

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. balandžio 6 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinė teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Godos Ambrasaitės-Balynienės, Danguolės Bublienės (kolegijos pirmininkė), Andžej Maciejewski (pranešėjas), Antano Simišio, Algirdo Taminsko, Jūratės Varanauskaitės, Dalios Vasarienės,

teismo posėdyje kasacinę rašytinio proceso tvarka išnagrinėję civilinę bylą pagal ieškovo L. Č. kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. sausio 25 d. sprendimo peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo L. Č. ieškinį atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos dėl įsakymo panaikinimo ir valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo pripažinimo negaliojančiu, trečiasis asmuo, nepareiškiantis savarankiškų reikalavimų byloje, Vilniaus miesto savivaldybė.

Išplėstinė teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiamas klausimas dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės sutarties vienašališką nutraukimą prieš terminą dėl žemės sklypo naudojimo paskirties pakeitimo, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovas prašė panaikinti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – ir NŽT, atsakovė) Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2020 m. gegužės 19 d. įsakymą Nr. 49VI-1103(14.49.2.) „Dėl 2015 m. rugsėjo 1 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. 49SŽN-340-(14.49.57.), pakeistos 2015 m. lapkričio 2 d. susitarimu Nr. 49SŽN-417-(14.49.57.) bei 2016 m. balandžio 11 d. susitarimu Nr. 49SŽN-88-(14.49.57.), nutraukimo“ (toliau – ir įsakymas), pripažinti negaliojančiu 2015 m. rugsėjo 1 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. 49SŽN-340-(14.49.57.), pakeistos 2015 m. lapkričio 2 d. susitarimu Nr. 49SŽN-417-(14.49.57.) ir 2016 m. balandžio 11 d. susitarimu Nr. 49SŽN-88-(14.49.57.), nutraukimą NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo įsakymu.
3. Ieškovo nuomone, nuomos sutartis galėjo būti atsakovės nutraukta tik teismine tvarka, tai yra savarankiškas pagrindas nuomos sutarties nutraukimą pripažinti negaliojančiu. Be to, nuomos sutartis nutraukta apie tai nepranešus nuomininkui prieš du mėnesius. Įsakyme minimi dokumentai, ieškovo teigimu, negali būti laikomi jo tinkamu įspėjimu Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.564 straipsnio 2 dalies prasme apie nuomos sutarties nutraukimą nuo 2020 m. gegužės 19 d.
4. Ieškovas teigia, kad jis, o iki jo – jo motina, visą laiką žemės sklypą naudojo pagal nuomos sutartyje nurodytą tikslinę jo naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą. Iki 2015 m. gruodžio 11 d. žemės sklypo naudojimo būdas buvo susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija. Tuo metu žemės sklype buvo katilinė iki jos rekonstrukcijos į vienbutį gyvenamąjį namą. 2016 m. balandžio 11 d. susitarimu nuomos sutartis buvo pakeista, nurodant, kad išnuomoto žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis, naudojimo būdas – kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Būtent pagal šią naudojimo paskirtį ir būdą ieškovas žemės sklypą naudojo nuomos sutarties nutraukimo momentu. Tuo metu gyvenamojo namo baigtumas buvo apie 90 procentų.
5. Ieškovas nurodė, kad galimybė keisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį buvo nustatyta tiek 2004 m. nuomos sutartyje, tiek 2015 m. nuomos sutartyje. Pagal teisės aktus žemės sklypo naudojimo būdas galėjo būti pakeistas iš susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją, tai ir buvo padaryta.
6. Ieškovas pabrėžė, kad atsakovei vienašališkai nutraukus nuomos sutartį susidarė situacija, kai žemės sklype stovi pagal visus kompetentingų institucijų leidimus ir pagal projektą rekonstruotas statinys – vienbutis gyvenamasis namas, tačiau žemės sklypas šiam statiniui nepriskirtas. Iki nuomos sutarties nutraukimo 2020 m. gegužės 19 d. nebuvo panaikinti, pripažinti negaliojančiais ar kitaip pakeisti tiek atsakovės, tiek Vilniaus miesto savivaldybės, tiek kitų kompetentingų valstybės institucijų veiksmai ar individualūs administraciniai aktai, susiję su žemės sklypo nuoma, naudojimo būdo keitimu, katilinės rekonstrukcija į vieno buto gyvenamąjį namą.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

7. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2021 m. rugsėjo 28 d. sprendimu ieškovo ieškinį tenkino: panaikino Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2020 m. gegužės 19 d. įsakymą Nr. 49VI-1103(14.49.2.) „Dėl 2015 m. rugsėjo 1 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. 49SŽN-340-(14.49.57.), pakeistos 2015 m. lapkričio 2 d. susitarimu Nr. 49SŽN-417-(14.49.57.) bei 2016 m. balandžio 11 d. susitarimu Nr. 49SŽN-88-(14.49.57.), nutraukimo“; pripažino 2015 m. rugsėjo 1 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. 49SŽN-340-(14.49.57.), pakeistos 2015 m. lapkričio 2 d. susitarimu Nr. 49SŽN-417-(14.49.57.) ir 2016 m. balandžio 11 d. susitarimu Nr. 49SŽN-88-(14.49.57.), nutraukimą Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2020 m. gegužės 19 d. įsakymu Nr. 49VI-1103(14.49.2.) „Dėl 2015 m. rugsėjo 1 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. 49SŽN-340-(14.49.57.), pakeistos 2015 m. lapkričio 2 d. susitarimu Nr. 49SŽN-417-(14.49.57.) bei 2016 m. balandžio 11 d. susitarimu Nr. 49SŽN-88-(14.49.57.), nutraukimo“ negaliojančiu.
8. Teismas nustatė, kad AB „Vilniaus šilumos tinklai“ nuo 1998 m. spalio 14 d. nuosavybės teise priklausė katilinė. Šiai katilinei eksploatuoti Vilniaus miesto savivaldybės 2002 m. sausio 17 d. sprendimu buvo suformuotas 168 kv. m žemės sklypas. 2004 m. sausio 30 d. įsakymu

Vilniaus apskrities viršininkas nusprendė ne aukciono tvarka išnuomoti šį 168 kv. m ploto valstybinės žemės sklypą AB „Vilniaus šilumos tinklai“. 2004 m. gegužės 20 d. valstybinės žemės nuomos sutartimi AB „Vilniaus šilumos tinklai“ buvo išnuomotas 168 kv. m ploto valstybinės žemės sklypas. Žemės sklypas šia nuomos sutartimi išnuomotas 55 metams nuo sutarties pasirašymo dienos, t. y. iki 2059 m. gegužės 20 d., joje išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas ir pobūdis nurodyta kaip kitos paskirties žemė, skirta katilinės pastatui eksploatuoti.

