriausybės nutarimą Nr. 402, t. y. poįstatyminių teisės aktų. Nors Vyriausybės nutarimo Nr. 402 projekto rengimo medžiagoje matyti, jog projektą rengusios institucijos nurodė, kad po nutarimo priėmimo turės būti peržiūrėtos Bendrovių (projekto vykdytojų) sudarytos valstybinės žemės nuomos sutartys, vis dėlto būtinybė peržiūrėti sutartis nereikia teisinio pagrindo jas vienašališkai nutraukti prieš terminą. Atsižvelgiant į įkeltas jungines „peržiūrėti sutartis“ sudaranciu žodžių reikšmes, šis junginis reikšią susipažinimą su dokumentu, jo perskaitymą, o ne sutarčių nutraukimą. Antra, teismui nurodė, jog vadovaujantis Vyriausybės nutarimu Nr. 402, šinys pagrindas nuomotis žemės sklypus ne aukciono tvarka, kaip nustatyta Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punkte. Pastarąjį teisių normoje nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu jos reikia įgyvendinti valstybei svarbiems ekonominiams ar kultūriniais projektams, bet nematytas žemės nuomos santykių pabaigos pagrindas. Byloje nekilo ginčas, kad ginčo teritorija yra užstatyta ieškovėms nuosavybės teise priklausančiais statiniais, o Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte įtvirtinta statinių savininkų teisė ne aukciono tvarka nuomotis valstybinę žemę. Todėl šioje byloje teismui neteisėtai konstatavo, jog priėmus Vyriausybės nutarimą Nr. 402, nebello teisinio pagrindo nuomos valstybinę žemę lengvatine tvarka (be aukciono), nes tokia teisė egzistuoja Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto pagrindu ir teismui neteisingai taikyti byloje [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktą.
- 24.4. Teismui netinkamai taikė *favor contractus* principą, teigdamą, jog principas neatsižvelgia tuo atveju, kai yra išsakyta pagrindas sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartis lengvatine tvarka. Civilinių santykių subjektai yra varžomi ne tik tiesiogiai įstatyme įtvirtintu elegsio laisvės apribojimu, bet ir teisės principu. Būtent tokioje specifinėje situacijoje, kuri analizuojama šioje byloje, tai vienas iš esminių principų, kuriuo vadovaujantis turi būti siekiama sutartinius santykius išsaugoti, o ne juos nutraukti, ypač įvertinant tai, kad ginčo valstybinės žemės sklypai valstybės svarbos projekto įgyvendinimo metu buvo teisėtai ieškovėms priklausančiais statiniais.
- 24.5. Pagal kasacinio teismo praktiką tais atvejais, kai žemės nuomos santykiai modifikuojami tokiu būdu, kad yra vienašališkai nuomotojo nutraukiami ir baigiasi, taikomas [CK 6.564](#) straipsnyje įtvirtintas žemės nuomos sutarties nutraukimo institutas, o tais atvejais, kai žemės nuomos santykiai modifikuojami tokiu būdu, kad šie santykiai, nors ir paskaitė, bet ir toliau tarp šalių tęsiasi, taikomas [CK 6.223](#) straipsnyje įtvirtintas žemės nuomos sutarties pakeitimą institutas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-7-915/2019). Kadangi ginčo žemės sklypai yra užstatyti ieškovėms nuosavybės teise priklausančiais statiniais, o pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą tai sudaro pagrindą išnuomoti valstybinę žemę lengvatine tvarka, ginčo nuomos santykiai tarp šalių privalo tęstis.
- 24.6. Teismui visas Sutartis vertino kartu (kaip vieną), o ne atskirai, t. y. neatsižvelgė į tai, kad Sutartys yra skirtingos ir negali būti aiškinamos vienodai. Vienoje iš ginčo sutarčių – 2010 m. rugpjūčio 3 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. N49/2010-2 – necalbama apie valstybinės svarbos projektą, ši sutartis nebuvo sudaryta Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punkto pagrindu. Sutartis sudaryta vadovaujantis NŽT 2010 m. liepos 30 d. įsakymu Nr. Z49-100, kuriame teisiniu pagrindu išnuomoti valstybinę žemę nurodoma tuo metu galiojusiu [CK 6.551](#) straipsnio 2 dalyje (redakcija, galiojusi nuo 2010 m. liepos 1 d. iki 2011 m. balandžio 1 d.): „valstybinė žemė išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji užstatyta fiziniais ar juridiniais asmenimis nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų numatytais atvejais“. Teismui šią sutartį vertino kaip ir kitas Sutartis ir nusprendė, jog pasibaigus valstybinės svarbos projektui, ji galėjo būti teisėtai nutraukta, šinys jos sudarymo teisiniu pagrindu (Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punktas), nors šiuo atveju sutarties sudarymo pagrindas buvo kitas – [CK 6.551](#) straipsnio 2 dalis.
- 24.7. Šioje byloje teismui vadovavosi tik dalimi rašytiniuose įrodymuose esančios informacijos, t. y. nevertino įrodymų viseto. Pirmosios instancijos teismas nevertino faktų, patvirtinančių, jog ieškovės eksploatavo ginčo teritoriją dar iki Vyriausybės nutarimo Nr. 808 priėmimo, o sudarant Sutartis ir jos nutatant nuomos terminą, buvo įvertintos numatomos ilgalaikės investicijos, infrastruktūros kėrimas ir tuo pagrindu siekiama testų ilgalaikis nuomos santykius. Apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai atsisakė pridėti papildomus rašytinius įrodymus prie bylos ir pažeidė [CPK 314](#) straipsnį. Šių įrodymų pateikimo būtinybė išliko po pirmosios instancijos teismo sprendimo priėmimo. Ieškovių vertinimu, šių įrodymų įrodymo vertė byloje yra esmė. Ieškovės, teikdamos papildomus rašytinius įrodymus kartu su apeliaciniu skundu, procesinėmis teisėmis nepiknuodžiavo; įrodymų aprašas nėra didelis ir negalėjo užtikrinti bylos nagrinėjimo; vienas iš šių įrodymų nebuvo aukščiausias tikslas dėl techninės klaidos. Nuostata, ribojanti naujų įrodymų pateikimą apeliacinės instancijos teisme, neturi būti taikoma formaliai ir panaudota prieš sąžiningus teismo proceso dalyvius, be to, negali būti vertinama kaip klaidūs teismui konkrečioje byloje įvykdyti teisingumai.
- 24.8. Byloje atsakovė laikėsi pozicijos, jog ginčo nuomos sutartys yra nutrauktos vadovaujantis [CK 6.564](#) straipsnio 2 dalimi. Pirmosios instancijos teismas ėmėsi aktyvaus teismo vaidmens ir skundžiamame teismo sprendime už atsakovę suformulavo kitą poziciją – kad Sutartys nutrauktos vadovaujantis [CK 6.564](#) straipsnio 1 dalies 3 punktu, taip pažeidžiamas civilinio proceso šalių lygiatėsiškumą, teisių dispozityvumą, rūpinimosi principą.
25. Atsiliepinu į kasacinį skundą atsakovė prašo skundą atmesti, pritarė pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesiniuose sprendimuose nurodytiems argumentams bei pažymė, kad atsakovė privalėjo nutraukti Sutartis vadovaudamasi Vyriausybės nutarimu Nr. 402, nes po šio nutarimo priėmimo iki tol galiojusios Sutartys neteko teisinio pagrindo, kuriuo vadovaujantis jos buvo sudarytos. Ieškovės turi teisę kreiptis į NŽT dėl žemės sklypų, reikalingų esamiesiems objektams eksploatuoti, naujų nuomos sutarčių sudarymo.
26. Atsiliepinu į kasacinį skundą trečioji asmenys prašo skundą atmesti ir nurodo šiuos argumentus:
- 26.1. Ieškovės pripažįsta, jog teisėja R. Latvelė apie tai, kad pažįsta trečiųjų asmenų atstovą advokatą R. Klova, pranešė dar bylą nagrinėjant pirmosios instancijos teisme. Taigi ieškovės galėjo pareikšti teisėjai nušalinimą, tačiau jos nusprendė šia teise nesinaudoti. Ieškovės, skųsdamos teisėjos R. Latvelės priimtą sprendimą apeliacine tvarka, apeliaciniame skunde neteigė, jog teisėja buvo šalis dėl to, kad ji pažįsta trečiųjų asmenų atstovą advokatą R. Klova, kad bylos nagrinėjimo metu teisėja palaikė ryšius su šiuo advokatu. Šios aplinkybės nebuvo nagrinėtos nei pirmosios, nei apeliacinės instancijos teisme, todėl, vadovaujantis [CPK 347 straipsnio](#) 2 dalimi, kasaciniame skunde tokiais argumentais neleidžiama remtis, t. y. jie apskritai nenagrinėtini.
