

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. lapkričio 4 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Alės Bukavienės, Sigitos Rudėnaitės (kolegijos pirmininkė) ir Antano Simniškio (pranešėjas),

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovės K. G. prekybos įmonės kasacinį skundą dėl Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gruodžio 9 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės K. G. prekybos įmonės ieškinį atsakovams Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos, atstovaujamai Palangos skyriaus, V. J., Lietuvos Respublikai, atstovaujamai Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, dėl administracinių aktų ir nuomos sutarties panaikinimo bei įpareigojimo atlikti veiksmus; tretieji asmenys, nepareiškiantys savarankiškų reikalavimų, uždaroji akcinė bendrovė „Opportunity Development Institute“, perėmusi S. I. (S. I.), uždarosios akcinės bendrovės „Realtona“ teises, J. B., K. G..

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė :

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių dalies valstybei bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančios žemės sklypo dalies, nesant sklypo bendraturčių susitarimo dėl naudojimosi juo tvarkos, nuomą kitiems bendraturčiams neaukciono tvarka, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė prašė teismo:
 - 2.1. panaikinti atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – ir NŽT) priimtus administracinius aktus, o būtent:
 - 2.1.1. NŽT Palangos skyriaus 2019 m. balandžio 15 d. įsakymą Nr. 16VĮ-91-(14.16.2) „Dėl žemės sklypo, esančio (duomenys neskelbtini), valstybinės dalies dalių nustatymo“;
 - 2.1.2. NŽT Palangos skyriaus 2019 m. balandžio 15 d. įsakymą Nr. 16VĮ-93-(14.16.2) „Dėl 2006 m. rugsėjo 8 d. valstybinės žemės sutarties Nr. 16VĮ-93-(4.12.)Ž1-50 dalies nutraukimo“;
 - 2.1.3. NŽT Palangos skyriaus vedėjo 2019 m. gegužės 28 d. įsakymą Nr. 16VĮ-138-(14.16.2.) „Dėl 2006 m. rugsėjo 8 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. (4.12.)Ž1-50, 2015 m. vasario 24 d. susitarimo Nr. 16SŽN-23-(14.16.55.) ir 2016 m. lapkričio 29 d. susitarimo pakeisti sutartį 16SŽN-23-(14.16.55.) nutraukimo“ (dalį dėl 2006 m. rugsėjo 8 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. (4.12.)Ž1-50 nutraukimo);
 - 2.1.4. NŽT Palangos skyriaus 2019 m. gegužės 28 d. rašte Nr. 16SD-1109-(14.16.104.) „Dėl valstybinės žemės sklypo (duomenys neskelbtini) nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą“ pateiktą atsisakymą tenkinti ieškovės prašymą nespresti disponavimo valstybei priklausančia žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), dalimi (jos pardavimo ar išnuomojimo) klausimo ir nė su vienu asmeniu nesudarinti disponavimo valstybės turtu (jo pardavimo ar nuomos) sutarčių, iki bus nustatyta naudojimosi minimu sklypu tvarka, ir įpareigoti NŽT Palangos skyrių iš naujo spręsti šio prašymo tenkinimo klausimą;
 - 2.1.5. NŽT Palangos skyriaus vedėjo 2019 m. gegužės 6 d. įsakymą Nr. 16VĮ-107-(14.16.2.) „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypo, kadastro Nr. (duomenys neskelbtini), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), dalies nuomos“.
 - 2.2. Taip pat ieškovė prašė pripažinti *ab initio* (nuo pat sudarymo momento) negaliojančią bei panaikinti nuo sudarymo momento Lietuvos Respublikos, atstovaujamos NŽT, ir atsakovo V. J. 2019 m. birželio 6 d. sudarytą valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. 16SŽN-67-(14.16.55) (toliau – ir Nuomos sutartis).
3. Ieškovė nurodė, kad ji yra 25,34 a ploto žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini) (toliau – ir Sklypas) bendraturtė. Ginčijamų įsakymų priėmimo ir ginčijamos sutarties sudarymo metu šis žemės sklypas bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausė ieškovei (894/2534 idealiosios dalys sklype), UAB „Realtona“ (106/2534 idealiosios dalys sklype) atsakovui V. J. (1000/2534 idealiosios dalys sklype), Lietuvos Respublikai (534/2534 idealiosios dalys sklype). Valstybei priklausančią 5,34 a ploto žemės sklypo dalį nuo 2006 m. buvo išsinuomojusi ieškovė, tikėdama, kad galiojo 2004 m. bendraturčių nusistatyta naudojimosi sklypu tvarka.
4. Plungės apylinkės teismo 2018 m. gegužės 14 d. sprendimu (civilinė byla [Nr. e2-163-973/2018](#)) ir Klaipėdos apygardos teismo 2019 m. kovo 25 d. nutartimi (civilinė byla [Nr. e2A-48-253/2019](#)) su ieškove 2006 m. rugsėjo 8 d. sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. (4.12.)Ž1-50 (įskaitant visas išvestines sutartis) buvo panaikinta. Teismai priimtus procesinius sprendimus motyvavo tuo, kad po teritorijos detaliojo plano patvirtinimo 2004 m. pabaigoje Sklypo plotas buvo padidintas papildoma valstybei priklausančia dalimi, 2004 m. pradžioje bendraturčių nusistatyta sklypo naudojimo tvarka neteko teisinės galios, o padidėjusio ploto sklypui nauja naudojimo tvarka nebuvo nustatyta. Teismai nusprendė, kad, nežinant kiekvieno bendraturčio realiųjų dalių sklype, t. y. kokia konkreči sklypo dalis kiekvienam konkrečiam bendraturčiui priklauso, valstybei priklausančios sklypo idealiosios dalies tik ieškovei (vėliau ir S. I.) išnuomoti nebuvo galima. Klaipėdos apygardos teismas nutartimi įpareigojo atsakovę NŽT įstatymų nustatyta tvarka iš naujo spręsti valstybei priklausančios sklypo dalies disponavimo klausimą.

5. Ieškovės teigimu, kol nėra aiški realioji valstybei priklausanti Sklypo dalis, t. y. kol nėra nustatyta Sklypo naudojimo tvarka, nėra aišku, ar valstybei priklausanti Sklypo dalis yra užstatyta kitų asmenų statiniais, NŽT Palangos skyrius negalėjo pradėti disponavimo valstybei priklausančia sklypo dalimi proceso. NŽT Palangos skyrius ieškovei atsiuntė 2019 m. balandžio 15 d. raštą Nr. 16JD-717-(14.16.104.) „Dėl valstybinės žemės sklypo (duomenys neskelbtini) nuomos sutarties pakeitimo projekto derinimo“, kuriuo pakvietė ieškovę per 20 darbo dienų atvykti į NŽT Palangos skyrių suderinti valstybinės žemės nuomos sutarties projekto arba pateikti informaciją apie sutikiną ar nesutikiną su parengtu projektu. Atsiliepdama į šį raštą, ieškovė 2019 m. gegužės 2 d. raštu prašė NŽT nespresti disponavimo valstybei priklausančia sklypo dalimi (šios dalies pardavimo ar išnuomojimo) klausimo ir nesudarinti disponavimo valstybės turtu (šio turto pardavimo ar nuomos) sutarčių, iki bus nustatyta Sklypo naudojimo tvarka. Šį ieškovės prašymą NŽT Palangos skyriaus 2019 m. gegužės 28 d. raštu Nr. 16SD-1109-(14.16.104.) „Dėl valstybinės žemės sklypo (duomenys neskelbtini) nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą“ atsisakė tenkinti. Kartu su atsisakymu ieškovei buvo pateikti atsakovės NŽT Palangos skyriaus vedėjo 2019 m. gegužės 28 d. įsakymas Nr. 16VĮ-138-(14.16.2.) „Dėl 2006 m. rugsėjo 8 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. (4.12.)Ž1-50, 2015 m. vasario 24 d. susitarimo Nr. 16SŽN-23-(14.16.55.) ir 2016 m. lapkričio 29 d. susitarimo pakeisti sutartį 16SŽN-23-(14.16.55.) nutraukimo“ bei 2019 m. balandžio 15 d. įsakymas Nr. 16VĮ-93-(14.16.2.) „Dėl 2006 m. rugsėjo 8 d. valstybinės žemės sutarties Nr. (4.12.)Ž1-50 dalies nutraukimo“. Be to, NŽT Palangos skyriaus vedėjas 2019 m. gegužės 6 d. priėmė įsakymą Nr. 16VĮ-107-(14.16.2.) „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypo, kadastro Nr. (duomenys neskelbtini), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), dalies nuomos“, kurio pagrindu 2019 m. birželio 5 d. su atsakovu V. J. buvo sudaryta Nuomos sutartis. Šia sutartimi atsakovui V. J. buvo išnuomota 0,0306 ha Sklypo dalis. Anot ieškovės, byloje ginčijamas 2019 m. gegužės 6 d. įsakymas priimtas ir Nuomos sutartis sudaryta pažeidžiant imperatyvias aukciono tvarka sudaromas nuomos sutartis reglamentuojančias teisės normas, kiti ginčijami įsakymai yra niekiniai ir neteisėti, nes jais buvo modifikuojama sutartis, kuri įsiteisėjusiu teismo sprendimu jau buvo panaikinta.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