9. Laimėjusi 2013 m. rugsėjo 5 d. viešą aukcioną pagal 2013 m. rugsėjo 27 d. pirkimo–pardavimo sutartį katilinę iš AB „Vilniaus šilumos tinklai“ įsigijo ieškovo motina V. Č. Atsakovė 2013 m. lapkričio 7 d. įsakymu pripažino, kad AB „Vilniaus šilumos tinklai“ turėtus teisės ir pareigos pagal nuomos sutartį į 168 kv. m ploto žemės sklypą pereina V. Č., o 2013 m. lapkričio 19 d. su V. Č. sudarė susitarimą prie 2004 m. gegužės 20 d. nuomos sutarties, pagal kurią ankstesnė nuomininkė AB „Vilniaus šilumos tinklai“ buvo pakeista nuomininke V. Č. Šiuo susitarimu 2004 m. gegužės 20 d. nuomos sutarties 3 punktas buvo papildytas pastraipa: „Galimybė keisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir/ar pobūdį nurodant paskirtį, būdą ir/ar pobūdį, numatytus pagal Vilniaus miesto teritorijos bendrąjį ar specialųjį planą: Lietuvos Respublikos įstatymų bei jų lydimųjų aktų nustatyta tvarka“.
10. Vilniaus miesto savivaldybės administracijoje 2013 m. gruodžio 11 d. buvo gautas V. Č. prašymas organizuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, kurio tikslas – įsiterpusius valstybinės žemės plotus sujungti su besiribojančiu žemės sklypu, nes laisvoje valstybinėje žemėje negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypo. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius 2014 m. rugsėjo 5 d. įsakymu pakeitė kitos paskirties valstybinės žemės sklypo naudojimo būdą iš katilinės statinui eksploatuoti į susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, o 2015 m. kovo 13 d. įsakymu patvirtino formavimo ir pertvarkymo projektą, kurio tikslas – suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės plotą ir sujungti su besiribojančiu žemės sklypu, nes laisvoje valstybinėje žemėje negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų sklypo. Šiuo įsakymu buvo patvirtintas bendras sklypo plotas – 295 kv. m, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. 2015 m. liepos 1 d. sprendimu atsakovė nusprendė suformuoti 127 kv. m ploto žemės sklypą, įsiterpiančią tarp 168 kv. m ploto žemės sklypo ir (*duomenys neskelbtini*), ir patvirtinti šio žemės sklypo kadastro duomenis, taip pat nusprendė kreiptis į VĮ Registrų centrą ir įregistruoti šį žemės sklypą bei atsakovės patikėjimo teisę į jį. 2015 m. rugpjūčio 16 d. įsakymu atsakovė nusprendė išnuomoti V. Č. kitos paskirties valstybinės žemės sklypą. 2005 m. rugsėjo 1 d. nuomos sutartimi V. Č. išnuomotas 127 kv. m ploto įsiterpęs žemės sklypas. Nuomos sutarties 2 punkte šalis susygo, kad šis sklypas išnuomojamas iki 2059 m. gegužės 19 d., o 7 punkte – kad per 6 mėnesius nuo nuomos sutarties sudarymo dienos šis sklypas turi būti sujungtas su 168 kv. m ploto valstybinės žemės sklypu.
11. Atsakovė 2015 m. spalio 30 d. įsakymu nusprendė pakeisti 2015 m. rugsėjo 1 d. nuomos sutartį, o 2015 m. spalio 30 d. įsakymu nusprendė pripažinti pasibaigusią 2004 m. gegužės 20 d. nuomos sutartį. 2015 m. lapkričio 2 d. susitarimu buvo pakeista 2015 m. rugsėjo 1 d. nuomos sutartis, jos 1 punkte nustatant, kad nuomotojas išnuomoja, o nuomininkas išsinuomoja 295 kv. m ploto valstybinės žemės sklypą. Po V. Č. mirties nuosavybės teisės į katilinę pagal 2016 m. vasario 5 d. paveldėjimo pagal testamentą liudijimą paveldėjo ieškovas.
12. 2015 m. gruodžio 11 d. įsakymu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius pakeitė kitos paskirties žemės sklypo naudojimo būdą iš susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją. Atsakovė 2016 m. balandžio 11 d. įsakymu nusprendė pakeisti 2015 m. rugsėjo 1 d. nuomos sutartį, jos 1 punkte nurodant, kad nuomininkas yra ieškovas, o 3 punkte įtvirtinant, kad išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis, naudojimo būdas – kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, bei nustatant galimybę keisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) naudojimo pobūdį nurodant paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį, nurodytus pagal Vilniaus miesto teritorijos bendrąjį ar specialųjį planą Lietuvos Respublikos įstatymų bei jų lydimųjų aktų nustatyta tvarka.
13. Teismas taip pat nustatė, kad 2016 m. balandžio 14 d. atsakovė išdavė sutikimą tiesti susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus bei statyti jiems funkcionuoti būtinus statinius valstybinėje žemėje, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, šiuo sutikimu neprieštaravo dėl vandentiekio ir lietaus bei buitinių nuotekų inžinerinių tinklų tiesimo į ieškovo išnuomotą žemės sklypą pagal 2016 m. UAB „Artva“ parengtą sklypo planą su projektuojamais vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotakyno tinklais. Vilniaus miesto savivaldybės administracija 2016 m. vasario 23 d. išdavė specialiuosius architektūros reikalavimus katilinės rekonstrukcijai į vienbutį gyvenamąjį namą, o 2016 m. rugsėjo 5 d. išdavė statybą leidžiantį dokumentą, leidžiantį rekonstruoti negyvenamosios paskirties pastatą į gyvenamosios paskirties vieno buto pastatą, taip pat leidžiantį įrengti inžinerinius įrenginius (dujų, vandentiekio, nuotekų šalinimo tinklus). 2017 m. birželio 29 d. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos išdavė pažymą apie statinio statybą be esminių nukrypimų nuo projekto, kurioje konstatuojama, kad statinio statyba vykdoma be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių. Pagal 2017 m. birželio 19 d. kadastrinių matavimų duomenis statinio baigtumas – 26 proc. 2020 m. gegužės 19 d. įsakymu atsakovė vienašališkai nutraukė 2015 m. rugsėjo 1 d. nuomos sutartį. Nuomos sutartis buvo nutraukta vadovaujantis [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktu, 2 dalimi, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalimi, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių (toliau – ir Taisyklės) 30.8 punktu, taip pat atsižvelgiant į Vilniaus apygardos prokuratūros Viešojo intereso gynimo skyriaus 2017 m. gegužės 17 d. nutarimą Nr. 2.1.5-38 „Reikalauti pašalinti teisės aktų pažeidimus“, atsakovės 2017 m. birželio 15 d. raštą, 2018 m. birželio 15 d. raštą, 2019 m. gegužės 20 d. raštą, skelbimą apie nuomos sutarties nutraukimą, paskelbtą 2019 m. birželio 13 d. dienraštyje „Lietuvos rytas“, 2019 m. balandžio 2 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktą. Įsakymo priėmimo metu statinio baigtumas buvo apie 90 procentų.
14. Pagal [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktą žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukta ir kitais įstatymų nustatytais atvejais. Tokį atvejį įtvirtina Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalis, kuri nustato, kad valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą arba yra keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, išskyrus atvejus, kai Vyriausybės nustatytais atvejais ir tvarka valstybinės žemės nuomos sutartyje arba jos pakeitime įtvirtinta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą.
15. Kasacinio teismo praktikoje ši teisės norma vienareikšmiškai yra vertinama kaip specialioji norma, reglamentuojanti valstybinės žemės nuomos teisinius santykius, nustatanti imperatyvų pagrindą nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį, į kurią patenka taip pat pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdo ar pobūdžio keitimo faktas, išskyrus vienintelę išimtį: toks pagrindas nutraukti sutartį netaikomas, kai Vyriausybės nustatytais atvejais ir tvarka žemės nuomos sutartyje arba jos pakeitime nustatyta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, būdą ar pobūdį. Aiškindamas šią išimtį, kuri įtvirtinta Taisyklių 30.8 punkte (kai pagal savivaldybės teritorijos ar jos dalies (miesto, miestelio) bendrąjį ar specialųjį planą išnuomotame žemės sklype (teritorijoje) numatyta plėtoti veiklą, neatitinkančią statinio ar įrenginio, kuris yra ilgesniam kaip 3 metų terminui išnuomotame žemės sklype ir kuriam eksploatuoti šis žemės sklypas suformuotas, tiesioginės paskirties, įrašytos Nekilnojamojo turto kadastrė, tačiau sudarytoje valstybinės žemės nuomos sutartyje nenustatyta galimybė keisti išnuomoto žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį, valstybinės žemės nuomos sutartis pakeičiama šalių sutarimu (nuomininko arba nuomotojo prašymu) nustatant nuomininko ar nuomotojo teisę keisti išnuomoto žemės sklypo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį, kasacinis teismas nurodo, kad, pagal šią Taisyklių nuostatą, šalių susitarimu valstybinės žemės nuomos sutartis gali būti keičiama, nustatant nuomininko ar nuomotojo teisę keisti išnuomoto žemės sklypo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį (kai sudarytoje sutartyje tokia galimybė neįtvirtinta) tik tuo atveju, kai pagal savivaldybės teritorijos ar jos dalies bendrąjį ar specialųjį planą išnuomotame žemės sklype (teritorijoje) numatyta plėtoti veiklą, neatitinkančią statinio ar įrenginio, kuris yra išnuomotas žemės sklype ir kuriam eksploatuoti šis žemės sklypas suformuotas, tiesioginės paskirties, įrašytos Nekilnojamojo turto kadastrė. Kitų pagrindų tokiam žemės nuomos sutarties keitimui, nustatant teisę keisti išnuomoto žemės sklypo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį, Taisyklėse nenustatyta. Taigi, atsižvelgiant į valstybinės žemės nuomos teisinių santykių reglamentavimo ypatumus, žemės naudojimo paskirties, būdo ar pobūdžio keitimas kitais atvejais nėra galimas, o tokio keitimo faktas sudaro

imperatyvų pagrindą nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-425-421/2017). Nėra svarbu, kad bendrajame plane leidžiami ir kiti ne aukciono tvarka išnuomoto valstybinės žemės sklypo naudojimo būdai, nes įstatymas nenustato galimybės išsinuomoti valstybinės žemės sklypo ne aukciono tvarka ne konkretaus jame stovinčio pastato eksploatacijai, o kiti ateityje numatomi vykdyti veiklai, kuri neatitinka sklype stovinčio pastato paskirties, nors ji ir yra leistina pagal savivaldybės bendrąjį planą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-425-421/2017).