- 26.2. Europos Žmogaus Teisių Teismas, vertindamas, ar to paties teisėjo dalyvavimas skirtinguose bylos etapuose atitinka Konvencijos 6 straipsnio 1 dalyje įtvirtintus teisėjo nešališkumo reikalavimus, yra nurodęs, kad reikia atsižvelgti į konkrečią situaciją, t. y. būtina nuspresti, ar esminių klausimų, nustatytų skirtinguose bylos etapuose, ryšys toks artimas, kad galėtų sukelti abejonę dėl teisėjo nešališkumo. Teisėjas V. Kairevičius, prieš sprendžiamas ginčo esmės (ar teisėtai nutrauktos Sutartys), nagrinėjo tik vieną procesinio pobūdžio klausimą – ar pagrįstai pirmosios instancijos instancijos teismas atsisakė įtraukti trečiuosius asmenis į bylą. Taigi klausimų, kuriuos sprendė teisėjas V. Kairevičius, ryšys nėra toks artimas, kad galėtų sukelti abejonę dėl teisėjo nešališkumo.
- 26.3. Ieškovės nepagrįstai teigia, kad teismui nenustatė pagrindo taikyti [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktą, kuriame įtvirtinta, jog žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukta kitais įstatymų nustatytais atvejais. Teisės normos turi būti ne suprantamos paraizdžiu, o aiškinamos. Pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punktą, valstybinė žemė nuomojama lengvatine tvarka (be aukciono), jeigu jos reikia įgyvendinti valstybinės svarbos projektams, o tai implikuoja, kad pagal tą punktą valstybinė žemė nuomojama, jeigu jos reikia tokiems projektams įgyvendinti. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. vasario 13 d. nutarimu Nr. 136 patvirtinio Projektų pripažinimo valstybei svarbiomis projektais tvarkos aprašo 16 punkte nustatyta, kad įsigaliojus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimui dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo, kuriuo projektas pripažintas valstybei svarbiu projektu, pripažinimo netekusiu galios, projektas netenka valstybei svarbaus projekto statuso. Teismui nustatė, kad ginčo Sutartys buvo sudarytos Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punkto pagrindu, o šis pagrindas išsnyko Vyriausybės priėmus nutarimą Nr. 402 (valstybinės svarbos projektas jau pripažintas įgyvendintu), tai sudaro faktinį pagrindą ir Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punkte implicitiškai įtvirtintą reikalavimą nutraukti ginčo Sutartis.
- 26.4. Ieškovės teigia, kad jos turi teisę nuomotis valstybinę žemę lengvatine tvarka Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte nustatyta pagrindu, nes ginčo žemės sklypai užstatyti ieškovėms nuosavybės teise priklausančiais statiniais. Nagrinėjamas teisminis ginčas kilo dėl Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punkto pagrindu sudarytų sutarčių nutraukimo. Šio ginčo sutartys nebuvo sudarytos pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą, valstybinės žemės nuoma ieškovėms šiuo pagrindu tėra hipotetinė prielaida, ji nepaneigia teismų išvados, kad ginčo sutartys buvo nutrauktos teisėtai nelikus Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punkte nustatyto teisinio pagrindo nuomos valstybinę žemę, kuriuo vadovaujantis buvo sudarytos konkrečios šio ginčo sutartys. Pirmosios instancijos teismo sprendimo 34 punkte pažymėta, kad valstybinės žemės nuomos be aukciono atveju iniciuoti šį procesą turi tokia nuoma suinteresuotas asmuo – statinių savininkas. Šių teismo išvadų ieškovės negincija ir nenurodo, ar kreipėsi į atsakovę su prašymu nuomoti žemę Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto pagrindu. Be to, apeliacinio skundo 42 punkte ieškovės akcentavo, kad bylos tikslas ir esmė nebuvo nustatyti tai, ar liko pagrindas nuomotis žemę be aukciono dėl to, kad žemės sklypuose yra ieškovių statinių (t. y. pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą). Taigi apeliaciniame procese nekeltas ir nenagrinėtas argumentas kasaciniame procese taip pat nenagrinėtas ([CPK 347 straipsnio](#) 2 dalis).
- 26.5. Ieškovės skundžia pirmosios instancijos teismo sprendimo dalį, kurioje pasisakyta dėl *favor contractus* principo ir sutarčių modifikavimo. Ši teismo sprendimo dalis nebuvo peržiūrėta apeliacine tvarka, nes ieškovės jos neskundė. Vadovaujantis [CPK 341 straipsniu](#), kasacija negalima dėl pirmosios instancijos teismo sprendimų ir nutarimų, taip pat jų dalių, nepažeidžiant apeliacinę tvarka, todėl kasacinio skundo argumentai dėl nurodytos apeliacinės žemės nuomos peržiūrėtos pirmosios instancijos teismo sprendimo dalies nenagrinėtini. Be to, atsižvelgiant į griežtai šinčių valstybinės žemės nuomos lengvatine tvarka (be aukciono) pobūdį, yra akivaizdu, kad, šinys valstybinės žemės nuomos lengvatine tvarka teisiniu pagrindu, kuriuo buvo sudarytos ginčo Sutartys, jos negalėjo toliau galoti vien formalu *favor contractus* principo pretekstu.
- 26.6. Ieškovių nurodomos kasacinio teismo bylose žemės nuomos santykiai buvo modifikuoti taikant [CK 6.223](#) straipsnyje įtvirtintą žemės nuomos sutarties pakeitimą institutą, todėl, kad tais atvejais būtent tuo pačiu pagrindu žemės nuomos santykiai, nors ir paskaitė, bet ir toliau tarp šalių tęsiasi (t. y. nuomos sutarčių teisinis pagrindas – Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktas – išlikdavo, tik mažėdavo pagal tą pagrindą nuomotinos žemės dydis). Nagrinėjamu atveju ginčo Sutarčių teisinis pagrindas – Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punktas – yra išsnykęs, todėl šio ginčo sutartys buvo nutrauktos teisėtai.
- 26.7. Priešingai nei teigia ieškovės, bylą nagrinėjė teismui įvertino ikisutartinius santykius, taip pat tą aplinkybę, kad ieškovės dar iki valstybinės svarbos projekto statuso suteikimo buvo sudariusios nuomos sutartis, tačiau pagal bylos surinktus įrodymus nusprendė, kad ginčo Sutarčių sudarymo pagrindas buvo valstybinės svarbos projektas ir kad šinys šiam pagrindui Sutartys buvo nutrauktos teisėtai. Ieškovių argumentas, kad teismui neatsižvelgė į tai, jog 2010 m. rugpjūčio 3 d. valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. N49/2010-2 buvo sudaryta ne Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punkto, o [CK 6.551](#) straipsnio 2 dalies pagrindu, yra nepagrįstas, nes [CK 6.551](#) straipsnio 2 dalyje kalbama apie valstybinės žemės nuomą be aukciono ne tik statiniams, bet ir kitais įstatymų numatytais atvejais, o vienas iš tokių įstatymų numatytų atvejų ir yra Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punktas. Pirmosios instancijos teismas sprendimo 23 punkte, be kita ko, nurodė, kad teisė ne aukciono tvarka nuomoti ginčo žemės sklypus „grįsta [CK 6.551](#) straipsnio 2 dalyje įtvirtintais „kitais įstatymų numatytais atvejais“ bei Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punktu“. Ieškovės kasacinio skundo argumentas tiesiog nesutinka su teismų atliktu įrodymų vertinimu ir dėsto kitokią tų pačių bylos surinktų įrodymų vertinimą.
- 26.8. Iš ieškovių apeliacinės instancijos teismui teiktų naujų įrodymų matyti, kad ieškovės turėjo galimybę juos pateikti pirmosios instancijos teismui, todėl manytina, kad jos piknuodžiavo naujų įrodymų teikimo teise. Teismui įvertino istorines faktines žemės sklypų naudojimo ir nuomos santykių tąs aplinkybes, kurioms patvirtinti buvo teikiama ši nauji įrodymai, bet pagrįstai ne laikė to pagrindu pripažinti šio ginčo sutarčių nutraukimą neteisėtu. Šių įrodymų priėmimas tik užtikrinti bylos nagrinėjimą, todėl apeliacinės instancijos teismas, jų nepriėmėdamas, [CPK 314](#) straipsnio nepažeidė.
- 26.9. Ieškovės klaidina, teigdamas, kad byloje atsakovė laikėsi pozicijos, jog ginčo nuomos sutartys yra nutrauktos vadovaujantis [CK 6.564](#) straipsnio 2 dalimi, nes ši teisės norma reglamentuoja žemės nuomos sutarčių nutraukimo procedūrinius klausimus. Pirmosios instancijos teismas dėl to pasiskakė. Tai, kad teismas, pagal byloje nustatytas faktines aplinkybes kvalifikavęs teisinius santykius, parinko taikytiną teisės normą, nepatvirtina civilinio proceso principų pažeidimo.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