6. Plungės apylinkės teismas 2021 m. liepos 28 d. sprendimu nutraukė civilinės bylos dalį dėl ieškovės pareikštų reikalavimų panaikinti NŽT Palangos skyriaus 2019 m. balandžio 15 d. įsakymą Nr. 16VĮ-93-(14.16.2.) „Dėl 2006 m. rugsėjo 8 d. valstybinės žemės sutarties Nr. 16VĮ-93-(4.12.)Ž1-50 dalies nutraukimo“ ir NŽT Palangos skyriaus vedėjo 2019 m. gegužės 28 d. įsakymą Nr. 16VĮ-138-(14.16.2.) „Dėl 2006 m. rugsėjo 8 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. (4.12.)Ž1-50, 2015 m. vasario 24 d. susitarimo Nr. 16SŽN-23-(14.16.55.) ir 2016 m. lapkričio 29 d. susitarimo pakeisti sutartį 16SŽN-23-(14.16.55.) nutraukimo“ (dalį dėl 2006 m. rugsėjo 8 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. (4.12.)Ž1-50 nutraukimo), o kitą patikslinto ieškinio dalį atmetė; paskirstė bylinėjimosi išlaidas.
7. Teismas nustatė, kad ieškovė, atsakovai V. J. ir Lietuvos Respublika bei trečiasis asmuo, nepareiškiantis savarankiškų reikalavimų, UAB „Realtona“ (jos teisių perėmėja UAB „Opportunity Development Institute“) yra 0,2534 ha Sklypo savininkai. Ieškovei nuosavybės teise priklauso 894/2534 žemės sklypo dalys, atsakovui V. J. – 1000/2534 žemės sklypo dalių, Lietuvos Respublikai – 534/2534 žemės sklypo dalys, kurias patikėjimo teise valdo NŽT, trečiajam asmeniui UAB „Realtona“ – 106/2534 žemės sklypo dalys. Nekilnojamojo turto registro duomenimis, Sklype yra įregistruotas pastatas – poilsio apartamentai, jame suformuoti trys atskiri nekilnojamojo turto objektai – patalpos, nuosavybės teise priklausančios ieškovei, atsakovui V. J. ir tretiesiems asmenims. Minėti statiniai buvo suformuoti 2004 m. vasario 23 d. sutartimi atidalijant pastatą – poilsio apartamentus (žymėjimas 14K3b) – iš bendrosios dalinės nuosavybės. Sklype yra ir inžineriniai statiniai.
8. Ieškovė su atsakovu V. J. Klaipėdos apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Palangos miesto žemėtvarkos skyriui 2005 m. rugsėjo 9 d. pateikė prašymą dėl valstybinės žemės sklypo registro duomenų pakeitimo, žemės sklypo įregistravimo viešame registre ir valstybinės žemės sklypo nuomos, kuriuo prašoma pakeisti valstybinio žemės sklypo duomenis ir įregistruoti 2534 kv. m žemės sklypą, esantį (duomenys neskelbtini), išnuomoti ieškovei 534 kv. m valstybinės žemės sklypo dalį 99 metų terminui. Klaipėdos apskrities viršininko 2006 m. kovo 7 d. įsakymu Nr. 13.6-946 „Dėl žemės sklypo (duomenys neskelbtini), įregistravimo ir dalies nuomos“ VĮ Registrų centro Klaipėdos filialo Palangos skyriui pateikti dokumentai ir duomenys dėl žemės sklypo, esančio (duomenys neskelbtini), įregistravimo ir ieškovei išnuomota 0,0534 ha žemės sklypo dalis. Klaipėdos apskrities viršininko administracija ir ieškovė 2006 m. rugsėjo 8 d. sudarė nuomos sutartį Nr. (4.12.)Ž1-50, kuria ieškovei buvo išnuomota 0,0534 ha Sklypo, kurio bendras plotas 0,2534 ha. Lietuvos Respublikos valstybė, atstovaujama NŽT, ir UAB „Realtona“ 2015 m. vasario 24 d. sudarė susitarimą „Dėl 2006-09-08 valstybinės žemės nuomos sutarties (4.12.)Ž1-50 pakeitimo“, kuriuo buvo pakeista 2006 m. rugsėjo 8 d. nuomos sutartis, Lietuvos Respublikos valstybė – nuomotoja išnuomojo, o nuomininkė UAB „Realtona“ išsinuomojo 0,0030 ha Sklypo dalį (iš bendro 0,2534 ha ploto). Lietuvos Respublikos valstybė, atstovaujama NŽT, ir S. I. 2016 m. lapkričio 29 d. sudarė susitarimą, kuriuo pakeitė sutartį Nr. 16SŽN-91-(14.16.55.) „Dėl 2015-02-24 susitarimo Nr. 16SŽN-23-(14.16.55.) „Dėl 2006 m. rugsėjo 8 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. (4.12.)Ž1-50 pakeitimo“ ir kurio pagrindu ginčo žemės sklypo dalies nuomininku tapo S. I..
9. Plungės apylinkės teismas 2018 m. gegužės 14 d. sprendimu civilinėje byloje Nr. e2-163-973/2018 pagal ieškovo V. J. ieškinį atsakovams K. G. prekybos įmonei, K. G., UAB „Realtona“, S. I., NŽT, Lietuvos Respublikai atstovaujamai NŽT, tretiesiems asmenims J. B., AB „Citadele“ bankui dėl prašymo, įsakymo bei sutarčių pripažinimo negaliojančiomis ir įpareigojimo atlikti veiksmus ieškinį tenkino visiškai, pripažino negaliojančiais ir panaikino nuo sudarymo momento: 2005 m. rugsėjo 9 d. prašymą Klaipėdos apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Palangos miesto žemėtvarkos skyriui, kuriuo K. G. ir V. J. prašo išnuomoti K. G. prekybos įmonei 534 kv. m dydžio valstybinės žemės sklypo dalį 99 metų terminui; Klaipėdos apskrities viršininko 2006 m. kovo 7 d. įsakymą Nr. 13.6-946 „Dėl žemės sklypo (duomenys neskelbtini), įregistravimo ir dalies nuomos“ dalį, kuria nuspręsta išnuomoti 0,0534 ha Sklypo dalis (iš bendro 0,2534 ha ploto) K. G. prekybos įmonei; 2006 m. rugsėjo 8 d. nuomos sutartį Nr. (4.12.)Ž1-50, sudarytą Klaipėdos apskrities viršininko administracijos ir K. G. prekybos įmonės, kuria šiai įmonei buvo išnuomota 0,0534 ha Sklypo (iš bendro 0,2534 ha ploto); 2015 m. vasario 24 d. susitarimą, sudarytą Lietuvos Respublikos valstybės, atstovaujamos NŽT, ir UAB „Realtona“, „Dėl 2006-09-08 valstybinės žemės nuomos sutarties (4.12.)Ž1-50 pakeitimo“ Nr. 16SŽN-(14.16.55.), kuriuo buvo pakeista 2006 m. rugsėjo 8 d. nuomos sutartis ir kuriuo UAB „Realtona“ išsinuomojo 0,0030 ha ploto Sklypo dalį (iš bendro 0,2534 ha ploto); 2016 m. lapkričio 29 d. susitarimą, sudarytą Lietuvos Respublikos valstybės, atstovaujamos NŽT, ir S. I., kuriuo nutarta pakeisti 2015 m. vasario 24 d. susitarimą Nr. 16SŽN-91-(14.16.55.) „Dėl 2006 m. rugsėjo 8 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. (4.12.)Ž1-50 pakeitimo“ ir kurio pagrindu Sklypo dalies nuomininku tapo S. I.; taip pat teismas įpareigojo NŽT arba Lietuvos Respubliką, atstovaujamą NŽT, per vieną mėnesį nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos išnuomoti ieškovei V. J. ne aukciono būdu Lietuvos Respublikai priklausančio 0,0534 ha žemės sklypo dalį, proporcingą turimam 534,46 kv. m bendro ploto patalpų – poilsio patalpų plotui, sudarant šios žemės sklypo dalies nuomos sutartį. Klaipėdos apygardos teismas 2019 m. kovo 29 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. e2A-48-253/2019 Plungės apylinkės teismo 2018 m. gegužės 14 d. sprendimo dalį pakeitė, nurodydamas „įpareigojti Nacionalinę žemės tarnybą prie Žemės ūkio ministerijos arba Lietuvos Respubliką, atstovaujamą Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, spręsti Lietuvos Respublikai priklausančios žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), 0,0534 ha dalies nuomos (naudojimo ar disponavimo) klausimą įstatymų nustatyta tvarka“, o kitą pirmosios instancijos teismo sprendimo dalį paliko nepakeistą.
10. NŽT Palangos skyrius, vykdydamas minėtą teismo sprendimą, priėmė administracinius aktus – 2019 m. balandžio 15 d. įsakymą Nr. 16VĮ-91-(14.16.2.) „Dėl žemės sklypo, esančio (duomenys neskelbtini), valstybinės dalies dalių nustatymo“, 2019 m. gegužės 28 d. įsakymą Nr. 16VĮ-138-(14.16.2.) „Dėl 2006 m. rugsėjo 8 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. (4.12.)Ž1-50, 2015 m. vasario 24 d. susitarimo Nr. 16SŽN-23-(14.16.55.) bei 2016 m. lapkričio 29 d. susitarimo pakeisti sutartį Nr. 16SŽN-91-(14.16.55.) nutraukimo“, kuriais priimti sprendimai nutraukti prieš terminą 2006 m. rugsėjo 8 d. valstybinės žemės nuomos sutartį, 2015 m. vasario 24 d. susitarimą Nr. 16SŽN-23-

(14.16.55) ir 2016 m. lapkričio 29 d. susitarimą pakeisti sutartį Nr. 16SŽN-91-(14.16.55) dėl Sklypo dalies, kurios plotas 0,0534 ha NŽT Palangos skyriaus vedėjo 2019 m. balandžio 15 d. įsakymu Nr. 16VĮ-91-(14.16.2) „Dėl žemės sklypo, esančio (duomenys neskelbtini), valstybinės dalies dalių nustatymo“ nustatytos Sklypo valstybinės dalies, kurios plotas 0,0534 ha, dalys, atsižvelgiant į kiekvienam bendraturčiui priklausančių patalpų, esančių pastate – poilsio apartamentuose (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)), dalis. 2019 m. birželio 5 d. Valstybinės žemės nuomos sutartinė Nr. 16SŽN-67-(14.16.55) negyvenamųjų patalpų – poilsio patalpų, esančių Sklype, savininkui V. J. išnuomota 0,0306 ha valstybinės žemės sklypo dalis. Ieškovės 2019 m. gegužės 3 d. kreipėsi į atsakovę NŽT, pateikdama prašymą nespęsti disponavimo žemės sklypo dalimi (jos pardavimo ar išnuomojimo) klausimo ir nė su vienu asmeniu nesudarinti disponavimo valstybės turtu (turto pardavimo ar nuomos) sutarčių, iki bus nustatyta naudojimosi žemės sklypu tvarka. Šį ieškovės prašymą atsakovė NŽT 2019 m. gegužės 28 d. raštu Nr. 16SD-1109-(14.16.104.) „Dėl valstybinės žemės sklypo (duomenys neskelbtini) nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą“ atsisakė tenkinti.