16. Teismas nurodė, kad Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. vasario 14 d. sprendimu Nr. 1519 patvirtinto Vilniaus miesto bendrojo plano sprendimais ginčo žemės sklypas pateko į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų funkcinę zoną. Šioje zonoje buvo galima kitos paskirties žemės sklypo paskirtis, taip pat galimi abu naudojimo būdai – tiek inžinerinės infrastruktūros teritorijos, tiek gyvenamosios paskirties teritorijos. Žemės sklypai, kuriuose yra katilinės, pagal naudojimo būdą Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 patvirtintame Žemės naudojimo būdų turinio apraše buvo priskiriami kitos paskirties žemės susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų teritorijoms. Teismas nusprendė, kad žemės sklypo naudojimo būdo keitimas iš susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritoriją, nenutraukiant Nuomos sutarties, nebuvo galimas ir galėjo (turėjo) būti pagrindas atsakovei imtis veiksmų dėl nuomos sutarties nutraukimo Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje įtvirtintu imperatyviu valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo pagrindu.
17. Tačiau teismas atkreipė dėmesį į tai, kad atsakovė nuomos sutartį [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 3 punkte, Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje nustatyto pagrindu vienašališkai nutraukė tik 2020 m. gegužės 19 d., t. y. po to, kai abiejų šalių 2016 m. balandžio 11 d. pasirašytu susitarimu nuomos sutartyje nurodytas žemės sklypo naudojimo būdas buvo pakeistas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritoriją, o ieškovas, tuo remdamasis, ėmėsi žemės sklypą naudoti pagal pastarąjį nuomos sutartyje įtvirtintą žemės naudojimo būdą ir jame stovintį pastatą – katilinę rekonstravo į 90 proc. baigtumo vienbutį gyvenamąjį namą.
18. Teismas nurodė, kad byloje nėra jokių duomenų, jog atsakovė būtų ėmusi kokių nors veiksmų, kad sustabdytų žemės sklypo naudojimą pagal ieškovo keičiamą jo naudojimo būdą – vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų namų teritoriją, pavyzdžiui, nesutikusi prijungti 127 kv. m ploto įsiterpusios žemės prie 2004 m. gegužės 20 d. nuomos sutartimi išnuomoto 168 kv. m žemės sklypo, nesutikusi keisti nuomos sutartyje įtvirtinto žemės sklypo naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, inicijavusi statybą (rekonstrukcijos) žemės sklype sustabdymą ar kt.
19. Teismo vertinimu, atsakovės atliktas nuomos sutarties nutraukimas iš esmės neatitinka ir Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje įtvirtinto alternatyvaus valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo pagrindo, kuris formuluojamas ne būtuojų, o esamuojų laiku „keičiama žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas“. Nagrinėjamu atveju nuomos sutarties nutraukimo dieną žemės sklypo naudojimo būdas ieškovo buvo ne keičiamas, o jau buvo pakeistas ir buvo įtvirtintas kaip šalių bendru sutarimu – 2016 m. balandžio 11 d. susitarimu – sulytas žemės sklypo naudojimo būdas, to pagrindu ieškovas faktiškai ėmėsi veiksmų žemės sklypui pagal pakeistą jo naudojimo būdą naudoti. Nuomos sutarties nutraukimo momentu 2020 m. gegužės 19 d. ieškovas ne keitė žemės sklypo naudojimo būdą, o žemės sklypą naudojo pagal nuomos sutartį (joje nurodytą kaip pakeistą žemės sklypo naudojimo būdą – vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų namų teritoriją), kuri įstatymo galią tol, kol nebuvo pakeista, nutraukta ar pripažinta negaliojančia, turėjo abiem šalims ([CK 6.189 straipsnio](#) 1 dalis). Teismas konstatavo, kad atsakovės įsakymas naikintinas, o nuomos sutarties nutraukimas pripažintinas negaliojančiu ([CK 6.217 straipsnio](#) 1, 2 dalys, 6.564 straipsnio 1 dalies 3 punktas, Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalis).
20. Teismas pažymėjo, kad neturi pagrindo sutikti su ieškovu, kad pranešimai apie numatomą nuomos sutarties nutraukimą ieškovui atsakovės laikytini neįteiktais. Byloje nėra ginčo, kad 2018 m. birželio 15 d. raštą, taip pat 2019 m. gegužės 10 d. raštą atsakovė ieškovui siuntė jo paties atsakovei nurodytu adresu, todėl, remiantis [CK 2.17 straipsnio](#) 3 dalimi, laikytina, kad apie nuomos sutarties nutraukimą atsakovė pranešimus ieškovui išsiuntė (įteikė) tinkamai. Kita vertus, teismas sutiko su ieškovu, kad pranešimų apie numatomą nuomos sutarties nutraukimą siuntimą ir nuomos sutarties nutraukimą skyrė nepagrįstai ilgas laiko tarpas.
21. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovės apeliacinį skundą, 2022 m. sausio 25 d. sprendimu panaikino Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 28 d. sprendimą ir priėmė naują sprendimą – ieškinį atmetė.
22. Kolegija nusprendė, kad nagrinėjamu atveju taikytinos Žemės įstatymo nuostatos, galiojusios ginčui aktualiu laikotarpiu, t. y. ginčo nuomos sutarties nutraukimo dieną, todėl nagrinėjamu atveju taikytina Žemės įstatymo redakcija, galiojusi nuo 2020 m. sausio 1 d. iki 2020 m. birželio 30 d. Pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalį valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą arba yra keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, išskyrus atvejus, kai Vyriausybės nustatytais atvejais ir tvarka valstybinės žemės nuomos sutartyje arba jos pakeitime įtvirtinta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą.
23. Kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo išvadomis, kad 168 kv. m ploto žemės sklypo nuomą ne aukciono tvarka lėmė žemės sklypo poreikis jame esančiam katilinės pastatui eksploatuoti. Žemės sklypai, kuriuose yra katilinės, pagal naudojimo būdą Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 patvirtintame Žemės naudojimo būdų turinio apraše buvo priskiriami kitos paskirties žemės susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų objektų teritorijoms. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. vasario 14 d. sprendimu Nr. 1519 patvirtinto Vilniaus miesto bendrojo plano sprendimais žemės sklypas pateko į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų funkcinę zoną. Šioje zonoje buvo galima kitos paskirties žemės sklypo paskirtis, taip pat galimi abu naudojimo būdai – tiek inžinerinės infrastruktūros teritorijos, tiek gyvenamosios paskirties teritorijos.
24. Kolegija nusprendė, kad pagal teisės aktus nagrinėjamu atveju pagrindo keisti ginčijamą valstybinės žemės nuomos sutartį, nustatant nuomininko ar nuomotojo teisę keisti išnuomoto žemės sklypo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį, taip pat pakeisti žemės sklypo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį, nebuvo, ir tokio pakeitimo faktas sudaro savarankišką ir imperatyvų pagrindą nutraukti ginčo sutartį. Nors pirmosios instancijos teismas ieškovo ieškinį tenkino visiškai, tačiau, įvertinęs kasacinio teismo praktiką, aiškindamas Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalį, taip pat priėjo prie išvados, kad žemės sklypo naudojimo būdo keitimas iš susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos, nenutraukiant nuomos sutarties, nebuvo galimas ir galėjo (turėjo) būti pagrindas atsakovei imtis veiksmų dėl nuomos sutarties nutraukimo Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje įtvirtintu imperatyviu valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo pagrindu. Kolegijos vertinimu, šis nuomos sutarties nutraukimas nesudaro kliūčių ieškovui išsinuomoti ginčo žemės sklypą kitomis teisėtomis ir faktinę situaciją atitinkančiomis priemonėmis (būdais).
25. Kolegijos vertinimu, ieškovo pozicija dėl pranešimų apie numatomą nuomos sutarties nutraukimą laikymo neįteiktais yra nepagrįsta. Byloje tarp šalių nėra ginčo, kad 2018 m. birželio 15 d. raštą „Dėl informacijos pateikimo“, taip pat 2019 m. gegužės 10 d. raštą „Dėl informacijos pateikimo“ atsakovė ieškovui siuntė jo paties atsakovei nurodytu adresu: Seimyniškių g. 34-5, Vilnius, todėl, remiantis [CK 2.17 straipsnio](#) 3 dalimi, vertintina, kad apie nuomos sutarties nutraukimą atsakovė pranešimus ieškovui išsiuntė (įteikė) tinkamai. Nors iš dalies sutiktina su ieškovo pozicija, kad atsakovė, pranešusi apie nuomos sutarties nutraukimą, vis dėlto kurį laiką delsė sutartį nutraukti ir ją vykdė toliau, tačiau atkreiptinas dėmesys, jog nagrinėjamoje byloje iš esmės yra ginamas viešasis interesas užtikrinti valstybinės žemės naudojimą pagal Vyriausybės nutarimus, kitais teisės aktais nustatytą paskirtį, o atsakovės veiksmų teisėtumas nagrinėjamu atveju nesudaro esminės reikšmės ginčo aplinkybių vertinimo kontekste. Įvertinus ginčo aplinkybes, ieškovas negalėjo turėti teisėto lūkesčio toliau tęsti lengvatinius valstybinės žemės nuomos santykius ginčo žemės sklype.