*Dėl valstybinės žemės nuomos sutarčių nutraukimo išsnykus teisiniu pagrindui nuomoti valstybinę žemę ne aukciono tvarka*

27. Ieškovės kasaciniame skunde teigia, kad bylą nagrinėjė teismui, nekonstatavę įstatymuose įtvirtinto valstybinės žemės nuomos sutarčių nutraukimo pagrindo ir netinkamai taikę *favor contractus* principą, įpareigojantį siekti išsaugoti sutartinius santykius, nepagrįstai pripažino Sutarčių nutraukimą prieš terminą teisėtu.
28. Teisiams 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).

29. Valstybinės žemės sklypo socialinė paskirtis – teikti visuomeninę naudą. Žemės santykiai turi būti tvarkomi atsiveigiant į įstatymuose įtvirtintus žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teisių apsaugos, būtinybės žemę naudoti pagal pagrindinę tikslinę paskirtį ir kitus principus. Vienas iš valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų, įtvirtintų Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme 9 straipsnyje, yra efektyvumo principas, kuris reiskia, kad sprendimas, susijusias su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei. Dėl to bendra valstybinės žemės nuomos taisyklė, įtvirtinta [CK 6.551 straipsnio 1](#) dalyje ir Žemės įstatymo 9 straipsnio 5 dalyje, yra nuoma aukciono būdu, kuri apsaugo, būtinybės žemę naudoti pagal nados iš šnuomoto turto (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-133-219/2018](#), 16–17 punktai).
30. [CK 6.551 straipsnio 2](#) dalyje ir Žemės įstatymo 9 straipsnio 6–9 dalyse taip pat nustatytos šios taisyklės išimtys, kai valstybinė žemė šnuomojama ne aukciono būdu. [CK 6.551 straipsnio 2](#) dalyje nustatyta, kad valstybinė žemė šnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji užstatyta fiziniais ar juridiniais asmenimis nuosavybės teisę priklausančiais ar jų nuomotojais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų numatytais atvejais. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalyje nustatyta, kad valstybinė žemė šnuomojama be aukciono, jeigu: 1) ji užstatyta fiziniais ar juridiniais asmenimis nuosavybės teisę priklausančiais ar jų nuomotojais pastatais, statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturintčius aiškios funkcinės pritaikymo ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tamauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jų priklausiniui); žemės sklypai šnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kurios būtinai statiniais ar įrenginiais eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašyti į tiesioginę paskirtį; 2) Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymu nustatyta tvarka gautas leidimas naudoti žemės gelmių štelius ir ertmes; 3) jos reikia įgyvendinti valstybei svarbiems ekonominiams ar kultūriniais projektams, kurių valstybinę svarbą savo sprendimu pripažįsta Seimas arba Vyriausybė, regiono socialinės, ekonominės plėtros ir (arba) infrastruktūros projektams, kuriuos regiono plėtros taryba Vyriausybės nustatyta tvarka pripažįsta regioninės svarbos projektais, taip pat Lietuvos Respublikos investicijų įstatymu nustatytais atvejais, kai jos reikia stambiems projektams įgyvendinti; 4) Vyriausybės nustatyto dydžio nevirsiantis žemės sklypai yra įšterpe tarp valstybinės žemės šnuomtu žemės sklypų – šių sklypų valstybinės žemės nuomininkams; 5) ji reikalinga koncesijos projektui įgyvendinti – Lietuvos Respublikos koncesijų įstatymu nustatytais atvejais; 6) ji reikalinga valdžios ir privataus subjekto partnerystės sutarčiai įgyvendinti – Lietuvos Respublikos investicijų įstatymu nustatytais atvejais; 7) ji yra su rengias akvakultūros tvėnkinius (įskaitant užtvankos įrenginių užimtą žemę) – šioje žemėje esančių akvakultūrai naudojamų statinių ar įrenginių savininkams.
31. Nurodytos teisės normos, nustatančios statinių savininko teisę nuomoti statiniais eksploatuoti reikalingą valstybinės žemės sklypą lengvatine – ne aukciono – tvarka, šio asmens naudai suvaržo žemės savininko, t. y. valstybės, teisę disponuoti žeme kitais, efektyvesniais, būdais, teikiančiais valstybei didžiausią naudą. Dėl to ši teisė suteikiama tik esant įstatyme nustatytoms sąlygoms.
32. Būtinųjų valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu sąlygų turi būti laikomasi visų nuomos sutarties galiojimo laikotarpiu, kitaip būtų paneigta lengvatinio nuomos mokesčio paskirtis, išvengta realios (aukciono būdu nustatytos) kainos mokėjimo už nuomąjamą valstybinę žemę, nepagrįsta praturtinti visuomenės sąskaita, o tai aiškiai pažeidžia viešąjį interesą. Atitinkamai šių sąlygų nelikus, teisinis pagrindas valstybinę žemę nuomoti lengvatine tvarka išnyksta (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. rugpjūčio 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-344/2011](#); 2017 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-281-695/2017](#), 44 punktas; 2018 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-133-219/2018](#), 24–25 punktai).
33. Žemės nuomos sutarties nutraukimą prieš terminą nuomotojo reikalavimu reglamentuoja [CK 6.564 straipsnis](#). Šio straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukta: 1) jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį; 2) jeigu žemės nuomininkas ilgiau kaip tris mėnesius nuo žemės nuomos sutarties nustatyto nuomos mokesčio mokėjimo termino šio mokesčio nesumoka; 3) kitais įstatymų nustatytais atvejais.
34. Minėta, kad valstybinės žemės nuomą reglamentuojančios imperatyvios teisės normos įtvirtina būtiną sąlygą valstybinei žemei šnuomoti be aukciono, todėl tokioms sąlygoms buvus, bet vėliau jų nelikus, nelieka ir pagrindo valstybinės žemės nuomai ne aukciono tvarka. Atitinkamai Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punkto nustatytas, kad valstybinė žemė gali būti šnuomojama be aukciono, esant sąlygai, kad jos reikia įgyvendinti valstybei svarbiems ekonominiams ar kultūriniais projektams, kartu reiskia, kad, šios sąlygos nelikus, tolesnė valstybinės žemės nuoma priestartauti imperatyviaus pobūdžio teisiniu reglamentavimu, teisės normos, eksplicitiškai nustatančios teisę šnuomoti valstybinę žemę, jei tenkinamos reikalaujamos sąlygos, implicitiškai nustato ir draudimą ją nuomoti, tokių sąlygų nesant. Taigi Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies nuostatos implicitiškai įtvirtina [CK 6.564 straipsnio 1](#) dalies 3 punkte nurodytus „įstatymu nustatytus atvejais“, sudarančius pagrindą nutraukti žemės nuomos sutartį prieš terminą. Dėl to nepagrįstas iškrovų kasacinio skundo teiginys, kad Sutartys nutrauktos ne įstatymu nustatyta atveju, bet vien tik Vyriausybės nutarimu Nr. 402, t. y. poįstatyminio teisės akto, pagrindu.