11. Teismas, atsižvelgdamas į byloje nustatytas aplinkybes, nusprendė, kad atsakovės NŽT Palangos skyriaus vedėjo įsakymai, kuriais prieš terminą buvo nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartis ir susitarimai, esant įsiteisėjusiam teismo sprendimui tuos pačius valstybinės žemės nuomos sutartį ir susitarimus pripažinti negaliojančiais ir nutraukti nuo jų sudarymo dienos, yra pertekliniai. Tokie administraciniai aktai nesukelia ieškovei teisiųjų pasekmių. Todėl teismas civilinės bylos dalį dėl reikalavimų panaikinti minėtus įsakymus nutraukė kaip nenagrinėtiną teisme.
12. Teismas, pasisakydamas dėl ieškovės 2021 m. birželio 18 d. pateikto reikalavimo panaikinti NŽT Palangos skyriaus vedėjo 2019 m. balandžio 15 d. įsakymą Nr. 16VĮ-91-(14.16.2.) „Dėl žemės sklypo, esančio (duomenys neskelbtini), valstybinės dalies dalių nustatymo“, nurodė, kad ieškovė yra praleidusi vieno mėnesio terminą skundui dėl šio administracinio akto panaikinimo paduoti, o svarbiu termino praleidimo priežastimi nenustatyta. Ieškovės atstovo prašymo atnaujinti terminą reikalavimui dėl nurodyto įsakymo panaikinimo paduoti teismas netenkino, nurodė, kad termino praleidimas yra savarankiškas pagrindas atmesti minėtą ieškinio reikalavimą.
13. Teismas, sprenddamas dėl valstybinės žemės sklypo nuomos ir valstybinės žemės nuomos sutarties teisėtumo, nurodė, kad atsakovui V. J. priklauso negyvenamoji patalpa – poilsio patalpos, esančios Sklype, jam valstybinės žemės sklypo dalis ne aukciono tvarka proporcingai jam priklausančių patalpų pastate plotui yra išnuomota kaip pastato savininkui. Atsakovė NŽT buvo teismų įpareigota spręsti klausimą dėl Lietuvos Respublikai priklausančios Sklypo 0,0534 ha dalies nuomos (naudojimo ar disponavimo) įstatymų nustatyta tvarka. Atsakovui V. J. išnuomota valstybinio žemės sklypo dalis, žemės sklypo plane M:1500 pažymėta indeksu „B“; naudojama privažiuoti prie atsakovui nuosavybės teise priklausančios ir žemės sklype esančios 534,46 kv. m poilsio patalpos, t. y. žemės sklypo dalis „B“ yra reikalinga atsakovui V. J. nuosavybės teise priklausančiam statinui eksploatuoti ir šia dalimi atsakovas naudojasi iki šiol. Teismas konstatavo, kad valstybė privalo atsakovui V. J. išnuomoti žemės sklypo dalį, atitinkančią jam priklausančio pastato, esančio Sklype, dalį. NŽT negali nenuomoti žemės sklypo dalies savarankiškam objektui – poilsio patalpoms, kurios nuosavybės teise priklauso atsakovui V. J., eksploatuoti, taip pat negali tos žemės sklypo dalies išnuomoti kitam asmeniui, nes tai būtų šio statinio savininko nuosavybės teisių suvaržymas. Teismas pažymėjo, kad atsakovė NŽT 2019 m. balandžio 15 d. įsakymu Nr. 16VĮ-91-(14.16.2.) nustatė Sklypo dalies, kurios plotas 0,0534 ha, dalis, atsižvelgdama į kiekvienam bendraturčiui priklausančių patalpų, esančių pastate – poilsio apartamentuose, dalis, taigi visiems bendraturčiams, turintiems patalpas pastate, buvo suteikta teisė išnuomoti valstybinės žemės sklypo dalis proporcingai jų valdomų patalpų plotui, taip užtikrinant ne tik atsakovo V. J., bet ir kitų bendraturčių nuosavybės teisių įgyvendinimą.
14. Teismas, išanalizavęs galiojantį teisių reglamentavimą, nesutiko su ieškovės argumentais, kad valstybinės žemės nuomos sutartis galėjo būti sudaryta tik nustatius Sklypo naudojimo tvarką, o pritarė atsakovų NŽT ir V. J. bei jo atstovės argumentams, kad nei Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, nei Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (toliau – CK), nei Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260, kuriuo patvirtintos Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės (toliau – ir Taisyklės), nenustato, kad, nesant nustatytai žemės sklypo naudojimo tvarkai, taip pat ir bendraturčių realiųjų dalių žemės sklype, valstybė negali disponuoti jai priklausančia dalimi sklype ir negali jos išnuomoti ne aukciono tvarka. Teismas nurodė, kad teisės normos, reglamentuojančios valstybinės žemės nuoma ne aukciono būdu, tokia galimybė sieja tik su žemės sklype esančių asmenų, siekiančių įsiveiti žemės sklyva lengvatine tvarka, nuolatinių statinių ar įrenginių eksploatavimu pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Teismas taip pat pažymėjo, kad valstybinės žemės nuomininkai negali patys spręsti, kokio ploto ir konfigūracijos valstybinės žemės sklypo dalis priskirtina prie jiems nuosavybės teise valdomo statinio (jo dalies), nes tokią teisę turi tik valstybinės žemės nuomotojas. Konkretiems statiniams reikalingų žemės sklypo dalių nustatymas yra valstybinės žemės nuomotojo prerogatyva, todėl būtent valstybinės žemės nuomotojas, įvertinęs žemės sklypo planą su išskirtomis dalimis, skirtomis žemės sklype esantiems statiniams eksploatuoti, priima galutinį sprendimą dėl žemės sklypo dalių. Nagrinėjamu atveju atsakovui V. J. buvo išnuomota 0,0306 ha iš 0,0534 ha valstybei priklausančios dalies, t. y. tik ta valstybinės žemės ploto dalis, kuri reikalinga statinui eksploatuoti ir kuri yra proporcinga jam priklausančių patalpų, esančių pastate – poilsio apartamentuose, daliai. Teismas nurodė, jog kasacinio teismo išaiškinimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. sausio 3 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-33-916/2019](#)) taip pat patvirtina, kad pirmiausia turi būti išspręstas klausimas dėl asmenų teisių į ginčo sklype valstybei nuosavybės teise priklausančios dalies konkrečias dalis, ir tik po to sprendžiamas klausimas dėl naudojimosi žemės sklypu tvarkos nustatymo.
15. Teismo vertinimu, ieškovės argumentas, kad sudarant Nuomos sutartį nebuvo įvertinta aplinkybė, jog Sklype stovi keli atskiri savarankiški skirtingiems savininkams priklausančios nekilnojamoji daiktai, nėra pagrįstas. Teismas nurodė, kad pirmiau minėtuose teismų procesiniuose sprendimuose konstatuota, jog Sklype yra tik pastatas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), žymėjimas 14K3b, kaip vienas objektas, kuriam eksploatuoti ir buvo suformuotas žemės sklypas ir kuriame suformuoti trys atskiri nuosavybės teisės objektai, o kitų pastatų, kurių buvimas minėtame valstybinės žemės sklype pagal teisės aktus suteiktų teisę be aukciono išnuomoti valstybinės žemės sklypą, nėra. Šias išvadas teismai padarė įvertinę bylos medžiagą bei Nekilnojamojo turto registro duomenis, pagal kuriuos Sklype įregistruotas vienintelis pastatas – poilsio apartamentai, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), o jame yra suformuoti jau minėti trys atskiri nekilnojamojo turto objektai: patalpos (1-4), reg. Nr. (duomenys neskelbtini); patalpos (1-1), reg. Nr. (duomenys neskelbtini); patalpos (1-5), reg. Nr. (duomenys neskelbtini). Notaro patvirtinta 2004 m. vasario 23 d. sutartinė įtvirtina, kad atsakovas V. J., K. G. prekybos įmonė ir K. G. susitarė dėl pastato – poilsio apartamentų patalpų pasidalijimo. Tačiau viešo registro išrašuose nurodyta, jog minėtos patalpos – poilsio patalpos (t. y. reg. Nr. (duomenys neskelbtini)) yra pastate, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), žymėjimas plane 14K3b. Be to, užfiksuoti duomenys patvirtina, kad trys minėtos patalpos (duomenys neskelbtini), ir pažymėta pastaba, kad patalpoms nesuteiktas visas adresas. Šie duomenys sudaro pagrindą pripažinti, kad nors bendraturčiai atsidalijo pastate – poilsio apartamentuose esančias patalpas, tačiau pastatas – poilsio apartamentai liko. Svarbiau pripažintina ir teismų sprendimuose nurodyta aplinkybė, kad Nekilnojamojo turto registre įregistruotam atsakovės K. G. prekybos įmonės nuosavybės teise valdomam atskiram nekilnojamojo turto objektui – patalpoms, kaip pagrindiniam daiktui, eksploatuoti nebuvo formuojamas atskiras žemės sklypas. Taigi bendraturčiams atsidalijus pastatą – poilsio apartamentus atskiromis patalpomis, pastato – poilsio apartamentų padėtis nepasikeitė, jis taip ir liko vienintelis pastatas ginčo žemės sklype.
16. Teismas konstatavo, jog ieškovės argumentai, kad būtent prie ieškovei priklausančios pastato dalies yra įsiterpęs valstybinės žemės sklypas, taip pat dėl to, jog toje dalyje yra ieškovei priklausančio kiemo aikštelė, tai sudaro pagrindą valstybinę žemę išnuomoti ieškovei, yra atmestini kaip nepagrįsti, kadangi kiemo aikštelė tėra skirta tamatai pagrindiniam daiktui, kuriam eksploatuoti ne aukciono tvarka valstybinė žemė negali būti išnuomota, nes valstybinė žemė nuomojama, atsižvelgiant ne į priklausinius, jų kiekį ir t. t., o į pagrindiniam statinui priklausančias dalis, šiuo atveju poilsio patalpas.
17. Teismas padarė išvadą, kad atsakovui V. J. valstybinės žemės sklypo dalis, kaip statinio dalies, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), žymėjimas 14K3b, bendraturčiui, ne aukciono tvarka buvo išnuomota nepažeidžiant imperatyvių teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės sklypo nuomos teisinius santykius. Teismas nurodė, kad valstybinės žemės sklypo dalis atsakovui V. J., priešingai nei teigia ieškovė, išnuomota pagal 2005 m. spalio 3 d. išnuomojamo valstybinės žemės sklypo planą M:1500 (sklypo plotas 2534 kv. m), parengtą UAB