26. Atsakovė kasaciniu skundu prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. sausio 25 d. sprendimą ir palikti galioti Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 28 d. sprendimą, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas yra grindžiamas šiais argumentais:
- 26.1. Atsakovė negalėjo vienašališkai nutraukti žemės nuomos sutarties, o turėjo kreiptis į teismą dėl sutarties nutraukimo. Pagal kasacinio teismo praktiką tik [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 1 ir 2 punktai pripažįstami specialiosiomis teisės normomis [CK 6.217 straipsnio](#) atžvilgiu, t. y. juose įtvirtinti pagrindai laikomi žemės nuomos sutarties esminiais pažeidimais, leidžiančiais vienašališkai nutraukti žemės nuomos sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. lapkričio 13 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-565-219/2015](#); 2018 m. balandžio 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-167-219/2018](#)). Tai reiškia, kad [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktas, kuriuo įsakyme rėmėsi atsakovė, nėra specialioji teisės norma [CK 6.217 straipsnio](#) atžvilgiu ir šiuo atveju taikytinas [CK 6.217 straipsnis](#). Sistemškai aiškinant [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktą ir [CK 6.217 straipsnio](#) 4 dalį nuomotojas turi teisę kreiptis į teismą dėl terminuotos žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą, o ne vienašališkai nutraukti sutartį.
- 26.2. Pirmosios instancijos teismas pagrįstai konstatavo, kad ieškovas naudojo žemės sklypą pagal nuomos sutartyje nurodytą tikslinę naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) naudojimo pobūdį, kad byloje ginčo dėl to nėra. Apeliacinės instancijos teismas nekonstatavo, kad ieškovas naudojo žemės sklypą ne pagal nuomos sutartyje nurodytą tikslinę naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) naudojimo pobūdį ar kitaip būtų pažeidęs nuomos sutartį. Iki 2015 m. gruodžio 11 d. žemės sklypo naudojimo būdas buvo: „susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija“. Tuo metu dalyje žemės sklypo buvo katilinė, ji ten stovėjo, iki buvo rekonstruota į vienbutį gyvenamąjį namą. Taigi Žemės sklypo naudojimas atitiko nuomos sutartyje nustatytą žemės sklypo naudojimo būdą. 2016 m. balandžio 11 d. susitarimu pakeistas nuomos sutarties 3 punktas ir išdėstytas taip: „išnuomoto žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: kita; vienbutių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos“. Po nuomos sutarties pakeitimo žemės sklypo naudojimas taip pat atitiko nuomos sutartyje nustatytą žemės sklypo naudojimo būdą.
- 26.3. Apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai neatsižvelgė, kad Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje yra nustatyta išimtis: išskyrus atvejus, kai Vyriausybės nustatytais atvejais ir tvarka valstybinės žemės nuomos sutartyje arba jos pakeitime įtvirtinta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą. Apeliacinės instancijos teismas nepasisakė, kodėl ieškovo atžvilgiu netaikytina ši išimtis, nors 2016 m. balandžio 11 d. susitarime tokia galimybė buvo nurodyta.
- 26.4. Teisėtai rekonstruojant statinius, valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti atitinkamai keičiama (tai ir buvo padaryta 2015 m. lapkričio 2 d. susitarimu ir 2016 m. balandžio 11 d. susitarimu), o ne nutraukiama. Galimybė keisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą buvo nustatyta tiek 2004 m. nuomos sutarties 3 punkte, tiek 2015 m. nuomos sutarties 3 punkte. Pagal Vilniaus miesto bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. vasario 14 d. sprendimu Nr. 1519, sprendinius teritoriją, kurioje yra žemės sklypas, patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną, kurioje yra galimas žemės naudojimas tiek kaip kitos paskirties žemės inžinerinės infrastruktūros teritorijos, tiek kaip vienbutių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Taigi žemės sklypo naudojimo būdas galėjo būti (ir buvo) teisėtai pakeistas iš susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos į vienbutių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją. Vienašališko nuomos sutarties nutraukimo metu ieškovas žemės sklypą naudojo pagal nuomos sutarties 3 punkte nurodytą naudojimo paskirtį ir (ar) būdą. Nuomos sutarties šalys – atsakovė ir ieškovas, taip pat trečiasis asmuo Vilniaus miesto savivaldybė įvykdė visas sąlygas ir (ar) atliko visus reikiamus veiksmus nuomos sutarčiai teisėtai pakeisti, pakeičiant sutartyje nurodytą žemės sklypo naudojimo būdą ir (ar) naudojimo pobūdį.
- 26.5. Žemės sklype buvusi katilinė neišnyko ir nebuvo nugriauta, o buvo rekonstruota į gyvenamosios paskirties vieno buto pastatą, nuomos sutarties nutraukimo metu statinio baigtumas buvo apie 90 proc. Ši statinį iš katilinės ieškovas rekonstravo laikydamasis statybą reglamentuojančių teisės normų, teritorijų planavimo dokumentų, administracinių aktų ir kt. reikalavimų, todėl turi teisėtą lūkesčių naudotis rekonstruotu statiniu pagal jo paskirtį bei įgyvendinti kitas daiktines teises ir šį nekilnojamąjį daiktą. Galimybė pagal paskirtį naudotis statiniu susijusi su galimybe naudotis žemės sklypu, kuriame yra šis statinys. Atsakovei vienašališkai nutraukus nuomos sutartį susidarė ydinga situacija, kai žemės sklype yra pagal visus kompetentingų institucijų leidimus ir pagal projektą rekonstruotas statinys – vienbutis gyvenamasis namas, tačiau žemės sklypas šiam statinui nėra priskirtas, tai neatitinka [CK 6.551 straipsnio](#), Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto, Taisyklių 2.2, 28 punktų nuostatų. Situacija po apeliacinės instancijos teismo sprendimo neatitinka ir konstitucinių teisėtų lūkesčių apsaugos, teisinio tikrumo ir teisinio saugumo principų (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2003 m. kovo 17 d. nutarimas, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-148/2011](#); kt.).
- 26.6. Atsakovė tinkamai neįspėjo ieškovo dėl nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą, todėl sutartis nutraukta neteisėtai. Įsakyme dėl sutarties nutraukimo nurodyti Vilniaus apygardos prokuratūros 2017 m. gegužės 17 d. nutarimas, atsakovės 2017 m. birželio 15 d. raštas, 2018 m. birželio 15 d. raštas, 2019 m. balandžio 2 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktas, 2019 m. gegužės 10 d. raštas, 2019 m. birželio 13 d. skelbimas laikraštyje „Lietuvos rytas“ apie nuomos sutarties nutraukimą negali būti laikomi tinkamu įspėjimu [CK 6.654 straipsnio](#) 2 dalies prasme apie nuomos sutarties nutraukimą nuo 2020 m. gegužės 19 d. Visų pirma, šie dokumentai, išskyrus 2019 m. balandžio 2 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktą, ieškovui nebuvo įteikti, ieškovui nebuvo žinomas skelbimas laikraštyje „Lietuvos rytas“. Be to, po 2019 m. birželio 13 d. atsakovė ilgą laiką neatliko jokių veiksmų nuomos sutarčiai nutraukti, nuomos sutartis buvo toliau vykdoma, ieškovas mokėjo žemės nuomos mokestį, atsakovė priėmė nuomos mokestį, nereikalavo, kad būtų pašalinti tikri ar tariami pažeidimai, stabdoma pastato rekonstrukcija ar pan. Taigi ir atsakovė elgėsi taip, lyg nebūtų jokių jos ketinimų nutraukti nuomos sutartį. Jeigu įspėjančioji šalis pati nesilaiko savo įspėjime nurodytų sąlygų ir po jame nurodyto termino sutartis nenutraukia, bet tęsia sutartinius santykius (priima nuomos mokestį, nereikalauja, kad būtų pašalintas pažeidimas ar pan.), šis įspėjimas netenka teisinės galios ir nesukuria teisinių padarinių, kurių buvo siekta, t. y. sutartis nenutrūksta, o teisiniai santykiai tęsiasi toliau (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-72-916/2019](#)).
- 26.7. Nebuvo galima nutraukti nuomos sutarties, motyvuojant netinkamu valstybinės žemės sklypo naudojimu, nenuginčijus administracinių aktų, kuriais buvo pakeista nuomos sutartis ir ieškovui (anksčiau jo motinai) buvo suteikta teisė naudoti šį sklypą būtent pagal tą paskirtį ir tokiu būdu, kuriais buvo naudojama. Pagal kasacinio teismo praktiką, esant galiojantiems administraciniams aktams, kuriais buvo suformuoti įsterpę sklypai ir jiems suteiktas įsterpusių sklypų statusas, ieškiniu ginčijamos valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartys negalėjo būti pripažintos negaliojančiomis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-29-403/2020](#)). Apeliacinės instancijos teismas nepasisakė dėl šio argumento, nurodyto ieškovo atsiliepime į apeliacinį skundą.
- 26.8. Apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai netaikė 2021 m. lapkričio 25 d. įstatymo Nr. XIV-717, kuriuo buvo pakeistos šiai bylai reikšmingos Žemės įstatymo nuostatos. Šis įstatymas vertintinas kaip gerinantis ieškovo padėtį todėl taikytinas nagrinėjamam atvejui. Nuo 2022 m. kovo 1 d. valstybinės žemės nuomos sutartis negali būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu tuo atveju, jeigu yra keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, jeigu galimybė keisti nuomojamo valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą yra nurodyta valstybinės žemės nuomos sutartyje, kai valstybinė žemė išnuomojama pagal šio įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą, arba jos pakeitime, kai pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus įtvirtinta galimybė išnuomotame valstybinės žemės sklype pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą į kitą paskirtį ir (ar) būdą.

27. Atsiliepimu į kasacinį skundą atsakovė prašo kasacinį skundą atmesti. Atsiliepimas grindžiamas šiais argumentais:

- 27.1. Įstatymų leidėjas nustatė galimybę keisti žemės sklypo pagrindinę naudojimo paskirtį ar būdą tik vieninteliu atveju – kai bendrasis planas nebeįtvirtina ar neleidžia galimybės vykdyti veiklos, kuriai išnuomotas žemės sklypas (Taisyklų 30.8 papunktis). Ginčo žemės sklypas valstybinės žemės nuomos sutartimi buvo išnuomotas ieškovo motinai, siekiant sudaryti jai sąlygas eksploatuoti jai nuosavybės teise priklausančią statinį – katilinę, nustatant, kad šio žemės sklypo naudojimo būdas – kitos paskirties žemės susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Remiantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. vasario 14 d. sprendimu Nr. 1519 patvirtinto Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais, žemės sklypas, kuriame buvo katilinė, pateko į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų funkcinę zoną, kurioje buvo galimas žemės naudojimas pagal kitos paskirties žemės inžinerinės infrastruktūros teritorijos žemės naudojimo būdą. Taigi, žemės sklype numatyta plėtoti veiklą atitiko Vilniaus miesto bendrajame plane nustatytą plėtoti veiklą, todėl nebuvo vienintelio Taisyklėse nustatyto pagrindo pakeisti žemės naudojimo būdą. Nepaisant to, išnuomoto žemės sklypo žemės naudojimo būdas buvo pakeistas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, todėl atsirado Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje nustatytas pagrindas nutraukti žemės nuomos sutartį prieš terminą nuomotojo reikalavimu.
- 27.2. Kasacinio skundo argumentai, kad nebuvo galima nutraukti nuomos sutarties, nenuginčijus administracinių aktų, kuriais buvo pakeistas žemės naudojimo būdas, nepagrįsti. Pagal kasacinio teismo praktiką [CK 6.564 straipsnio 1 dalies 3 punkte](#) nustatytas reikalavimas nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje įtvirtintu pagrindu ir ieškovo nurodomų administracinių aktų ginčijimas, siekiant juos panaikinti, yra du skirtingi ir savarankiški pažeistų teisių gynimo būdai ir kiekvienas jų gali būti taikomas savarankiškai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-425-421/2017](#)). Atsakovė pasirinko vieną iš jos teisių gynimo būdų ir nutraukė su ieškovu sudarytą žemės nuomos sutartį, pakeistą susitarimais.
- 27.3. Atsakovė nesutinka, kad ieškovas nebuvo tinkamai įspėtas apie nuomos sutarties nutraukimą. Atsakovė išnaudojo galimybes pranešti nuomininkui apie nuomos sutarties nutraukimą (rašytinis pranešimas buvo išsiųstas tris kartus ieškovo prašymuose atsakovei nurodytu adresu, apie nuomos sutarties nutraukimą atsakovė pranešė spaudoje viešo paskelbimo būdu neįteikus laiško ([CK 1.65 straipsnio 2 dalis](#))). Be to, atsakovė, patikrinusi Administracinių nusižengimų registre ir Gyventojų registre esančius duomenis, apie priimtą įsakymą papildomai informavo ieškovą ir jo nurodytu el. pašto adresu.