35. Nagrinėjamoje byloje pirmosios instancijos teismas tinkamai aiškino valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimą reglamentuojančias teisės normas ir konstatavo, kad, išnykus įstatyme nustatytoms būtinoms prielaidoms ir sąlygoms valstybinę žemę šnuomoti be aukciono, valstybinės žemės nuomos statiniai santykiai tęstis negalė, konstatuojant [CK 6.564 straipsnio 1](#) dalies 3 punkto nustatytą teisinį pagrindą nutraukti žemės nuomos sutartį prieš terminą. Apeliacinės instancijos teismas su šia išvada sutiko.
36. Taigi, Vyriausybei nutarimu Nr. 402 pripažinus projektą įgyvendintu ir panaikinus Nutarimą Nr. 808, kurio pagrindu iškrovės nuomotojai valstybinę žemę ne aukciono tvarka pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punktą (kai jos reikia įgyvendinti valstybei svarbiems ekonominiams ar kultūriniais projektams), išnyko iki tol egzistavęs teisinis pagrindas ją toliau nuomoti, todėl Sutartys teisėtai nutrauktos vadovaujantis [CK 6.564 straipsnio 1](#) dalies 3 punktu.
37. Ieškovių nuomone, bylą nagrinėję teismai, pripažindami Sutartį nutraukimą teisėtu, netinkamai taikė *favor contractus* principą, kurio vadovaujantis turi būti siekiama sutartinis santykius išsaugoti, o ne juos nutraukti, ypač įvertinant tai, kad ginčo valstybinės žemės sklypai įgyvendinant valstybinės svarbos projektą buvo teisėtai užstatyti iškrovoms priklausančiais statiniais.
38. Kasacinis teismas, pasisakydamas dėl *favor contractus* principo taikymo sprendžiant dėl valstybinės žemės nuomos ne aukciono tvarka, yra pažymėjęs, kad kai pagal įstatymą valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, Nacionalinė žemės tarnyba turi ne tik teisę, bet ir visos teisės normų nustatyta pareiga įintis atitinkamų veiksmų, todėl sprendžiant tolesnį sutartinių santykių tarp šalių tęsimą klausimą sutarties stabilumo principu (*favor contractus*) prioritetas nesuteikiamas (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. lapkričio 29 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-473/2010](#); 2016 m. gruodžio 8 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-506-219/2016](#), 38 punktą).
39. Teisėjų kolegija nusprendžia, kad atsiveigiant į imperatyvią valstybinės žemės nuomos reglamentavimą, pagal kuri, išnykus teisiniu pagrindu nuomoti valstybinę žemę, nuomos santykiai negalė būti tęsimi, pirmosios instancijos teismas pagrįstai konstatavo, jog Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 402 Projekto pripažinus įgyvendintu ir išnykus Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punkte nustatytam teisiniu pagrindui nuomoti valstybinę žemę iškrovoms be aukciono, ginčo nuomos sutartys negalė būti išsaugomos, todėl bendrųjų sutarčių principų pagrindu nėra galinybės tęsti valstybinės žemės nuomą.
40. Kasacinio teismo išaiškinta, kad tais atvejais, kai žemės nuomos santykiai modifikuojami tokiu būdu, kad yra vienašališkai nuomotojo nutraukiami ir baigiasi, taikomas [CK 6.564](#) straipsnyje įtvirtintas žemės nuomos sutarties nutraukimo institutas, o tais atvejais, kai žemės nuomos santykiai modifikuojami tokiu būdu, kad žemės nuomos sutartis, nors ir toliau tarp šalių tęsiasi, tačiau [CK 6.223](#) straipsnyje įtvirtintas žemės nuomos sutarties pakeitimo institutas. Šis išaiškimas pateiktas civilinėje byloje, kurioje sprendta dėl valstybinės žemės nuomos santykių modifikavimo tais atvejais, kai pasikeičia žemės sklypo, šnuomoto pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą, dydis, būtinai statiniais ar įrenginiais eksploatuoti. Kasacinis teismas nurodė, kad nustatius naują žemės sklypo dydį, pasikeičia duomenys apie žemės sklypą turi būti nurodyti žemės nuomos sutartyje, taikant žemės nuomos sutarties pakeitimo, o ne žemės nuomos sutarties nutraukimo institutą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-7-915/2019](#), 30, 31 punktai).
41. Taigi pastarasis kasacinio teismo išaiškintas suformuluotas kitokiam nei nagrinėjamos civilinės bylos aplinkybių kontekste – nurodytoje byloje sprendta tik dėl nuomojamo žemės sklypo dydžio pakeitimo, o žemės nuomos teisinis pagrindas nešlyko. Pirmosios instancijos teismas pagrįstai atkreipė dėmesį į tai, kad nagrinėjamos bylos atveju situacija iš esmės kitokia, nes, išnykus ginčo sutarčių sudarymui būtinam įstatyme nustatytam pagrindui nuomoti valstybinę žemę be aukciono, valstybinės žemės nuomos teisiniai santykiai pagal tokius nuomos sutartis tęstis negalė, todėl tokiu atveju, esant poreikiui, teisės aktų nustatyta tvarka ir laikantis įtvirtintos procedūros turėtų būti iš naujo sprendžiamas dėl valstybinės žemės nuomos be aukciono kitu (nauju) teisiniu pagrindu.
42. Pažymėtina, kad pirmosios instancijos teismas nurodė, jog iškrovoms teigiant, kad jos siekia nuomoti ginčo valstybinę žemę be aukciono kaip šioje žemėje esančių pastatų savininkais, t. y. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte nustatytą pagrindą, atsakovė tokius iškrovų teises ir galimybes sudaryti naujas nuomos sutartis nurodytu pagrindu negižina, priešingai, taip pat pabrėžia, kad naujos valstybinės žemės nuomos sutartis su iškrovėmis galėtų būti sudarytos ne aukciono tvarka, jei iškrovės teisės aktų nustatyta tvarka dėl to kreiptųsi į atsakovę. Iškrovės kasaciniam skunde nelvestionavo nurodyto teisių į valstybinės žemės nuomą įgyvendinimo būdo, nenurodė jo trūkumų, neneigia teismų argumentų pagrįstumo. Taip pat kasacinio skundo argumentais nepaneigta ir pirmosios instancijos teismo vertinimas, atsiveigiant į pirmiau nurodytą iškrovų elgesį, kad valstybinės žemės nuoma statiniais eksploatuoti nėra tikrasis materialinis teisinis rezultatas, kurio siekiama ieškiniu.
43. Teisėjų kolegija pažymi, kad netoleruotina esama ydinga situacija, kai, nutraukus valstybinės žemės nuomos sutartis, valstybinėje žemėje esančių statinių savininkais toliau naudojasi žemę neįteisinusius žemės naudojimo jokių teisiniu pagrindu. Ieškovės per protingą terminą privalo pasirinkti savo poziciją ir kreiptis į valstybinės žemės patikėtinę dėl teisėtai pastatytiems statiniams naudoti pagal paskirtį reikalingo dydžio žemės sklypą šnuomojimo be aukciono arba nusikelti joms priklausančius statinius, o valstybinės žemės patikėtinė privalo įintis priemonių, užtikrinančių, kad iškrovų pozicijos pasirinkimas įvyktų per protingą terminą.