„Vakarų matininkai“, pažymint ją indeksu „B“, taip pat šio plano detalizuotoje lentelėje „Naudojamas plotas“ nurodytas žemės sklypo valstybinės dalies indeksas „B“ ir plotas – 534 kv. m (žr. ginčijamos sutarties 18 punktą).

18. Nenustatęs pagrindo padaryti priešingą išvadą, teismas atmetė ieškovės reikalavimą pripažinti negaliojančiais Nuomos sutartį bei atsakovės NŽT Palangos skyriaus 2019 m. gegužės 6 d. įsakymą Nr. 16VI-107-(14.16.2) „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), dalies nuomos“. Remdamasis tais pačiais motyvais teismas atmetė ir ieškovės reikalavimą panaikinti atsakovės NŽT Palangos skyriaus 2019 m. gegužės 28 d. rašte Nr. 16SD-1109-(14.16.104.) „Dėl valstybinės žemės sklypo (duomenys neskelbtini) nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą“ pateiktą atsakymą tenkinti ieškovės prašymą nespręsti disponavimo valstybei priklausančia Sklypo dalimi (jos pardavimo ar išnuomojimo) klausimo ir nė su vienu asmeniu nesudarinti disponavimo valstybės turto (jo pardavimo ar nuomos) sutarčių, iki bus nustatyta naudojimosi minimu sklypu tvarka, bei įpareigoti NŽT Palangos skyrių iš naujo spręsti minėto prašymo tenkinimo klausimą.
19. Įvertinęs ieškovės bei jos atstovo argumentus dėl 2019 m. gegužės 6 d. įsakymo neatitikties Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio reikalavimams, taip pat įvertinęs šio įsakymo turinį, teismas padarė išvadą, kad ieškovės bei jos atstovo nurodyti argumentai yra nepagrįsti. Teismas konstatavo, kad įsakymas yra motyvuotas, teisėtas ir pagrįstas, todėl jį naikinti nėra teisinio pagrindo.
20. Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal ieškovės apeliacinį skundą, 2021 m. gruodžio 9 d. nutartimi paliko nepakeistą Plungės apylinkės teismo 2021 m. liepos 28 d. sprendimą.
21. Kolegija, pritardama pirmosios instancijos teismo motyvams, nurodė, kad galiojantys teisės aktai neįtvirtina, jog, nesant nustatytai žemės sklypo naudojimo tvarkai, taip pat nesant nustatytoms bendraturčių realiosioms žemės sklypo dalims, valstybė negali disponuoti jai priklausančia žemės sklypo dalimi ir negali jos išnuomoti ne aukciono tvarka.
22. Kolegija akcentavo, kad atsakovui V. J. buvo išnuomota tik ta valstybinės žemės ploto dalis, kuri reikalinga statiniui eksploatuoti ir kuri yra proporcinga jam priklausančių patalpų, esančių pastate – poilsio apartamentuose, daliai.
23. Kolegija atmetė kaip nepagrįstus apeliacinio skundo argumentus, jog, priimdamas skundžiamą sprendimą, pirmosios instancijos teismas nesivadovavo prejudiciniais faktais, kurie yra nustatyti įsiteisėjusiais teismų sprendimais, o faktus, kurie nebuvo prejudiciniai, teismas sprendime nepagrįstai tokiais pripažino.
24. Kolegija nepagrįstais pripažino apeliacinio skundo argumentus, kad atsakovė NŽT, sudarydama Nuomos sutartį, nesivadovavo planu ir tinkamai nenustatė, kokie statiniai yra Sklype. Kolegija nurodė, kad Nuomos sutarties 18 punkte aiškiai nurodyta, jog prie šios sutarties pridedamas išnuomojamo žemės sklypo planas M 1:500, jis pateiktas byloje kartu su Nuomos sutartimi. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (registro Nr. (duomenys neskelbtini)) patvirtina, kad žemės sklypo planas įregistruotas viešame registre – jame indeksais sužymėti žemės sklype esantys statiniai. Tiek atsakovė NŽT, tiek pirmosios instancijos teismas vadovavosi VĮ Registrų cente įregistruotais duomenimis apie statinius, juos nurodė, detaliai aprašė ir ištyrė.
25. Kolegija pažymėjo, kad ieškovės nurodomi kiti inžineriniai statiniai – kiemo aikštelė, baseinas, remiantis statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ nuostatomis, įprastai (jeigu neįrodyta priešingai) nepriskirtini prie savarankiškai funkcionuojančių statinių ir turinčių apibrėžtą naudojimo paskirtį. Faktą, kad kiemo aikštelė tėra skirta tamauči pagrindiniam daiktui, kuriam eksploatuoti ne aukciono tvarka valstybinė žemė negali būti išnuomota, konstatavo ir Plungės apylinkės teismas 2018 m. gegužės 14 d. sprendime, ir Klaipėdos apygardos teismas 2019 m. kovo 25 d. nutartyje. Ieškovės nurodomas baseinas su aikšte, aikštelė (plane pažymėta 3b) priskirtini prie statinių, kurie neturi aiškios apibrėžtos funkcinės paskirties, ūkinės veiklos pobūdžio, kuriems eksploatuoti valstybinės žemės sklypas negali būti išnuomotas ne aukciono tvarka. 0,2534 ha Sklypas yra suformuotas būtent pagrindiniam pastatui, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), žymėjimas plane 14K3b, bet ne inžineriniams statiniams ar įrenginiams eksploatuoti.
26. Kolegijos vertinimu, atsakovas V. J. atitiko visas sąlygas, suteikiančias teisę ne aukciono tvarka išsinuomoti valstybinę žemę. Kolegija nepagrįstais pripažino apeliacinio skundo argumentus, kad sudarant Sutartį suatsakovu V. J. buvo pažeistos Taisyklių 8, 33 punktuose įtvirtintos imperatyvios normos, taip pat kad pirmosios instancijos teismas pažeidė įrodymų vertinimo taisykles.
27. Vertindama ieškovės ginčijamo 2019 m. gegužės 6 d. įsakymo atitiktį Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnyje įtvirtintiems reikalavimams, kolegija konstatavo, kad šiame individualiame administraciniame teisės akte yra nurodytas jo priėmimo pagrindas – teisės akto nuostatos ir teismo sprendimas, yra išdėstytos faktinės aplinkybės, jos susietos su taikomomis teisės normomis ir tokios faktinės bei teisinės situacijos įvertinimas atitinka įstatymo reikalavimus bei tikrąją reikalų padėtį, todėl nėra pagrindo pripažinti atsakovės NŽT 2019 m. gegužės 6 d. įsakymą nepagrįstu ir neteisėtu.
28. Vertindama apeliacinio skundo argumentus, kad pirmosios instancijos teismas nepagrįstai nusprendė, jog ieškovė praleido terminą NŽT Palangos skyriaus vedėjo 2019 m. balandžio 15 d. įsakymui Nr. 16VI-91-(14.16.2) skųsti ir kad nėra pagrindų šį skundo padavimo terminą atnaujinti, kolegija nustatė, kad ieškovės atstovas, būdamas atidus ir rūpestingas, turėjo galimybę susipažinti su į bylą pateiktu 2019 m. balandžio 15 d. įsakymu jau 2020 m. gruodžio 7 d., tuo tarpu ieškovė reikalavimą dėl šio administracinio akto panaikinimo teismui pareiškė tik 2021 m. birželio 18 d. Kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo išvadomis, kad ieškovė yra praleidusi vieno mėnesio terminą skundui dėl šio administracinio akto panaikinimo paduoti ir nėra pagrindų atnaujinti praleistą terminą, procedūrinio termino praleidimas yra savarankiškas pagrindas atmesti ieškovės reikalavimą dėl šio administracinio akto panaikinimo.