Išplėstinė teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties, sudarytos išnuomojus žemę ne aukciono būdu, nutraukimą prieš terminą nuomotojo iniciatyva, jeigu žemės nuomininkas pakeičia žemės naudojimo būdą ir (ar) paskirtį

28. Žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo santykius bei žemės tvarkymą ir administravimą reglamentuoja Žemės įstatymas. Šio įstatymo 1 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta nuostata žemės santykius reguliuoti taip, kad būtų sudarytos sąlygos tenkinti visuomenės, fizinių ir juridinių asmenų poreikius racionaliai naudoti žemę, vykdyti ūkinę veiklą išsaugant ir gerinant gamtinę aplinką, gamtos ir kultūros paveldą, apsaugoti žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teises.
29. Vienas iš valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų, įtvirtintų Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnyje, yra efektyvumo principas, kuris reiškia, kad sprendimais, susijusiais 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 asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią nuomos mokesį. Taip siekiama kuo didesnės finansinės naudos iš išnuomoto turto (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-447-916/2018](#), 60 punktas).
30. Teisiniam santykiams dėl valstybinės žemės būdingas teisinis apibrėžtumas ir jų reglamentavimas grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais – ir yra imperatyvus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-436/2014](#); 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-76-684/2018, 25 punktas; 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-447-916/2018](#), 58 punktas).
31. Kita vertus, nors valstybė dėl jai, kaip savininkei, būdingo subjektiškumo nuosavybės teises, siekdama užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą, įgyvendina per atitinkamas institucijas, kurių veiklą reglamentuoja viešosios teisės normos, pagal [CK 2.36 straipsnio 1 dalyje](#) nustatytą teisinį reguliavimą valstybė ir jos institucijos civiliniuose santykiuose dalyvauja lygiais pagrindais su kitais šių santykių dalyviais. Tai reiškia, kad valstybės, kaip savininės, įgyvendinančios nuosavybės teises siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą, santykiai su kitais savininkais grindžiami bendraisiais civilinių santykių subjektų lygiateisiškumo, nuosavybės neliečiamumo, proporcingumo principais, kurie, *inter alia* (be kita ko), reiškia, kad šiuose santykiuose turi būti užtikrinta teisinga visuomenės interesų ir savininko teisių pusiausvyra. Vadinas, viena vertus, turi būti užtikrinta, kad, valstybei įgyvendinant savo, kaip žemės savininės, teises taip, kad būtų gauta maksimalios naudos visuomenei, nebūtų paneigta tokioje žemėje esančių statinių savininkų nuosavybės teisė. Kita vertus, negali būti sudarytos prielaidos valstybinėje žemėje esančių statinių savininkams įgyvendinti nuosavybės teises taip, kad būtų paneigta vienas iš valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų, t. y. efektyvumo principas, kuris reiškia, kad įgyvendinant valstybės nuosavybės teises į žemę turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei, kas reiškia ir veikimą visuomenės interesais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-8-403/2019](#), 26 punktas).
32. Kasacinis teismas taip pat yra išaiškinęs, kad teisiniam santykiams dėl valstybinės žemės būdingas imperatyvumas nepaneigia sutarčių teisės principų taikymo valstybinės žemės nuomos sutarties įgyvendinimui. Vienas iš svarbesnių sutarčių teisės principų, reikšmingų vertinant ir esminio sutarties pazeidimo buvimą, yra šalių kooperavimosi arba bendradarbiavimo principas. Tiek valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principai, įtvirtinti Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnyje, tiek ir sutarčių teisės principai įpareigoja valstybinę žemę patikėjimo teise valdantį subjektą elgtis rūpestingai ir apdairiai, taip pat bendradarbiauti su valstybinės žemės sklypo nuomininku (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. rugpjūčio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-198-1075/2022, 38 punktas).
33. Žemės nuomos teisiniai santykiai yra reglamentuoti [CK šeštosios knygos XXIX skyriuje](#). [CK 6.551 straipsnio 2 dalyje](#) nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų nustatytais atvejais. Pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą, valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų

nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinus statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui); žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