#### *Dėl teismo pareigos kvalifikuoti ginčo teisinius santykius*

44. Ieškovės kasaciniam skunde teigia, kad pirmosios instancijos teismas buvo šališkas. Ieškovės šį argumentą grindžia skunde dėstomomis aplinkybėmis, jog posėdžio metu teisėja pareiškė, kad yra pažįstama su trečiųjų asmenų atstovu advokatu, tačiau tai netrukdydys jai nešališkai išnagrinėti bylą, o iškrovės nutarė nusilpninti teisėją nerėkšti. Vis dėlto, iškrovų nuomone, dėl nurodytų ryšių itakos teisėja veikė šališkai – priimtame sprendime iš esmės atkartojė trečiųjų asmenų atstovo argumentus ir ignoravo iškrovų poziciją bei byloje keliamas reikalavimus, sprendime už atsakovę nurodė jos poziciją, kurios pati atsakovė nesilaikė.
45. Teisėjų kolegija, pasisakydama dėl šių iškrovų argumentų, atkreipia dėmesį į tai, kad iškrovės apeliaciniam skunde, teigdamas apie teisės šališkumą, rėmėsi tik teiginiu, kad teismas sprendime nepagrįstai savo iniciatyva nurodė atsakovės poziciją, kurios atsakovė nesilaikė. Taigi kitos kasaciniam skunde nurodomos aplinkybės kaip pagrindinės teisės šališkumo nebuvo nagrinėtos nei pirmosios, nei apeliacinės instancijos teisme. [CPK 347 straipsnio 2](#) dalyje nustatyta, kad kasaciniam skunde neleidžiama reikšti naujų įrodymų bei aplinkybių, kurie nebuvo nagrinėti pirmosios ar apeliacinės instancijos teisme, todėl teisėjų kolegija nepasakojo dėl anksčiau nenaugintų faktinių aplinkybių. Teisėjų kolegija pasisako tik dėl iškrovų kasacinio skundo argumentų, nagrinėto apeliacinės instancijos teisme – kad pirmosios instancijos teismas sprendime nepagrįstai savo iniciatyva nurodė atsakovės poziciją, kurios atsakovė nesilaikė, – kad nuomos sutartys nutrauktos vadovaujantis [CK 6.564 straipsnio 1](#) dalies 3 punktu. Ieškovių teigimu, dėl to buvo pažeisti civilinio proceso šalių lygiatėsiškumo, teisių dispozityvumo, rūgimosi principai.
46. Pirmosios instancijos teismas skundžiamame sprendime, atmesdamas kaip nepagrįstus iškrovų teiginius, kad ginčo įsakymuose dėl Sutarties nutraukimo nebuvo nurodytas sutarčių nutraukimo teisinis pagrindas, pažymėjo, kad įsakymai priinti atsiveigiant į Vyriausybės nutarimą Nr. 402, remiantis NŽT Vilniaus miesto skyriaus 2020 m. spalio 6 d. raštais, vadovaujantis [CK 6.564 straipsnio 2](#) dalimi. Teismo vertinimu, tokia formuluoė leidžia suvokti nuorodą į tai, jog nuomos sutartys nutraukiamos dėl to, kad, Lietuvos Respublikos Vyriausybei priėmus nutarimą Nr. 402, projekto neteko valstybei svarbaus projekto statuso, todėl išnyko pagrindas iškrovoms nuomoti valstybinę žemę be aukciono, t. y. sutartys nutrauktos [CK 6.564](#) straipsnio 1 dalies 3 punkto pagrindu.
47. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad teismas, ištyręs ieškinįje nurodytas faktines aplinkybes ir atsakovo atskirtimus, nustato faktus, atlieka jų teisinį vertinimą, kvalifikuoja ginčo santykius, aiškina teisės normas ir taiko jas ginčo santykiui (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-486/2012](#); 2021 m. kovo 25 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-65-684/2021](#), 52 punktas). Kai teismas, sprendžiamas ginčą pagal nustatytas byloje faktines aplinkybes, nurodo teisinius argumentus arba taiko teisės normas, kurias nesiremia šaly ar dalyvaujantis byloje asmenys, tai nėra ieškimo pagrindo keitimas ir byloje pareikšti reikalavimų peržengimas (žr. pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. kovo 7 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-95/2011](#); 2014 m. liepos 3 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-369/2014](#)). Teisinė ginčo santykio kvalifikacija, teisės normų aiškinimas ir taikymas ginčo santykiui yra bylą nagrinėjamo teismo prerogatyva ir tik tinkamas ginčo santykio teisinis kvalifikavimas ir jį reguliuojančių teisės normų taikymas sudaro pagrindą priinti pagrįstą ir teisėtą sprendimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. balandžio 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-255/2013](#)).
48. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad pirmosios instancijos teismas, vadovaudamasis nuoseklia kasacinio teismo formuojama teisės aiškinimo ir taikymo praktika dėl teismo pareigos kvalifikuoti ginčo teisinius santykius, pagal byloje nustatytas faktines aplinkybes pateikė kvalifikavęs ginčo santykius, nepažeidė rūgimosi, lygiatėsiškumo ar dispozityvumo principų, tokie teismo veiksmai savaime nevertintini nei kaip pozicijos suformulavimas už bylos šali, nei kaip teismo šališkumo išraiška.