III. Kasacinio skundo, atsiliepimų į kasacinį skundą ir pareiškimo dėl prisidėjimo prie kasacinio skundo teisiniai argumentai

29. Kasaciniu skundu ieškovė prašo panaikinti Plungės apylinkės teismo 2021 m. liepos 28 d. sprendimo dalį ir Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gruodžio 9 d. nutartį ir tenkinti šią ieškinio dalį: panaikinti atsakovės NŽT Palangos skyriaus vedėjo 2019 m. balandžio 15 d. įsakymą Nr. 16VI-91-(14.16.2) „Dėl žemės sklypo, esančio (duomenys neskelbtini), valstybinės dalies dalių nustatymo“, 2019 m. gegužės 6 d. įsakymą Nr. 16VI-107-(14.16.2) „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypo, kadastro Nr. (duomenys neskelbtini), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), dalies nuomos“, 2019 m. gegužės 28 d. rašte Nr. 16SD-1109-(14.16.104.) „Dėl valstybinės žemės sklypo (duomenys neskelbtini) nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą“ pateiktą atsakymą tenkinti ieškovės prašymą nespręsti disponavimo valstybei priklausančia žemės sklypo dalimi (jos pardavimo ar išnuomojimo) klausimo ir nė su vienu asmeniu nesudarinti disponavimo valstybės turto (jo pardavimo ar nuomos) sutarčių, iki bus nustatyta naudojimosi minimu sklypu tvarka, ir įpareigoti atsakovės NŽT Palangos skyrių iš naujo spręsti minėto prašymo tenkinimo klausimą; pripažinti *ab initio* negaliojančia ir panaikinti atsakovę Lietuvos Respublikos, atstovaujamą NŽT Palangos skyriaus, bei V. J. sudarytą Nuomos sutartį. Kitą Plungės apylinkės teismo sprendimo ir Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos nutarties dalį ieškovė prašo palikti nepakeistą, taip pat prašo priteisti patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:

- 29.1. Teismai nukrypo nuo kasacinio teismo praktikos dėl idealiosios dalies bendrojoje nuosavybėje nuomos sutarties teisėtumo. Byloje ginčyta valstybinės žemės nuomos sutartis neatitiko nuomos sutarties sampratos dėl sutarties objekto neapibrėžtumo.

Daikto apibrėžtumas nuomos sutartyje yra esminė nuomos sutarties sąlyga. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad bendraturtis jam tenkančią turto dalį gali išnuomoti tik tokiu atveju, kai tą dalį galima identifikuoti. Kai naudojimosi bendru daiktu tvarka nenustatyta ar kitokiais būdais su kitais bendraturčiais nesuderinta, kokią konkretų turtą (jo dalį) vienas iš bendraturčių gali išnuomoti tretiesiems asmenims, nuomos sutartis negali būti sudaryta. Priešingu atveju ne tik būtų neaišku, kokia turto dalimi ir kuriuo konkrečiai turtu gali naudotis tretieji asmenys, bet ir, vienam bendraturčiui įgyvendinant nuosavybės teisę, būtų pažeidžiama kitų bendraturčių teisė naudotis savo nuosavybe (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gruodžio 2 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-498-248/2016](#)).

- 29.2. Teismai, nusprenddami, kad valstybė, nesant nustatytai Sklypo naudojimo tvarkai, taip pat ir bendraturčių realiųjų dalių Sklype, gali disponuoti jai priklausančia dalimi Sklype ir ją išnuomoti ne aukciono tvarka, padarė esminius materialiosios teisės normų aiškinimo ir taikymo pažeidimus, netinkamai taikė Žemės įstatymo, [CK](#), Taisyklių nuostatas, apibrėžiančias valstybinės žemės nuomos ne aukcione paskirtį, tikslus ir tvarką (Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktas, [CK 6.551 straipsnio](#) 2 dalis, Taisyklių 8, 33 punktai). Disponavimo valstybine žeme klausimą reglamentuojančių teisės normų, kurios leistų disponuoti valstybei priklausančia idealiąja dalimi bendrosios nuosavybės teisėje į žemės sklypą ne aukciono tvarka, kai nėra aišku, kur realiai ta dalis sklype yra, nėra. Dėl to idealiąja nuosavybės teisės dalimi, kuri priklauso valstybei, nebuvo galima disponuoti ne aukciono tvarka. Priešingas aiškinimas ir taikymas išplečia imperatyvų reglamentavimą, o tai yra draudžiama. Teismai neatskleidė ginčo teisinių santykių turinio, padarė esminę teisės taikymo klaidą – neatsižvelgė į tai, kad jų cituojamoje teismų praktikoje, nurodytose Žemės įstatymo bei Taisyklių nuostatose disponavimo objektas yra valstybinės žemės sklypo (jo dalies) nuoma, kai vienintelė žemės sklypo savininkė yra Lietuvos valstybė, kuri per įgaliotą instituciją ir įgyvendina absoliučias savininko teises į žemės sklypą. Šios bylos faktinės aplinkybės yra kitokios – valstybė asmeninės nuosavybės teisės į žemės sklypą neturi, žemės sklypas priklauso keturiems bendraturčiams; valstybei net nepriklauso didesnė dalis Sklypo. Imperatyvios Žemės įstatymo ir Taisyklių nuostatos yra taikomos tik valstybinės žemės sklypų nuomai, valstybinės žemės sklypui nėra ir negali būti prilyginama valstybei priklausančiai idealioji dalis nuosavybės teisėje į žemės sklypą (Žemės įstatymo 2 straipsnio 14 dalis, 12 straipsnis). Ne aukciono tvarka gali būti parduodamas ar išnuomojamas tik konkretus užstatytas valstybinės žemės plotas, kuris yra būtinas statiniams eksploatuoti. Kartu toks išnuomojamas žemės plotas turi būti aiškiai pažymėtas, racionalaus ploto, t. y. tik toks, koks yra būtinas statiniams eksploatuoti. Savo ruožtu idealioji dalis, neturinti konkrečios realios (fizinės, faktinės) vietos sklype, negali būti laikoma užstatyta, juo labiau nėra aišku, ar ji yra būtina statiniams eksploatuoti, kadangi nėra aiški jos vieta sklype. Faktą, kad valstybinės žemės nuomos teisiniams santykiams Taisyklės galėjo būti taikomos tik išsprendus bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo klausimus (nustačius naudojimosi tvarką), patvirtina Taisyklių 8, 33 punktai. Taisyklės įtvirtina vieną iš esminių valstybinės žemės nuomos sutarties elementų – nuomojamo sklypo ar jo dalies apibrėžtumą. Pastarasis, nesant nustatytos sklypo naudojimo tvarkos, negalėjo būti pasiektas, todėl teismai, taikydami Taisyklių reikalavimus, turėjo motyvuoti, kaip idealiosios dalies į žemės sklypą nuoma yra suderinama su Taisyklės nustatyta apibrėžtumo reikalavimu. Nesant nustatytų kiekvieno iš keturių sklypo bendraturčių realiųjų dalių sklype, objektyviai nėra įmanoma pasakyti, kur yra būtent valstybei priklausanči realioji dalis sklype, nėra įmanoma jos pažymėti sklypo plane. Taip pat nėra aišku, kokia konkreči dalis iš valstybinės dalies Sklype buvo išnuomota atsakovui V. J., kaip ji individualizuota, ar ji reikalinga atsakovui V. J. priklausančioms asmeniniams statiniams eksploatuoti. Faktą, kad įstatymų leidėjas aiškiai atskyrė situacijas, kai valstybė disponuoja žemės sklypu asmeninės nuosavybės teise (t. y. valstybinės žemės sklypu) ir kai valstybė įgyvendina nuosavybės teises į žemės sklypą kartu su kitais žemės sklypo bendraturčiais (t. y. disponuoja valstybine dalimi žemės sklype), patvirtina Žemės įstatymo 12 straipsnis.
30. Atsakovė NŽT atsiliepimu į kasacinį skundą prašo kasacinį skundą atmesti ir palikti nepakeistus Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gruodžio 9 d. nutartį bei Plungės apylinkės teismo 2021 m. liepos 28 d. sprendimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 30.1. Pagal Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio 1 dalyje įtvirtintus bendrojo reikalavimus, keliamus individualiam administraciniam aktui, NŽT Palangos skyriaus vedėjo priimti administraciniai aktai neprieštarauja aukštesnę galią turintiems teisės aktams, juos priimant nebuvo pažeistas objektyvaus visų aplinkybių įvertinimo bei įsakymo pagrįstumo kriterijus, įsakymus priėmė kompetentingas subjektas, turintis teisę juos priimti.
- 30.2. Pirmosios instancijos teismas skundžiamu 2021 m. liepos 28 d. sprendimu ir apeliacinės instancijos teismas 2021 m. gruodžio 9 d. nutartimi tinkamai įvertino ir išsamiai išanalizavo visas reikšmingas bylai aplinkybes, rašytinius įrodymus, teisingai taikė ir aiškino teisės aktus, t. y. visiškai atskleidė bylos esmę ir priėmė teisėtą ir pagrįstą sprendimą ir nutartį, o kasacinio skundo argumentai neturėtų sudaryti pagrindo panaikinti šiuos teismo procesinius sprendimus.
31. Atsakovas V. J. atsiliepimu į kasacinį skundą prašo atmesti ieškovės kasacinį skundą ir palikti nepakeistus Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gruodžio 9 d. nutartį bei Plungės apylinkės teismo 2021 m. liepos 28 d. sprendimą, priteisti iš ieškovės atlyginti patirtas išlaidas už atsiliepimo į kasacinį skundą parengimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 31.1. Didžioji dalis kasaciniame skunde cituojamų teisės normų ir kasacinio teismo suformuota praktika nėra susijusios su ginčo dalyku.
- 31.2. Galiojantis teisinis reglamentavimas nenustato, kad, prieš išnuomojant žemės sklypą valstybei ne aukciono tvarka, yra reikalinga nustatyti žemės sklypo naudojimo tvarką. Priešingai, tik nustačius konkrečias valstybinės žemės sklypo idealiąsias dalis bendraturčiams, įmanomas žemės sklypo naudojimo tvarkos nustatymas.
- 31.3. Ieškovė nutylėjo, kad ji analogiškais sąlygomis, kurias pati ginčija šioje byloje, 2006–2018 m. buvo sudariusi nuomos sutartį, pastaroji buvo nugincyta teisme.
- 31.4. Ieškovė nepagrįstai nurodo, kad teismai nukrypo nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gruodžio 2 d. nutartyje civilinėje byloje [Nr. 3K-3-498-248/2016](#) suformuotos praktikos. Nurodytoje byloje kalbama apie bendrosios dalinės nuosavybės statinių nuomojimą ar perdavimą panaudos sutarčių pagrindais, kai tarp šalių nėra nustatyta statinių naudojimo tvarka, tuo tarpu nagrinėjamoje byloje kalbama apie specialaus įstatymo taikymą – valstybei priklausančios žemės sklypo dalies išnuomojimą ne aukciono tvarka statinių savininkams, taigi šių bylų aplinkybės kardinaliai skiriasi.
- 31.5. Nors ieškovė ginčija atsakovės NŽT Palangos skyriaus vedėjo 2019 m. balandžio 15 d. įsakymą, tačiau kasaciniame skunde nėra argumentų dėl teismų taikytos senaties ginčyti šį individualų administracinį aktą.
32. Trečiasis asmuo K. G. pateiktas atsiliepimas į kasacinį skundą, kuris Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus atrankos kolegijos 2022 m. balandžio 19 d. nutartimi pagal savo turinį yra pripažintas pareiškimu dėl prisidėjimo prie ieškovės kasacinio ir priimtas kaip pareiškimas dėl prisidėjimo prie kasacinio skundo, prašo tenkinti ieškovės kasacinį skundą, jam priteisti patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
33. Kitų atsiliepimų į kasacinį skundą Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 351 straipsnio 1 dalyje nustatyta tvarka negauta.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl kasacinio nagrinėjimo dalyko ir bylos nagrinėjimo kasacine tvarka ribų