34. Išplėstinė teisėjų kolegija pažymi, kad tokia įstatymo nuostata reiškia, jog valstybinėje žemėje esančio privačiam asmeniui nuosavybės teise priklausančio pastato paskirtis nulemia ir šiam asmeniui išnuomojamos valstybinės žemės naudojimo paskirtį.
35. [CK 6.564 straipsnis](#) nustato žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą nuomotojo reikalavimu pagrindus ir tvarką. [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 3 punkte įtvirtinta, kad žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukta ir kitais įstatymų nustatytais atvejais. Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje nustatyta, kad valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą arba yra keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, išskyrus atvejus, kai Vyriausybės nustatytais atvejais ir tvarka valstybinės žemės nuomos sutartyje arba jos pakeitime įtvirtinta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą.
36. Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalies analizė sudaro pagrindą konstatuoti, kad valstybinės žemės nuomos sutartis gali būti nutraukta dviem pagrindais: 1) jeigu žemė yra naudojama ne pagal sutartyje nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą; 2) jeigu (sutartyje neįtvirtinus tokios galimybės) yra keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas. Šie valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo pagrindai yra savarankiški – sutarčiai nutraukti pakanka bet kurio pirmiau įvardyto pagrindo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. kovo 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-113-611/2018 ir joje nurodyta kasacinio teismo praktika). Išplėstinė teisėjų kolegija atkreipia dėmesį į tai, kad taikomas Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje nurodytas antrasis valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo pagrindas pagal įstatymą tiesiogiai siejamas su pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo pakeitimu, kai teisė keisti žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą nebuvo nustatyta žemės nuomos sutartyje.
37. Nagrinėjamoje byloje atsakovė, kaip nustatė bylą nagrinėję teismai, 2020 m. gegužės 19 d. įsakymu Nr. 49VĮ-1103(14.49.2.) vienašališkai su ieškovu sudarytos valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimą grindė [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktu, 2 dalimi, Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalimi, Taisyklių 30.8 punktu. Bylos nagrinėjimo metu atsakovė teigė, kad valstybinės žemės nuomos sutartį nutraukė dėl to, kad ieškovas pakeitė pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą.
38. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų nuomos teisiniai santykiai detalizuoti Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintose Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse. Taisyklių 30.8 punkte, galiojusiame ginčo žemės sklypo naudojimo paskirties keitimo ir valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo metu, įtvirtinta, kad kai pagal savivaldybės bendrąjį planą ir (ar) jos dalies bendrąjį planą, jeigu šis parengtas, išnuomojamame žemės sklype (teritorijoje) numatoma plėtoti veiklą, neatitinkančią statinio ar įrenginio, kuris yra ilgesniam kaip 3 metų terminui išnuomojamame žemės sklype ir kuriam eksploatuoti šis žemės sklypas suformuotas, tiesioginės paskirties, įrašytos Nekilnojamojo turto kadastrę, sudaromoje valstybinės žemės nuomos sutartyje kartu su esamais išnuomojamo žemės sklypo pagrindine žemės naudojimo paskirtimi ir (ar) naudojimo būdu turi būti nustatyta galimybė keisti išnuomojamo žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą į paskirtį ir (ar) būdą, nurodytus savivaldybės bendrajame plane ir (ar) jos dalies bendrajame plane, jeigu šis parengtas; kai pagal savivaldybės bendrąjį planą ir (ar) jos dalies bendrąjį planą, jeigu šis parengtas, išnuomotame žemės sklype (teritorijoje) numatyta plėtoti veiklą, neatitinkančią statinio ar įrenginio, kuris yra ilgesniam kaip 3 metų terminui išnuomotame žemės sklype ir kuriam eksploatuoti šis žemės sklypas suformuotas, tiesioginės paskirties, įrašytos Nekilnojamojo turto kadastrę, tačiau sudarytoje valstybinės žemės nuomos sutartyje nenustatyta galimybė keisti išnuomoto žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo, valstybinės žemės nuomos sutartis pakeičiama šalių susitarimu (nuomininko ar nuomotojo prašymu) – joje įtvirtinama nuomininko ar nuomotojo teisė keisti išnuomoto žemės sklypo naudojimo paskirtį ir (ar) būdą. Pakeitus išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, nuomotojas patikslina išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis Nekilnojamojo turto kadastrę ir įrašus Nekilnojamojo turto registre ir perskaičiuoja išnuomoto žemės sklypo vertę, nuo kurios mokamas žemės nuomos mokestis. Patikslinus išnuomoto žemės sklypo kadastro duomenis, šalių susitarimu keičiama valstybinės žemės nuomos sutartis.
39. Apeliacinės instancijos teismas kasacine tvarka skundžiamame sprendime padarė išvadą, jog pagrindo keisti ginčijamą valstybinės žemės nuomos sutartį, nustatant nuomininko ar nuomotojo teisę keisti išnuomoto žemės sklypo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį, taip pat pakeisti žemės sklypo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį nebuvo, todėl tokio pakeitimo faktas sudaro savarankišką ir imperatyvų pagrindą nutraukti ginčo sutartį. Taip pat pripažino, kad ieškovas turi teisę į ginčo žemės sklypo nuomą.
40. Kasacinis teismas, aiškindamas minėtas Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalies normos ir Taisyklių 30.8 punkto nuostatas, yra išaiškinęs, jog, pagal nurodytą Taisyklių nuostatą, šalių susitarimu valstybinės žemės nuomos sutartis gali būti keičiama, nustatant nuomininko ar nuomotojo teisę keisti išnuomoto žemės sklypo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį (kai sudarytoje sutartyje tokia galimybė nenustatyta), tik tuo atveju, kai pagal savivaldybės teritorijos ar jos dalies bendrąjį ar specialųjį planą išnuomotame žemės sklype (teritorijoje) numatyta plėtoti veiklą, neatitinkančią statinio ar įrenginio, kuris yra išnuomotame žemės sklype ir kuriam eksploatuoti šis žemės sklypas suformuotas, tiesioginės paskirties, įrašytos Nekilnojamojo turto kadastrę. Kitų pagrindų tokiam žemės nuomos sutarties keitimui, nustatant teisę keisti išnuomoto žemės sklypo paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį, Vyriausybės nustatyta tvarka (Taisyklėse) nėra nustatyta. Žemės naudojimo paskirties, būdo ar pobūdžio keitimas kitais atvejais nėra galimas, o tokio keitimo faktas sudaro imperatyvų pagrindą nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-425-421/2017).
41. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas, 2007 m. spalio 24 d. nutarime byloje Nr. 26/07 pasisakydamas dėl teismo precedento reikšmės, yra pažymėjęs, kad Lietuvos Respublikos Konstitucijoje įtvirtinta bendrosios kompetencijos teismų instancinė sistema turi funkcionuoti taip, jog būtų sudarytos prielaidos formuoti vienodai (nuosekliai, neprieštarinčiai) bendrosios kompetencijos teismų praktikai, kad tokios pat (analogiškos) bylos turi būti sprendžiamos taip pat, t. y. jos turi būti sprendžiamos ne sukuriant naujus teismo precedentes, konkuruojančius su esamais, bet paisant jau įtvirtintų. Teismams sprendžiant bylas precedento galią turi tik tokie ankstesni teismų sprendimai, kurie buvo sukurti analogiškose bylose, t. y. precedentas taikomas tik tose bylose, kurių faktinės aplinkybės yra tapачios arba labai panašios į tos bylos, kurioje buvo sukurtas precedentas, faktinės aplinkybės ir kurioms turi būti taikoma ta pati teisė, kaip toje byloje, kurioje buvo sukurtas precedentas. Teismų precedentų, kaip teisės šaltinių, reikšmės negalima pervertinti, juolab suabsoliutinti. Remtis teismų precedentais reikia itin apdairiai, atsižvelgiant į tai, ar atitinkamas precedentas atspindi susiformavusią teismų praktiką, ar yra pavienis atvejis.
42. Kasacinio teismo praktikoje ne kartą pažymėta, kad teismams sprendžiant bylas precedento galią turi tik tokie ankstesni teismų sprendimai, kurie buvo sukurti analogiškose bylose, t. y. precedentas taikomas tik tose bylose, kurių faktinės aplinkybės yra tapачios arba labai panašios į tos bylos, kurioje buvo sukurtas precedentas, faktinės aplinkybės ir kurioms turi būti taikoma ta pati teisė, kaip toje byloje, kurioje buvo sukurtas precedentas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. spalio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-362-701/2017, 22 punktas ir jame nurodyta teismų praktika).
43. Civilinės bylos Nr. e3K-3-425-421/2017, kurioje pateiktas nutarties 40 punkte nurodytas Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalies išaiškinimas, faktinės aplinkybės buvo tokios: valstybinės žemės nuomininkas pakeitė valstybinės žemės naudojimo paskirtį ir kitokią paskirtį, kuri neatitiko nuomojamame žemės sklype turimo statinio paskirties, ir tokia situacija buvo ir bylos dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo nagrinėjimo teisme metu.
44. Tuo tarpu nagrinėjamoje byloje teismų nustatytos faktinės aplinkybės skiriasi nuo minėtos bylos. Nagrinėjamoje byloje teismai nustatė, kad

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius 2014 m. rugsėjo 5 d. įsakymu pakeitė kitos paskirties valstybinės žemės ginčo sklypo naudojimo būdą iš katilinės statiniui eksploatuoti ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, o 2015 m. kovo 13 d. įsakymu patvirtino formavimo ir pertvarkymo projektą, kurio tikslas – suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės plotą ir jį sujungti su besiribojančiu žemės sklypu. Šiuo įsakymu buvo patvirtintas bendras sklypo plotas – 295 kv. m, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. 2015 m. liepos 1 d. sprendimu atsakovė nusprendė suformuoti 127 kv. m ploto žemės sklypą, įsiterpianį tarp 168 kv. m ploto žemės sklypo ir (*duomenys neskelbtini*), ir patvirtinti šio žemės sklypo kadastro duomenis, taip pat nusprendė kreiptis į VĮ Registrų centrą, kad įregistruotų šį žemės sklypą ir savo patikėjimo teisę į jį.

45. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius 2015 m. gruodžio 11 d. įsakymu pakeitė ginčo žemės sklypo naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Atsakovė 2016 m. balandžio 11 d. įsakymu nusprendė pakeisti 2015 m. rugsėjo 1 d. nuomos sutartį, nuomininku nurodydama ieškovą ir įtvirtindama, kad išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis, naudojimo būdas – kita, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Atsakovė 2016 m. balandžio 14 d. sutikimu neprieštaravo dėl vandentiekio ir lietaus bei buitinių nuotekų inžinerinių tinklų tiesimo į ieškovo išnuomotą žemės sklypą. Vilniaus miesto savivaldybės administracija 2016 m. rugsėjo 5 d. išdavė statybą leidžiantį dokumentą Nr. LRS-01-160905-00025, leidžiantį rekonstruoti negyvenamosios paskirties pastatą į gyvenamosios paskirties vieno buto pastatą, taip pat leidžiantį įrengti inžinerinius įrenginius (dujų, vandentiekio, nuotekų šalinimo tinklus). Teismai nustatė, kad statinio statyba vykdoma be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių. Pirmosios instancijos teismo taip pat nustatyta, o apeliacinės instancijos teismo ši išvada nėra paneigta, kad valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo metu gyvenamojo namo baigtumas buvo 90 procentų.
46. Teismai nustatė ir tai, kad Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais ginčo žemės sklypas pateko į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų funkcinę zoną, kurioje galimi abu naudojimo būdai – tiek inžinerinės infrastruktūros teritorijos, tiek gyvenamosios paskirties teritorijos. Be to, pirmosios instancijos teismas nustatė, kad atsakovei apie ieškovo motinos, vėliau ieškovo ketinimus ginčo žemės sklypą naudoti būtent pagal pakeistąjį naudojimo būdą, o ne katilinei, kuri per visą žemės sklypo nuomos ieškovo motinai ir ieškovui laikotarpį nebuvo eksploatuojama pagal paskirtį (katilinė neveikė), buvo žinoma. Atsakovė nesiėmė prevencinių veiksmų, kad sustabdytų žemės sklypo naudojimą pagal ieškovo keičiamą jo naudojimo būdą, nuomos sutarties nutraukimo metu ieškovas nuomojamą žemės sklypą naudojo pagal nuomos sutartį.
47. Taigi, nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad, pakeitus nuomojamo valstybinės žemės sklypo naudojimo paskirtį (būdą), atitinkamai buvo pakeista valstybinės žemės nuomos sutartis, žemės sklypas buvo naudojamas pagal pakeistąjį naudojimo būdą, jame iki nuomos sutarties nutraukimo teisėtai pastatytas devyniasdešimties procentų baigtumo vienbutis gyvenamasis namas.
48. Išplėstinė teisėjų kolegija, įvertinusi nagrinėjamos bylos ir civilinės bylos Nr. e3K-3-425-421/2017 faktines aplinkybes, konstatuoja, kad civilinės bylos Nr. e3K-3-425-421/2017 faktinės aplinkybės skyrėsi nuo nagrinėjamoje byloje teismų nustatytų faktinių aplinkybių, jos nėra tapačios ar labai panašios, todėl nagrinėjamoje byloje nebuvo pagrindo vadovautis Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalies išaiškinimais, pateiktais Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 23 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-425-421/2017.
49. Kaip nurodyta šios nutarties 31–32 punktuose, valstybės, kaip savininkės, įgyvendinančios nuosavybės teises siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą, santykiai su kitais savininkais grindžiami bendraisiais civilinių santykių subjektų lygiateisiškumo, nuosavybės neliečiamumo, proporcingumo principais, sutarčių teisės principais, kurie, *inter alia* (be kita ko), reiškia, kad šiuose santykiuose turi būti užtikrinta teisinga visuomenės interesų ir savininko teisių pusiausvyra. Šio aspekto kontekste sprendžiant dėl valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties nutraukimo teisėtumo, turi būti atsižvelgiama į tai, kad ginčo žemės sklype stovi ieškovui nuosavybės teise priklausantis teisėtai pastatytas gyvenamasis namas, todėl ieškovas turi teisę į šiam statiniui naudoti pagal paskirtį reikalingos valstybinės žemės nuomą.
50. Išplėstinė teisėjų kolegija atkreipia dėmesį, kad šios nutarties 40 punkte nurodoma kasacinio teismo praktika dėl valstybinės žemės nuomos sutarties ir žemės sklypo paskirties, būdo ir (ar) pobūdžio keitimo nereiškia, kad, nutraukus Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje nurodytais atvejais valstybinės žemės nuomos sutartį, valstybinėje žemėje esančių statinių savininkas netenka teisės į esantiems teisėtai pastatytiems statiniams naudoti pagal statinių paskirtį reikalingo žemės sklypo nuomą, t. y. teisės kreiptis dėl valstybinės žemės, reikalingos pagal paskirtį teisėtai pastatytiems nuosavybės teise turimiems statiniams naudoti, nuomos sutarties sudarymo. Priešingas aiškinimas reikštų, kad paneigiama nuosavybės teisės į teisėtai pastatytus statinius esmė.
51. Konstitucijos 23 straipsnyje įtvirtintas fundamentalus nuosavybės neliečiamumo principas. Aiškindamas šią nuostatą Konstitucinis Teismas yra konstatavęs (Konstitucinio Teismo 2002 m. rugsėjo 19 d. nutarimas), kad Konstitucijos 23 straipsnyje įtvirtinti nuosavybės neliečiamumas ir apsauga reiškia, jog savininkas turi teisę valdyti jam priklausančią turtą, juo naudotis ir disponuoti, taip pat teisę reikalauti, kad kiti asmenys nepažeistų šių jo teisių, o valstybė turi pareigą ginti ir saugoti nuosavybę nuo neteisėto kėsینimosi į ją. Nuosavybės teisės, taip pat ir jos apsaugos institutas visų pirma yra išplėtotas bei detalizuotas CK normose. Nuosavybės teisė yra suprantama kaip teisė savo (savininko) nuožūra, tačiau nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti (CK 4.37 straipsnio 1 dalis).
52. Atsižvelgiant į Konstitucijoje įtvirtintą nuosavybės neliečiamumą, į šios nutarties 51–52 punktuose nurodytus motyvus, konstatuotina, kad negali būti paneigiama teisėtai pastatyto ar kitais būdais teisėtai įgyto statinio, esančio valstybinėje žemėje, savininko teisė, įtvirtinta CK 6.551 straipsnio 2 dalyje ir Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte, į tokio dydžio valstybinės žemės sklypo, kuris būtinas statiniui eksploatuoti pagal jo tiesioginę paskirtį, nuomą vien dėl to, kad statinio savininkas teisėtai, esant teisės aktuose nurodytų institucijų pritarimams, pakeičia valstybinėje žemėje nuosavybės teise turimo statinio naudojimo paskirtį ir atitinkamai žemės naudojimo būdą.
53. Be to, pagal kasacinio teismo praktiką sutartiniuose teisiniuose santykiuose prioritetas turi būti teikiamas sutarties išsaugojimui, o ne jos nutraukimui. Sutarties nutraukimas pagal tarptautinės sutarčių teisės *favor contractus* (sutarties naudai) principą ir jį atspindintį nacionalinį teisinį reglamentavimą yra išimtinis sutarties šalių teisių gynimo būdas, todėl jo taikymui turi būti konstatuotas pakankamas įstatyminis ir faktinis pagrindas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gruodžio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-303-823/2021, 34 punktas).
54. Remdamasi pirmiau aptartais motyvais išplėstinė teisėjų kolegija, nepaneigdama šios nutarties 40 punkte nurodytus kasacinio teismo praktikos, išaiškina, kad tokiu atveju, kai valstybinės žemės nuomos sutartyje nustatyta galimybė keisti nuomojamo valstybinės sklypo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, yra pakeičiamas valstybinės žemės sklypo naudojimo būdas ir, turint galiojantį statybą leidžiantį dokumentą, rekonstruojamas valstybinės žemės sklype esantis statinys bei pakeičiamą jo paskirtis, valstybinės žemės nuomos sutartis keistina, kad ji atitiktų privačiam asmeniui nuosavybės teise turimo valstybinės žemės sklype esančio statinio paskirtį, o ne nutrauktina. Atitinkamai esant tokioms aplinkybėms padarytas valstybinės žemės naudojimo būdo pakeitimas neturėtų būti vertinamas kaip pagrindas nutraukti sutartį pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalį. Tik valstybinės žemės nuomos sutartyje nesant įtvirtintos tokios galimybės, valstybinės žemės nuomos sutartis gali būti nutraukiama, sudarant naują valstybinės žemės nuomos sutartį pagal CK 6.551 straipsnio 2 dalyje ir Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte įtvirtintas nuostatas.
55. Nagrinėjamoje byloje susidarė situacija, kai ieškovas, turėdamas galiojantį statybos leidimą, rekonstravo katilinę į gyvenamąjį namą, kurio baigtumas 90 procentų, valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo metu sutartyje nustatyta valstybinės žemės sklypo naudojimo būdas atitiko žemės sklype esančio ieškovui priklausančio statinio paskirtį. Duomenų, kad ieškovas katilinę į gyvenamąjį namą rekonstravo neteisėtai, teismai nenustatė, statybos leidimas išduotas esant atsakovės pritarimui atlikti tokią rekonstrukciją. Žemės nuomos sutartyje nustatytas žemės sklypo naudojimo būdas atitiko ir Vilniaus miesto bendrajame plane teritorijos, kurioje yra ginčo žemės sklypas, vieną iš galimų naudojimo būdų. Ieškovas turi teisę į valstybinės žemės sklypo, reikalingo turint galiojantį statybos leidimą pastatyti ieškovui nuosavybės teise

priklausančiam statiniui naudoti pagal paskirtį, nuomą, valstybinės žemės nuomos sutartyje buvo nustatyta galimybė keisti žemės sklypo paskirtį, todėl pripažintina, kad atsakovė neteisėtai nutraukė su ieškovu sudarytą valstybinės žemės nuomos sutartį. Apeliacinės instancijos teismas, naikindamas pirmosios instancijos teismo sprendimą ir atmesdamas ieškovo ieškinį, atsižvelgė ne į visas nagrinėjamai bylai reikšmingas aplinkybes, netinkamai aiškino ir taikė [CK 6.551 straipsnio](#) 2 dalies ir Žemės įstatymo 9 straipsnio normas, dėl to nepagrįstai atmetė ieškinį.

Dėl nuomotojo teisės vienašališkai nesikreipiant į teismą nutraukti žemės nuomos sutartį

56. [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalyje reglamentuojami pagrindai, kuriems esant žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukta.
57. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad [CK](#) šeštosios knygos XXIX skyrius, reglamentuojantis žemės nuomos santykius, nenustato žemės sklypo nuomotojui absoliutaus draudimo neteisėtine tvarka nutraukti sutartį, taigi dėl žemės nuomos (subnuomos) sutarties įstatyme nėra specialaus imperatyvaus pobūdžio apribojimo nuomotojui nutraukti nuomos sutartį prieš terminą vienašališkai, nesikreipiant į teismą, jei tik atsiranda sutarties nutraukimo pagrindas – esminis sutarties pažeidimas. Be to, tokiam nuomotojo pažeistų teisių operatyvaus gynimo ribojimui nėra objektyvios būtinybės, nes taip žemės nuomos sutarties šalių teisių ir pareigų pusiausvyrą yra išlaikoma, o nuomotojui piktnaudžiaujant tokia jam suteikta vienašališko sutarties nutraukimo teise nuomininkas (subnuomininkas) turi teisę reikalauti pripažinti nuomotojo (subnuomotojo) veiksmus neteisėtais ir atlyginti nuostolius, tokiu būdu gali būti atkuriamas nutrauktos sutarties galiojimas ([CK 6.217 straipsnis](#)) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus plenarinės sesijos 2004 m. birželio 29 d. nutarimas civilinėje byloje Nr. 3K-P-346/2004).
58. Kasacinis teismas taip pat yra nurodęs, kad [CK 6.564 straipsnis](#) yra specialioji norma (palyginus su [CK 6.218 straipsniu](#)), skirta terminuotoms žemės nuomos sutartims nutraukti, vienareikšmiškai ir išsamiai reglamentuojanti žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą galimybę nuomotojui nesikreipiant į teismą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus plenarinės sesijos 2004 m. birželio 29 d. nutarimas civilinėje byloje Nr. 3K-P-346/2004; 2015 m. lapkričio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-565-219/2015).
59. Išplėstinė teisėjų kolegija, atsižvelgdama į aptartą kasacinio teismo praktiką, konstatuoja, kad ieškovo kasacinio skundo argumentas, jog valstybinės žemės nuomos sutartis [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalies 3 punkte nurodytu pagrindu galėjo būti nutraukta tik teismine tvarka, yra teisiškai nepagrįstas, todėl atmestinas.