#### *Dėl apeliacinės instancijos teismo teisėjo (ne)šališkumo*

49. Ieškovės kasaciniam skunde teigia, kad bylą apeliacinė tvarka nagrinėjusios apeliacinės instancijos teisėjų kolegijos teisėjas V. Kairevičius, prieš tai toje pačioje byloje išnagrinėjęs trečiųjų asmenų atskirąjį skundą dėl pirmosios instancijos teismo atsisakymo trečiuosius asmenis įtraukti į bylą, giliosi ir į pagrindinį ginčą, todėl, iškrovų manymu, apeliacinė tvarka nagrinėjant pagrindinį ginčą, teisėjas turėjo iš anksto suformuotą nuomonę dėl bylos esmės ir būsimos baigties. Dėl to, iškrovų nuomone, Vilniaus apygardos teismo 2022 m. gegužės 3 d. nutartimi nepagrįstai netenkintas iškrovų pareiškimas dėl teisėjo V. Kairevičiaus nusilpnimo.
50. Viena tinkamo proceso garantijų, įtvirtinta Konstitucijos 31 straipsnio 2 dalyje, Konvencijos 6 straipsnio 1 dalyje, [CPK 21](#) straipsnyje, yra užtikrinimas, kad šalių ginčą nagrinėti nepriklausomas ir nešališkas teismas. Siekiant užtikrinti realų teisės į nešališką ir objektyvią teisių įgyvendinimą, [CPK](#) normose įtvirtintas nusilpnimo institutas. Byloje dalyvaujantis asmuo, marantis, kad jo bylą nagrinėjantis teisėjas gali būti neobjektyvus ir šališkas, gali, remdamasis [CPK 65–66](#) straipsniuose nurodytomis aplinkybėmis, teikti motyvuotą teisėjo nusilpnimo pareiškimą ([CPK 68 straipsnis](#)). Asmuo, reikšdamas nusilpnimą, turi pagrįsti, kad egzistuoja pakankamas pagrindas manyti, jog bylą bus išnagrinėta neobjektyviai ir šališkai, t. y. nurodyti konkrečias aplinkybes ir pateikti jas patvirtinančius įrodymus, kurie patvirtintų tokį pagrindą egzistuojant. Be to, [CPK 65, 66](#) straipsniuose įtvirtinta teisėjo pareiga nusilpninti, kai egzistuoja atitinkamos aplinkybės, keliančios (ar galinčios kelti) abejonių teisėjo nešališkumui.
51. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. vasario 6 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-10-1075/2020](#) išsamiai aptarta Europos Žmogaus Teisių Teismo praktika dėl teisėjo nešališkumo, kuris turi būti įvertinamas dviem aspektais: pagal objektyvių ir subjektyvių testų, atsiveigiant į konkretaus teisėjo asmeninius šaltinimus ir elgesį, t. y. ar teisėjas konkrečioje byloje turi koki nors išankstinį nusistatymą ar tendencingumą, tuo tarpu, vadovaujantis objektyviuoju testu, vertinama, ar pats teismas ir jo sudėtis suteikė pakankamas garantijas, kad būtų pašalintos bet kokios teisėtos abejonės dėl jo nešališkumo (EŽTT 2015 m. balandžio 23 d. sprendimas byloje *Morice prieš Pranciją*, peticijos Nr. 29369/10, par. 73).
52. Taikant subjektyvių teisėjo nešališkumo testą yra laikomasi teisėjo nešališkumo prezumpcijos, kuri reiskia, kad asmeninis teisėjo nešališkumas yra preziumuojamas, kol nėra tam priestartaujančių įrodymų (EŽTT 2000 m. gruodžio 21 d. sprendimas byloje *Wettstein prieš Šveicariją*, peticijos Nr. 33958/96, par. 43; 2005 m. gruodžio 15 d. sprendimas byloje *Kyprianou prieš Kiprą*, peticijos Nr. 73797/01, par. 119; 2009 m. spalio 15 d. sprendimas byloje *Micallef prieš Maltą*, peticijos Nr. 17056/06, par. 94).
53. Objektyvusis teisėjo nešališkumo testas yra laikomas svarbia papildoma garantija, atsiveigiant į tai, kad kai kuriose bylose gali būti sudėtinga pateikti įrodymus, paneigiančius teisėjo subjektyviojo nešališkumo prezumpciją (EŽTT 1996 m. birželio 10 d. sprendimas byloje *Pullar prieš Jungtinę Karalystę*, peticijos Nr. 22399/93, par. 32). Taikant objektyvių teisėjo nešališkumo testą reikia nustatyti, ar, be teisėjo elgesio, yra kitų patikrinamų faktų, kurie gali kelti abejonių dėl teisėjo nešališkumo. Taikant šį testą didelė reikšmė suteikiama suinteresuoto asmens požiūriui, objektyviaus stebėtojo nuogastavimams. Tai, kaip situacija atrodo, turi tam tikros svarbos arba, kitaip tariant, įteisingumas ne tik turi būti įvykdytas, jis taip pat turi atrodyti įvykdytas“ (EŽTT 1984 m. spalio 26 d. sprendimas byloje *De Cubber prieš Belgiją*, peticijos Nr. 9186/80, par. 26; 2009 m. spalio 15 d. sprendimas byloje *Micallef prieš Maltą*, peticijos Nr. 17056/06, par. 98). Nuo to priklauso patikslinimas, kurį demokratinei visuomenei teismai turi įkvėpti žmoniems ir visų pirma bylos šalims. Šiuo atžvilgiu net įtarimas gali turėti tam tikrą reikšmę, todėl kiekvienas teisėjas, dėl kurio šališkumo gali kilti teisių (pagrįstų) abejonių, turi nusilpninti (EŽTT 1998 m. spalio 28 d. sprendimas byloje *Castillo Algar prieš Ispaniją*, peticijos Nr. 28194/95, par. 45).
54. Nors asmens nuogastavimai yra svarbūs, tačiau nėra lemiami, sprendžiant dėl teisėjo nešališkumo. Lemiamą reikšmę šiuo atžvilgiu turi tai, ar suinteresuoto asmens nuogastavimai gali būti laikomi objektyviai pateisinamais (EŽTT 2000 m. gruodžio 21 d. sprendimas byloje *Wettstein prieš Šveicariją*, peticijos Nr. 33958/96, par. 44; 2009 m. spalio 15 d. sprendimas byloje *Micallef prieš Maltą*, peticijos Nr. 17056/06, par. 96). Objektyvusis testas paprastai yra