34. Bylos nagrinėjimo kasaciniame teisme ribas apibrėžia [CPK 353](#) straipsnis. Pagal šio straipsnio pirmąją dalį kasacinis teismas, neperžengdamas kasacinio skundo ribų, patikrina apskųstus sprendimus ir (ar) nutartis teisės taikymo aspektu; kasacinis teismas yra saistomas pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų nustatytų aplinkybių. Toks bylos nagrinėjimo kasaciniame teisme ribų (ir kartu kasacinio proceso paskirties) apibrėžimas reiškia, kad kasacinis teismas sprendžia išimtinai teisės klausimus, be to, tik tokius klausimus, kurie yra tiesiogiai iškelti kasaciniame skunde (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. vasario 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-2-684/2021, 19 punktas). Nuostatos, kad kasacinis teismas kasacijos funkciją vykdo neperžengdamas kasacinio skundo ribų, teisėjų kolegija laikosi nagrinėdama ieškovės K. G. prekybos įmonės kasacinį skundą, nes nenustatyta pagrindo peržengti kasacinio skundo ribas ([CPK 353](#) straipsnio 1, 2 dalys).
35. Kasacinio nagrinėjimo dalykas yra kasatoriaus kasaciniame skunde nurodyti motyvuoti kasacijos pagrindai. [CPK 347](#) straipsnio 1 dalies 3 punkte įtvirtintas reikalavimas kasaciniame skunde nurodyti išsamius teisinius argumentus, kurie patvirtintų [CPK 346](#) straipsnyje nurodytų kasacijos pagrindų buvimą, reiškia, kad kasaciniame skunde nurodyti kasacijos pagrindai turi būti siejami su kasaciniu skundu skundžiamo apeliacinės instancijos teismo procesinio sprendimo motyvų ir teisiųjų argumentų klaidų ar pažeidimų atskleidimu. Kasacinio teismo teisėjų atrankos kolegijos padarytas kasacinio skundo apibendrintas vertinimas (kaip atitinkančio įstatymo reikalavimus) ne visada reiškia, kad kiekvienas skundo argumentas ar jų grupė atitinka įstatymo nustatytus reikalavimus – suformuluoja kasacinio nagrinėjimo dalyką. Detalų skundo argumentų vertinimą atlieka bylą kasacine tvarka nagrinėjanti teisėjų kolegija (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. birželio 28 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-373/2013](#)).
36. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad ieškovės kasaciniame skunde iš dalies neatsižvelgta į kasacinio proceso specifiką, reikalavimą nurodyti konkrečius kasacijos pagrindus bei juos patvirtinančius teisinius argumentus.
37. Ieškovė ieškiniu nagrinėjamoje byloje, be kita ko, prašė panaikinti atsakovės NŽT Palangos skyriaus 2019 m. balandžio 15 d. įsakymą Nr. 16VIJ-91-(14.16.2) „Dėl žemės sklypo, esančio (duomenys neskkelbtini), valstybinės dalies dalių nustatymo“. Šis ieškovės reikalavimas skundžiamais teismų procesiniais sprendimais atmestas tuo pagrindu, kad yra pareikštas ieškovei praleidus Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 29 straipsnio 1 dalyje nustatytą vieno mėnesio terminą skundui dėl šio administracinio akto panaikinimo paduoti, teismams nepripažinus, kad nurodytas terminas praleistas dėl svarbiu priežasčių, bei jo neatnaujinus, taip pat konstatavus, jog termino praleidimas yra savarankiškas pagrindas atmesti minėtą ieškiniu reikalavimą. Kasaciniu skundu ieškovė, be kita ko, prašo panaikinti Plungės apylinkės teismo 2021 m. liepos 28 d. sprendimo ir Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gruodžio 9 d. nutarties dalis, kuriomis atmestas minėtas reikalavimas, ir jį tenkinti. Tačiau skunde nenurodyta motyvuotų kasacijos pagrindų dėl teismų procesinių sprendimų dalių, kuriomis atmestas minėtas ieškovės reikalavimas, peržiūrėjimo. Dėl to teisėjų kolegija konstatuoja, kad skundžiamų teismų procesinių sprendimų dalys, kuriomis minėtas ieškovės reikalavimas yra atmestas, nėra peržiūrėjimo kasacine tvarka objektas.
38. Peržiūrėjimo kasacine tvarka objektas taip pat nėra apeliacine tvarka neperžiūrėta ir kasaciniu skundu neskundžiama pirmosios instancijos teismo sprendimo dalis, kuria dalis civilinės bylos yra nutraukta.
39. Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, teisėjų kolegija toliau pasisakys dėl kasacinio skundo argumentų, kuriais įrodinėjami bylą nagrinėjusių teismų galimai padaryti materialiosios teisės normų pažeidimai ir nukrypimas nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos priimanč skundžiamų procesinių sprendimų dalis dėl šios nutarties 2.1.4, 2.1.5, 2.2 punktuose nurodytų ieškiniu reikalavimų.

Dėl valstybės, kaip vienos iš žemės sklypo bendraturčių, teisės išnuomoti ne aukciono tvarka dalį jai bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančios žemės sklypo dalies kuriam nors kitam iš bendraturčių, nesant nustatytos naudojimosi sklypu tvarkos

40. Nagrinėjamoje byloje sprendžiamas ginčas dėl valstybės, kaip vienos iš žemės sklypo bendraturčių, teisės išnuomoti ne aukciono tvarka dalį jai bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančios žemės sklypo dalies kitam iš bendraturčių, kai naudojimosi žemės sklypu tvarka tarp bendraturčių nėra nustatyta.
- 41.

Byloje teismų nustatyta, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas yra 0,2534 ha Sklypas, kurio paskirtis – kita, naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos. Jis bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso keturiems bendraturčiams: ieškovei – 894/2534 žemės sklypo dalys, atsakovui V. J. – 1000/2534 žemės sklypo dalių, Lietuvos Respublikai – 534/2534 žemės sklypo dalys, kurias patikėjimo teise valdo NŽT, trečiajam asmeniui UAB „Opportunity Development Institute“ (kuri yra UAB „Realtona“ teisių perėmėja) – 106/2534 žemės sklypo dalys. Sklypas suformuotas ieškovei, atsakovui V. J. bei Lietuvos Respublikai priklausiusį 0,2116 ha žemės sklypą sujungus su 0,0418 ha valstybinės žemės plotu. Naudojimosi Sklypu tvarka tarp bendraturčių nėra nustatyta. Sklype yra pastatas – poilsio apartamentai, kuriame suformuoti trys atskiri nekilnojamojo turto objektai – patalpos, kurie nuosavybės teise priklauso ieškovei, atsakovui V. J. ir tretiesiems asmenims. Sklype taip pat yra ir ieškovei bei atsakovui V. J. priklausančios inžineriniai statiniai.