Dėl vienašališko žemės nuomos sutarties nutraukimo tvarkos ir jos pažeidimo teisinių padarinių

60. [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalis įtvirtina terminuotos žemės nuomos sutarties nutraukimą nuomotojo iniciatyva, suteikiant šiame straipsnyje nustatytiems pagrindams esminio sutarties pažeidimo reikšmę. To paties straipsnio 2 dalis reglamentuoja specialią (palyginti su [CK 6.218 straipsnio](#) 1 dalimi) žemės nuomos sutarties nuomotojo reikalavimu nutraukimo tvarką ir terminus, esant esminiams sutarties pažeidimams, nurodytiems [CK 6.564 straipsnio](#) 1 dalyje. [CK 6.564 straipsnio](#) 2 dalyje nurodoma, kad apie žemės nuomos sutarties nutraukimą nuomotojas privalo raštu pranešti žemės ūkio paskirties žemės nuomininkams ne vėliau kaip prieš tris mėnesius, o kai nuomojama kitos paskirties žemė, – ne vėliau kaip prieš du mėnesius.
61. Nutraukiant sutartį vienašališkai svarbu laikytis sutarties nutraukimo pagrindų ir tvarkos, antraip toks (neteisėtas) nutraukimas nesukurs pageidaujimų teisinių padarinių. Taigi, sprendžiant, ar vienašališkas sutarties nutraukimas yra teisėtas, be sutarties nutraukimo pagrindų egzistavimo, svarbu taip pat nustatyti, ar sutartis nutraukta nustatyta tvarka.
62. Byloje teismų nustatyta, kad atsakovė 2020 m. gegužės 19 d. įsakymu vienašališkai nutraukė 2015 m. rugsėjo 1 d. valstybinės žemės nuomos sutartį. Minėto įsakymo turinys patvirtina, kad atsakovė 2017 m. birželio 15 d. raštu „Dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo“, skelbimu apie Nuomos sutarties nutraukimą, paskelbtu 2019 m. birželio 13 d. dienraštyje „Lietuvos rytas“, pranešė ieškovei, jog ginčo žemės sklypo nuomos sutartis bus nutraukta prieš terminą, tačiau nutraukė valstybinės žemės nuomos sutartį tik 2020 m. gegužės 19 d. įsakymu, t. y. praėjus beveik vieneriems metams nuo paskutinio įspėjimo pateikimo.
63. Taigi, vertinant, ar atsakovė tinkamai (laikydamosi įstatyme nustatytos tvarkos) įgyvendino teisės normose ir sutartyje nustatytą teisę vienašališkai nutraukti žemės nuomos sutartį prieš terminą, teisiškai reikšminga aplinkybė yra tai, ar, atsakovei nenutraukus ginčo nuomos sutarties po įspėjimo nustatyto termino, šio įspėjimo galiojimas yra (nėra) laikytinas pasibaigusiu ir juo nebuvo (buvo) galima remtis vėliau inicijuojant (tęsiant) nuomos sutarties nutraukimo procesą.
64. Kasacinis teismas yra pasisakęs, kad sutartinių santykių nutraukimas, nesant tam pakankamo ir teisėto pagrindo, nesilaikant įstatyme ar šalių susitarime nustatytos tvarkos, pažeistų kitos sutarties šalies, kuri taip pat turi sutartines teises bei pareigas ir privalo imtis priemonių joms tinkamai vykdyti (investuoja tam tikras lėšas, atlieka parengiamuosius darbus ir pan.), teises bei teisėtus interesus. Net ir tais atvejais, kai viena iš sutarties šalių netinkamai vykdo sutartį, ji turi teisę tikėtis iš kitos sutarties šalies adekvataus, t. y. įstatyme ar sutartyje nustatyto, reagavimo į sutarties pažeidimą, bet ne siurprizinio elgesio (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. kovo 28 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-208/2013](#)).
65. Kasacinio teismo praktikoje taip pat išaiškinta, kad jeigu įspėjančioji šalis pati nesilaiko savo įspėjime nurodytų sąlygų ir po jame nurodyto termino sutarties nenutraukia, bet tęsia sutartinius santykius (priima nuomos mokėstį, nereikalauja, kad būtų pašalintas pažeidimas ar pan.), šis įspėjimas netenka teisinės galios ir nesukuria teisinių padarinių, kurių buvo siekta, t. y. sutartis nenutrūksta, o teisiniai santykiai tęsiasi toliau (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-72-916/2019](#), 27 punktą).
66. Kasacinis teismas yra konstatavęs, jog šios nutarties 65 punkte pateiktas kasacinio teismo išaiškinimas dėl įspėjimo termino pasibaigimo padarinių, atsižvelgiant į [CK 6.564 straipsnio](#) 2 dalyje nustatytą teisinį reguliavimą ir jo esmę, aktualus ir bylose dėl valstybinės žemės nuomos sutarčių nutraukimo (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. gruodžio 21 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. e3K-3-288-611/2022](#)).
67. Atsižvelgdama į šias aplinkybes ir remdamasi pirmiau nurodyta kasacinio teismo praktika, išplėstinė teisėjų kolegija konstatuoja, kad, nenutraukus ginčo žemės sklypo nuomos sutarties nuo atsakovės 2019 m. birželio 13 d. įspėjime nurodytos datos, šio pranešimo galiojimas laikytinas pasibaigusiu ir juo nebuvo galima remtis nutraukiant šalių sudarytą valstybinės žemės nuomos sutartį atsakovės 2020 m. gegužės 19 d. įsakymu. Taigi atsakovė, vėliau (t. y. nebegaliojant 2019 m. birželio 13 d. įspėjimui) ketindama vis dėlto nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį, vėl privėlėjo ieškovą raštu informuoti, kad nuomos sutartis bus nutraukta po 2 mėnesių nuo pranešimo įteikimo ieškovui dienos. Ieškovas apie vienašališką nuomos sutarties nutraukimą nebuvo iš anksto tinkamai įspėtas [CK 6.564 straipsnio](#) 2 dalyje nustatyta tvarka, todėl išplėstinė teisėjų kolegija nusprendžia, priešingai nei konstatavo šią bylą nagrinėjęs apeliacinės instancijos teismas, kad buvo pažeista sutarties nutraukimo tvarka, o tai lemia sutarties nutraukimo neteisėtumą ir šiuo aspektu. Apeliacinės instancijos teismo argumentas, kad sutarties nutraukimo tvarkos pažeidimas yra pateisinamas viešojo intereso byloje egzistavimu ir todėl nesukelia atitinkamų teisinių padarinių, yra teisiškai nepagrįsta.
68. Kiti ieškovo kasacinio skundo argumentai nėra reikšmingi bylai kasaciniame teisme teisingai išnagrinėti, teismų praktikai formuoti ar jai

vienodinti, todėl išplėstinė teisėjų kolegija dėl jų nepasisako.

Dėl bylos procesinės baigties ir bylinėjimosi išlaidų paskirstymo

69. Išplėstinė teisėjų kolegija, remdamasi tuo, kas išdėstyta, konstatuoja, kad pirmosios instancijos teismas iš esmės teisingai išnagrinėjo bylą, tenkindamas ieškovo ieškinį, priėmė teisėtą ir pagrįstą sprendimą. Todėl apeliacinės instancijos teismo sprendimas naikintinas, paliekant galioti pirmosios instancijos teismo sprendimą.
70. Kasacinį skundą tenkinant, panaikinant apeliacinės instancijos teismo sprendimą ir paliekant galioti pirmosios instancijos teismo sprendimą, ieškovas įgyja teisę į bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos ir kasaciniame teismuose, atlyginimą.
71. Ieškovas patyrė 847 Eur išlaidų advokato pagalbai apmokėti apeliacinės instancijos teisme. Vadovaujantis [CPK 98 straipsniu](#) Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą teisinę pagalbą (paslaugas) maksimalaus dydžio, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1R-85 ir Lietuvos advokatų tarybos 2004 m. kovo 26 d. nutarimu (redakcija, galiojanti nuo 2015 m. kovo 20 d.), (toliau – Rekomendacijos) 8.11 punktu, ieškovui iš atsakovės priteistina 847 Eur išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos teisme, atlyginimo.
72. Už kasacinį skundą ieškovas sumokėjo 176 Eur žyminį mokestį ir patyrė 1421,75 Eur išlaidų advokato pagalbai apmokėti kasaciniame teisme. Vadovaujantis [CPK 93 straipsnio](#) 1 ir 3 dalimi, 98 straipsniu, Rekomendacijų 8.13 punktu, ieškovui iš atsakovės priteistina 1597,75 Eur (1421,75 Eur + 176 Eur) bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimo.
73. Iš viso ieškovui iš atsakovės priteistina 2444,75 Eur (847 Eur + 1597,75 Eur) bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos ir kasaciniame teismuose, atlyginimo.

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

nutaria:

Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. sausio 25 d. sprendimą panaikinti ir palikti galioti Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 28 d. sprendimą.

Priteisti ieškovui L. Č. (*duomenys neskelbtini*) iš atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (j. a. k. 188704927) 2444,75 Eur (du tūkstančius keturis šimtus keturiasdešimt keturis Eur 75 ct) bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos ir kasaciniame teismuose, atlyginimo.

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

Teisėjai

Goda Ambrasaitė-Balynienė

Danguolė Bublienė

Andžej Maciejewski

Antanas Simniškis

Algirdas Taminskas

Jūratė Varanauškaitė

Dalia Vasarienė