susijęs su hierarchinių ar kitų ryšių tarp teisėjo ir proceso dalyvių nustatymu arba to paties asmens skirtingų funkcijų vykdymu teisiniame procese (EŽTT 2005 m. gruodžio 15 d. sprendimas byloje *Kyprianou prieš Kiprą*, peticijos Nr. 73797/01, par. 121).

55. Įvertinimas, ar to paties teisėjo dalyvavimas skirtingose civilinės bylos stadijose yra suderinamas su Konvencijos 6 straipsnio 1 dalies nešališkumo reikalavimais, priklauso nuo nustatymo, ar skirtingose proceso stadijose sprendimų *esminių klausimų* ryšys yra toks artimas, kad galėtų sukelti abejonių dėl teisėjo nešališkumo, jam dalyvaujant priimančiam sprendimus šiose stadijose; vien faktas, kad prieš procesą teisėjas jau yra priėmęs sprendimų, negali būti laikomas savaime pagrindžiančiu išreikštus nuostatus dėl jo nešališkumo – svarbų nustatyti teisėjo prieš procesą taikytų priemonių apimtį, ar skirtingu lygmeniu nagrinėti klausimai buvo iš esmės analogiški, ar bent skirtumas tarp jų buvo mažas (žr., pvz., *mutatis mutandis* (su būtinais atitinkamais) pakeitimais) EŽTT 2007 m. sausio 16 d. sprendimą byloje *Warsicka prieš Lenkiją*, peticijos Nr. 2065/03, par. 40, 2014 m. kovo 4 d. sprendimą byloje *Fazli Aslaner prieš Turkiją*, peticijos Nr. 36073/04, par. 31) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. sausio 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. [3K-3-14/2013](#)).
56. Faktas, kad teisėjas yra išsamiai susipažinęs su bylos medžiaga, nesukelia jokio išankstinio teisėjo nusistatymo, kuris užkirstų kelią teisėjo nešališkumui, priimančiam sprendimą dėl bylos esmės. Išankstinė turimos informacijos analizė taip pat nereiškia, kad yra susiformavusi išankstinė nuomonė dėl galutinio sprendimo nagrinėjamoje byloje. Svarbu, kad ši analizė būtų atlikta priimančiam sprendimą ir pagrįsta bylos nagrinėjimo metu pateiktais įrodymais bei argumentais (žr., pvz., EŽTT 1989 m. gegužės 24 d. sprendimo byloje *Hauschildt prieš Daniją*, peticijos Nr. 10486/83, par. 50; 1993 m. rugpjūčio 24 d. sprendimo byloje *Nortier prieš Nyderlandus*, peticijos Nr. 13924/88, par. 33; 1994 m. balandžio 22 d. sprendimo byloje *Saraiva de Carvalho prieš Portugaliją*, peticijos Nr. 15651/89, par. 35).
57. Teisėjas V. Kairevičius, išnaginėjęs trečiųjų asmenų atskirąjį skundą dėl Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. liepos 2 d. nutarties, kuria buvo atsisakyta trečiuosius asmenis įtraukti į bylą, 2021 m. rugsėjo 9 d. nutartimi panaikino pirmosios instancijos teismo nutartį ir perdavė klausimą dėl šių asmenų įtraukimo į bylą pirmosios instancijos teismui nagrinėti iš naujo. Šioje nutartyje teisėjas nagrinėjo ir pasisakė tik dėl proceso teisės normų, reglamentuojančių trečiųjų asmenų be savarankiškų reikalavimų dalyvavimo civilinėje byloje pagrindus, o dėl ginčo esmės nepasisakė. Ieškovės prašė nušalinti teisėją V. Kairevičių nuo bylos nagrinėjimo iš esmės vien dėl to, kad jis, nagrinėdamas atskirąjį skundą, susipažino su pagrindine byla, o individualizuotų aplinkybių, faktų, kurie keltų abejonių dėl teisėjo nešališkumo, nenurodė.
58. Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į nustatytas aplinkybes ir apibendrindama išdėstytus argumentus, nusprendžia, kad, civilinę bylą apeliacinės instancijos teisme nagrinėjant iš esmės, subjektyviuoju aspektu teisėjo nešališkumo prezumpcija nebuvo paneigta, faktų, kurie keltų abejonių dėl jo nešališkumo, nenustatyta, todėl Vilniaus apygardos teismas 2022 m. gegužės 3 d. nutartimi pagrįstai netenkino ieškovių pareiškimą dėl teisėjo V. Kairevičiaus nušalinimo.