42. Taip pat nustatyta, kad Plungės apylinkės teismas 2018 m. gegužės 14 d. sprendimu civilinėje byloje [Nr. e2-163-973/2018](#) pagal ieškovo V. J. ieškinį atsakovams K. G. prekybos įmonei, K. G., UAB „Realtona“, S. I., NŽT, Lietuvos Respublikai atstovaujamai NŽT, tretieji asmenys J. B., AB „Citadeb“ bankas, dėl prašymo, įsakymo bei sutarčių pripažinimo negaliojančiais ir įpareigojimo atlikti veiksmus ieškinį tenkino visiškai, pripažino negaliojančiais ir panaikino nuo sudarymo momento: 2005 m. rugsėjo 9 d. prašymą Klaipėdos apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Palangos miesto žemėtvarkos skyriui, kuriuo K. G. ir V. J. prašo išnuomoti K. G. prekybos įmonei 534 kv. m dydžio valstybinės žemės sklypo dalį 99 metų terminui; Klaipėdos apskrities viršininko 2006 m. kovo 7 d. įsakymo Nr. 13.6-946 „Dėl žemės sklypo (duomenys neskkelbtini) įregistravimo ir dalies nuomos“ dalį, kuria nuspręsta išnuomoti 0,0534 ha Sklypo dalį (iš bendro 0,2534 ha ploto) K. G. prekybos įmonei; 2006 m. rugsėjo 8 d. nuomos sutartį Nr. (4.12)Z1-50, sudarytą Klaipėdos apskrities viršininko administracijos ir K. G. prekybos įmonės, kuria šiai įmonei buvo išnuomota 0,0534 ha Sklypo (iš bendro 0,2534 ha ploto); 2015 m. vasario 24 d. susitarimą, sudarytą Lietuvos Respublikos valstybės, atstovaujamos NŽT, ir UAB „Realtona“, „Dėl 2006-09-08 valstybinės žemės nuomos sutarties (4.12)Z1-50 pakeitimo“ Nr. 16SZN-(14.16.55.), kuria buvo pakeista 2006 m. rugsėjo 8 d. nuomos sutartis ir kuria UAB „Realtona“ išsinuomojo 0,0030 ha ploto Sklypo dalį (iš bendro 0,2534 ha ploto); 2016 m. lapkričio 29 d. susitarimą, sudarytą Lietuvos Respublikos valstybės, atstovaujamos NŽT, ir S. I., kuriuo nutarta pakeisti 2015 m. vasario 24 d. susitarimą

- Nr. 16SŽN-91-(14.16.55.) „Dėl 2006 m. rugsėjo 8 d. valstybinės žemės nuomos sutarties Nr.(4.12)-Ž1-50 pakeitimo“ ir kurio pagrindu Sklypo dalies nuomininku tapo S. I., taip pat teismas įpareigojo NŽT arba Lietuvos Respubliką, atstovaujamą NŽT, per vieną mėnesį nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos išnuomoti ieškovui V. J. ne aukciono būdu Lietuvos Respublikai priklausančio 0,0534 ha žemės sklypo dalį, proporcingą turinam 534,46 kv. m bendro ploto patalpų – poilsio patalpų plotui, sudarant šios žemės sklypo dalies nuomos sutartį. Klaipėdos apygardos teismas 2019 m. kovo 29 d. nutartimi civilinėje byloje [Nr. e2A-48-253/2019](#) Plungės apylinkės teismas 2018 m. gegužės 14 d. sprendimo dalį pakeitė, nurodydamas, įpareigoti Nacionalinę žemės tarnybą prie Žemės ūkio ministerijos arba Lietuvos Respubliką, atstovaujamą Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, spręsti Lietuvos Respublikai priklausančios žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), 0,0534 ha dalies nuomos (naudojimo ar disponavimo) klausimą įstatymų nustatyta tvarka“, o kitą pirmosios instancijos teismo sprendimo dalį paliko nepakeistą.
43. Lietuvos teismų informacinės sistemos „LITEKO“ duomeninis ([CPK 179](#) straipsnio 3 dalis), Plungės apylinkės teisme nagrinėjama civilinė byla Nr. e2-17-995/2022 pagal ieškovės K. G. prekybos įmonės ieškinį, teismo priimtą 2019 m. sausio 25 d., atsakovams V. J., Lietuvos Respublikai, atstovaujamai NŽT, UAB „Opportunity Development Institute“, tretieji asmenys, nepareišiantys savarankiškų reikalavimų, J. B., K. G., dėl naudojimosi žemės sklypu tvarkos nustatymo bei atsakovo V. J. priešieškinį ieškovai K. G. prekybos įmonei, atsakovams Lietuvos Respublikai, atstovaujamai NŽT, UAB „Opportunity Development Institute“, tretieji asmenys, nepareišiantys savarankiškų reikalavimų, J. B., K. G., dėl naudojimosi žemės sklypu tvarkos nustatymo. Ji teismo 2022 m. gegužės 9 d. nutartimi yra sustabdyta [CPK 163](#) straipsnio 1 dalies 3 punkto pagrindu, motyvuojant tuo, kad yra susijusi su Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėjama civiline byla Nr. e3K-3-240-XX/2022 ir jos negalima nagrinėti, kol nebus priimtas ir įsiteisės sprendimas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėjamoje civilinėje byloje.
44. Nagrinėjamoje byloje ieškovė ieškinio reikalavimus, be kita ko, grindė argumentais, kad kol nėra aiški realioji valstybei priklausanti Sklypo dalis, t. y. kol nėra nustatyta Sklypo naudojimo tvarka, NŽT neturėjo teisės ne aukciono tvarka disponuoti valstybei priklausančia idealiąja nuosavybės teisės į Sklypą dalimi.
45. Pirmosios instancijos teismas, išanalizavęs galiojančių teisinį reglamentavimą, nesutiko su ieškovės argumentais, kad valstybinės žemės nuomos sutartis galėjo būti sudaryta tik nustačius Sklypo naudojimo tvarką, o pritardamas atsakovo NŽT ir V. J. bei jo atstovės argumentams, padarė išvadą, kad nei Žemės įstatymas, nei [CK](#), nei Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260, kuriuo patvirtintos Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, neįtvirtina, kad, nesant nustatytos žemės sklypo naudojimo tvarkos, taip pat ir bendraturčių realijų dalių žemės sklype, valstybė negali disponuoti jai priklausančia sklypo dalimi ir negali jos išnuomoti ne aukciono tvarka (žiūrėti šios nutarties 14 punktą). Apeliacinės instancijos teismas tokią pirmosios instancijos teismo išvadą pripažino pagrįsta, jai pritarė.
46. Ieškovė kasaciniame skunde argumentuoja, jog teismai, nusprenddami, kad valstybė, nesant nustatytos Sklypo naudojimo tvarkos, taip pat ir bendraturčių realijų dalių Sklype, gali disponuoti jai priklausančia dalimi Sklype ir ją išnuomoti ne aukciono tvarka, nukrypo nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos dėl idealiosios dalies bendrojoje nuosavybėje nuomos sutarties teisėtumo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gruodžio 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-498-248/2016, 35 punktas), padarė esminius materialiosios teisės normų aiškinimo ir taikymo pažeidimus, netinkamai taikė Žemės įstatymą, [CK](#), Taisyklių nuostatas, apibrėžiančias valstybinės žemės nuomos ne aukcione paskirtį, tikslus ir tvarką (Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktas, [CK 6.551 straipsnio](#) 2 dalis, Taisyklių 8, 33 punktai).
47. Vertinant kasacinio skundo argumentus, pažymėtina, kad byloje nagrinėjamas ginčas kilęs iš disponavimo valstybės turtu – žeme nuomos, bendrosios dalinės nuosavybės materialijų teisiinių santykių. Jo specifiskumas reiškiasi tuo, kad ginčas kilęs ne dėl žemės sklypo, kuris visas nuosavybės teise priklauso valstybei, nuomos, o dėl valstybei bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančios žemės sklypo dalies tam tikros dalies nuomos, valstybės, kaip vienos iš žemės sklypo bendraturčių, teisės išnuomoti ne aukciono tvarka dalį jai bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančios žemės sklypo dalies kitam iš bendraturčių, kai naudojimosi žemės sklypu tvarka tarp bendraturčių nėra nustatyta.
48. Civilinės teisės šaltiniai, be [CK](#), taip pat yra Lietuvos Respublikos Konstitucija, kiti įstatymai, Lietuvos Respublikos tarptautinės sutartys ([CK 1.3 straipsnio](#) 1 dalis). Jeigu yra [CK](#) ir kitų įstatymų prieštaravimų, taikomos [CK](#) normos, išskyrus atvejus, kai [CK](#) primenybę suteikia kitų įstatymų normoms ([CK 1.3 straipsnio](#) 2 dalis). Turtiniam santykiams, kurie pagrįsti įstatymų nustatyto asmens pavaldumu valstybės institucijoms ir kurie tiesiogiai atsiranda, kai valstybės institucijos atlieka valdžios funkcijas (realizuojamas pavaldumas) arba įstatymų nustatytas asmenims pareigas valstybei ar jos taiko įstatymų nustatytas administracines ar baudžiamąsias sankcijas, įskaitant valstybės mokesčių, kitų privalomų rinkliavų ar įmokų valstybei ar jos institucijoms, valstybės biudžeto santykius, bei kitokiems santykiams, kuriuos reglamentuoja viešosios teisės normos, [CK](#) normos taikomos tiek, kiek šių santykių neregamentuoja atitinkami įstatymai, taip pat šio kodekso įsakmai nurodytais atvejais ([CK 1.1 straipsnio](#) 2 dalis).
49. Pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą (toliau – VSTVNDĮ) straipsnio 1 dalį, šis įstatymas nustato valstybės ir savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarką ir sąlygas, valstybės ir savivaldybės institucijų įgaliojimus šioje srityje tiek, kiek to neregamentuoja kiti šio turto valdymo ir (ar) naudojimo, ir (ar) disponavimo juo įstatymai. Kasacinio teismo praktikoje pabrėžiama, kad teisiniams santykiams dėl valstybinės žemės būdingas teisinis apibrėžtumas ir jų reglamentavimas grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, 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).
50. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad teisiniams santykiams, kuriuos reglamentuoja viešosios teisės normos, [CK](#) nuostatos taikomos tiek, kiek jų neregamentuoja atitinkami įstatymai ([CK 1.1 straipsnio](#) 2 dalis). Šalys, sudarydamos sutartį dėl valstybės (savivaldybės) turto nuomos, gali veikti laisvai tiek, kiek tai leidžiama specialiuosiuose šiuos santykius nustatančiuose įstatymuose, nes jos yra varžomos įstatyme nustatytų sąlygų, kurių privalo laikytis. Toks civilinių teisių suvaržymas įstatymo pagrindu neprieštarauja [CK](#) normoms ([CK 1.2 straipsnio](#) 2 dalis). Tiek sutarčių dėl valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo sudarymas, tiek vėlesnis jų vykdymas turi atitikti principines šiuos santykius reglamentuojančių teisės aktų normas – sutarties laisvės principas turi būti derinamas su VSTVNDĮ 9 straipsnyje nustatytais visuomenės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais. Taigi, nors valstybės (savivaldybių) materialiojo turto nuomos sutartims taikytinos ir bendrosios [CK](#) šeštosios knygos XXVIII skyriaus normos, tarp jų bendrosios nuostatos, nuomos sutarčių šalių teisės ir pareigos bei nuomos sutarties pabaigą nustatančios normos, tačiau jos taikytinos atsižvelgiant į specialų valstybės (savivaldybių) turto nuomos reglamentavimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. vasario 10 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-22/2009](#); 2015 m. balandžio 29 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-252-248/2015](#); 2019 m. lapkričio 6 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-331-403/2019](#), 27 punktas). Bendrosios daiktų nuomos teisinius santykius reglamentuojančios normos valstybės ir savivaldybių turto nuomai taikomos tiek, kiek nurodytų subjektų turto nuomos nereguliuoja specialūs teisės aktai. VSTVNDĮ normos, reglamentuojančios valstybės ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomos santykius, ir [CK](#) šeštosios knygos XXVIII skyriaus „Nuoma“ normos konkuruoja kaip specialioji ir bendroji norma (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. vasario 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-17-381/2022, 19 punktas).
51. Nuomos teisinius santykius reglamentuoja [CK](#) šeštosios knygos XXVIII skyrius. Žemės nuomos taisyklės reglamentuojamos jo XXIX skyriuje ([CK 6.545–6.566](#) straipsniai), Žemės įstatyme, Taisyklėse. Atskiras nuomos rūšis reglamentuojančios normos laikytinos normomis, įtvirtinančiomis išimtis iš bendrųjų nuomos teisinius santykius reglamentuojančių normų. Bendrosios nuomos santykius reguliuojančios teisės normos taikomos ir atskiroms nuomos rūšims, išskyrus atvejus, kai atskiras nuomos rūšis reguliuojančios normos nustato kitokias taisykles nei bendrosios normos (t. y. įtvirtina bendrųjų teisės nuostatų išimtis, atskirų nuomos rūšių reguliavimo ypatumus).
52. [CK 6.545 straipsnio](#), reglamentuojančio žemės nuomos sutarties sampratą, 1 dalyje nustatyta, kad pagal žemės nuomos sutartį viena šalis