#### *Dėl kitų kasacinio skundo argumentų*

59. Ieškovės kasaciniame skunde teigia, kad bylą nagrinėję teismai visas Sutartis vertino kartu (kaip vieną), o ne atskirai, t. y. neatsižvelgė į tai, kad 2010 m. rugpjūčio 3 d. sutartyje Nr. N49/2010-2 nekalbama apie valstybinės svarbos projektą, ši sutartis sudaryta ne Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punkto pagrindu, o vadovaujantis NZT 2010 m. liepos 30 d. įstatymu Nr. Z49-100, kuriame teisiniu pagrindu išnuomoti valstybinę žemę nurodoma [CK 6.551 straipsnio 2 dalis](#); dėl to teismai nepagrįstai nusprendė, jog, pasibaigus valstybinės svarbos projektui, nurodyta sutartis galėjo būti teisėtai nutraukta, motyvuojant išnykusiu jos sudarymo teisiniu pagrindu (Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punktas), nes sutarties sudarymo pagrindas buvo kitas – [CK 6.551](#) straipsnio 2 dalis.
60. Teisėjų kolegija šiuos kasacinio skundo argumentus atmeta kaip nepagrįstus. Apeliacinės instancijos teismas analizavo visose ginčo Sutartyse nurodytą valstybinės žemės sklypų paskirtį ir konstatavo, kad 2010 m. rugpjūčio 3 d. sutartis Nr. N49/2010-2 buvo sudaryta vykdant Vyriausybės patvirtinto Projekto uždavinius. Nors ieškovės teisingai nurodo, jog NZT 2010 m. liepos 30 d. įstatyme Nr. Z49-100 sutarties sudarymo pagrindu buvo nurodyta [CK 6.551](#) straipsnio 2 dalis, tačiau šioje teisės normoje reglamentuojama valstybinės žemės nuoma be aukciono ne tik statiniams, bet ir kitais įstatymų numatytais atvejais, o vienas iš tokių įstatyme nustatytų atvejų yra žemės nuoma valstybei svarbiems projektams pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punktą, t. y. nurodytos sutarties sudarymo pagrindas yra tas pats kaip ir kitų ginčo Sutarčių. Dėl to kasacinio skundo argumentai vertinami kaip neteikiantys pagrindo pripažinti, kad teismai nepagrįstai nusprendė, jog, pasibaigus valstybinės svarbos projektui, nurodyta sutartis galėjo būti teisėtai nutraukta, motyvuojant išnykusiu jos sudarymo teisiniu pagrindu (Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 3 punktas).
61. Kasaciniame skunde ieškovės taip pat teigia, kad apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai atsisakė prijungti prie bylos papildomus rašytinius įrodymus, kurių įrodomoji vertė byloje yra esminė, ir pažeidė [CPK 314](#) straipsnį.
62. Teisėjų kolegija pažymi, kad apeliacinės instancijos teismas, vadovaudamasis [CPK 314 straipsnio](#) nuostatomis ir atsižvelgdamas į kasacinio teismo formuojamą praktiką dėl naujų įrodymų priėmimo, vertino ieškovių pateiktų įrodymų pritarimą, tačiau atsisakė juos priimti, nes nekonstatavo tam būtinų įstatyme nustatytų prielaidų. Ieškovės kasacinio skundo argumentais, nesutikdamos su tokiu teismo vertinimu, tiesiog dėsto kitokią nei teismo pateiktą aplinkybių vertinimą, tačiau tokie ieškovių argumentai neatitinka kasacinio skundo argumentams keliamų reikalavimų ([CPK 346 straipsnis](#), 347 straipsnio 1 dalies 3 punktas), todėl teisėjų kolegija dėl jų nepasisako.

#### *Dėl bylos procesinės baigties ir bylinėjimosi išlaidų*

63. Apibendrindama išdėstytus argumentus, teisėjų kolegija konstatuoja, kad ieškovių kasacinio skundo argumentai nesudaro teisinio pagrindo keisti ar naikinti apeliacinės instancijos teismo nutartį. Dėl to kasacinis skundas atmestinas, o apeliacinės instancijos teismo nutartis palikta nepakeista ([CPK 346 straipsnis](#), 359 straipsnio 1 dalies 1 punktas ir 3 dalis).
64. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus atrankos kolegija 2022 m. birželio 7 d. nutartimi Nr. DOK-3052 nusprendė taikyti laikinąsias apsaugos priemones: uždrausti Nacionalinei žemės tarnybai prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos (j. a. k. 188704927) atlikti veiksmus ir priimti sprendimus dėl žemės sklypų (žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 0101/0076:592, adresas: Gariūnų g. 43A, Vilnius; žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 0101/0076:593, adresas: Gariūnų g. 51, Vilnius; žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 0101/0076:594, adresas: Gariūnų g., Vilnius; žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 0101/0067:149, adresas: Vilnius, Aukštųjų Panerių pramoninio rajono C zonos A teritorijos, sklypo Nr. 8; žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 0101/0067:224, adresas: Gariūnų g. 70, Vilnius; žemės sklypo, kurio kadastro Nr. 0101/0067:208, plotas – 8744 kv. m, adresas: Gariūnų g. 68, Vilnius) perdavimo tretiesiems asmenims, įskaitant, bet neapsiribojant: jų išnuomojimą, atidavimą panaudai, pardavimą, bet kokį kitą perleidimą, performavimą, padalijimą, sujungimą, nuosavybės teisių į žemės sklypus grąžinimą, teritorijų planavimo darbų inicijavimą, organizavimą ir vykdymą, susitarimų dėl naudojimosi žemės sklypais tvarkos nustatymą, ir su visais tokiais veiksmais susijusių sprendimų priėmimą, iki kol byla bus išnagrinėta kasacine tvarka.
65. Teisėjų kolegijai išnaginėjus civilinę bylą kasacine tvarka ir nusprendus Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. gegužės 12 d. nutartį palikti nepakeistą, panaikintinos Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus atrankos kolegijos 2022 m. birželio 7 d. nutartimi Nr. DOK-3052 taikytos laikinios apsaugos priemonės ([CPK 149](#) straipsnio 1 dalis).
66. Šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, iš antrosios šalies priteisiamos bylinėjimosi išlaidos ([CPK 93 straipsnio](#) 1, 2 dalys, 98 straipsnio 1 dalis). Netenkinus ieškovių kasacinio skundo, jų patirtos bylinėjimosi išlaidos neatlygintinos, o atsakovė ir tretieji asmenys apie tokių išlaidų buvimą nenurodė ir neteikė prašymo priteisti jų atlyginimą.
67. Kasaciniame teisme pažyma apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu, nebuvo rengiama, todėl šių išlaidų atlyginimo klausimas nesprenžiamas ([CPK 96 straipsnio](#) 6 dalis).

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 140 straipsnio 3 dalimi, 149 straipsnio 1 dalimi, 340 straipsnio 1 dalimi, 359 straipsnio 1 dalies 1 punktu, 362 straipsnio 1 dalimi,

nutaria:

Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. gegužės 12 d. nutartį palikti nepakeistą.  
Panaikinti Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus atrankos kolegijos 2022 m. birželio 7 d. nutartimi Nr. DOK-3052 taikytas laikinąsias apsaugos priemones.  
Nutarties kopijas išsiųsti dalyvaujantiems byloje asmenims, VĮ Registrų centrui.  
Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjai  
Simiškis

Donatas Šemas

Tamirskas