(nuomotojas) įsipareigoja perduoti už užmokestį kitai šaliai (nuomininkui) sutartyje nurodytą žemės sklypą laikinai valdyti ir naudoti pagal sutartyje nustatytą paskirtį ir naudojimo sąlygas, o nuomininkas įsipareigoja mokėti sutartyje nustatytą žemės nuomos mokesť. Žemės nuomos sutarčiai taikytinos ir bendrojoje nuomos santykius reguliuojančioje teisės normoje – [CK 6.477 straipsnio](#), reglamentuojančio nuomos sutarties sampratą, 2 dalyje įtvirtintos taisyklės, kad nuomos sutartyje turi būti nurodytas daiktas ar jo požymiai, leidžiantys nustatyti daiktą, kurį nuomotojas privalo perduoti nuomininkui; jeigu tokie požymiai sutartyje nenurodyti ir nuomos sutarties dalyko negalima nustatyti remiantis kitais požymiais, tai nuomos sutartis laikoma nesudaryta. [CK 6.547 straipsnio](#) 3 dalyje nustatyta, kad prie žemės nuomos sutarties turi būti pridėtas nuomojamo žemės sklypo planas, o kai žemė nuomojama iki trejų metų, – žemės sklypo schema; šie dokumentai yra žemės nuomos sutarties neatskiriama dalis. Žemės nuomos sutarčiai taip pat taikytinos ir bendrosiose nuomos santykius reguliuojančiose teisės normose įtvirtintos taisyklės, pagal kurias nuomotojas privalo perduoti nuomininkui sutarties sąlygas bei daikto paskirtį atitinkančios būklės daiktą ([CK 6.483 straipsnio](#) 1 dalis), nuomos sutarčiai pasibaigus, nuomininkas privalo grąžinti nuomotojui daiktą tokios būklės, kokios gavo, atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą, arba sutartyje sulgytos būklės ([CK 6.499 straipsnio](#) 1 dalis).

53. Pažymėtina, kad Lietuvos teisėje valdymo samprata turi dvi prasmes: pirmą, valdymas be teisinio titulo (savarankiška daiktinė teisė); antra, titulinis valdymas – išvestinė teisė, kuri yra sudėtinė daiktinės teisės (pvz., nuosavybės teisės) dalis arba prievolės elementas (pvz., daikto nuomininko valdymo teisė). Nekilnojamojo daikto valdymas gali atsirasti ne tik fiziškai užvaldžius daiktą, bet ir kai perduodantis valdyti nekilnojamąjį daiktą asmuo nurodo, kad daiktas perduotas, jeigu nėra jokių kliūčių patekti į tą daiktą ar kitu panašiu būdu jį fiziškai užvaldyti ([CK 4.27 straipsnio](#) 1 dalis). Daikto valdymas nelaikomas savarankiška daiktine teise, kai faktinis daikto turėtojas daikto valdytoju ir savininku pripažįsta kitą asmenį ([CK 4.22 straipsnio](#) 2 dalis). Pavyzdžiui, nuomininkas, panaudosis gavėjas, saugotojas ar kitas titulinis valdytojas žino ir pripažįsta, kad jo valdomo daikto savininkas yra kitas asmuo. Tačiau tai nereiškia, kad nuomininkas ar kitas valdytojas apskritai neturi subjektinės teisės valdyti turimą daiktą (faktiškai turėti, kontroliuoti, daryti jam fizinį poveikį ir pan.). Nors tokių asmenų valdymas pagrįstas prievoline subjektine teise, santykiuose su trečiaisiais asmenimis jie traktuotini kaip valdytojai. Šio valdymo skiriamasis požymis yra tas, kad valdymo teisė yra ne savarankiška, o išvestinė, t. y. įgyta valdytojo pagal sandoį ar kitu pagrindu iš tokio asmens, kuris turi savarankišką daiktinę teisę į tą daiktą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. spalio 11 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-385/2011](#)). Kadangi valdymas reiškiasi galimybe faktiškai turėti, kontroliuoti daiktą, daryti jam ūkinį bei fizinį poveikį ir pan., tokią galimybę turintis asmuo, pavyzdžiui, nuomininkas, kaip valdytojas, turi ir prievolės pasirūpinti daiktu, užtikrinti šio tinkamą naudojimą pagal paskirtį (prižiūrėti, remontuoti ir pan.), atsakyti už su daiktu susijusių įsipareigojimų (pavyzdžiui, nuo daikto nukentėjus kitiems asmenims) įvykdymą ir pan.
54. Pagal [CK 6.551 straipsnio](#), reglamentuojančio valstybinės žemės išnuomojimą, 2 dalį, 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 nurodytais atvejais.
55. [CK 6.551 straipsnio](#) 2 dalyje įtvirtintą bendrą nuostatą detalizuoja Žemės įstatymo 9 straipsnis, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (toliau – ir Vyriausybės nutarimas Nr. 260), juo patvirtintos Taisyklės.
56. Žemės įstatymo (redakcija, galiojusi nuo 2019 m. vasario 21 d. iki 2019 m. rugsėjo 30 d.) 2 straipsnio, reglamentuojančio pagrindines šio įstatymo sąvokas, 14 dalyje įtvirtinta sąvoka „žemės sklypas“ samprata, pagal kurią žemės sklypas – teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Šio įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte nustatyta, kad: valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tamauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui); žemės sklypai, užstatyti fizinių ar juridinių asmenų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui; žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.
57. Vyriausybės nutarimo Nr. 260 (redakcija, galiojusi nuo 2018 m. birželio 1 d. iki 2019 m. gruodžio 20 d.) 2.2 punkte įtvirtinta nuostata, kad pagal Taisyklės parduodami ir išnuomojami valstybinės žemės sklypai, užstatyti statiniais ar įrenginiais ir naudojami šiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti, taip pat statiniais ar įrenginiais neužstatyti (nauji) valstybinės kitos paskirties žemės sklypai, kai tokių valstybinės žemės sklypų pardavimas ar nuoma be aukciono nustatyti Lietuvos Respublikos įstatymuose. Taisyklėse (redakcija, galiojusi nuo 2018 m. birželio 1 d. iki 2019 m. gruodžio 20 d.) nustatyta, kad: vadovaujantis Taisyklėmis išnuomojami Taisyklių 2.1, 2.2 ir 2.4 punktuose nurodyti naudojami žemės sklypai, užstatyti šiuose punktuose nurodytais asmenims nuosavybės teise priklausančiais arba jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išskyrus žemės sklypus, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tamauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui (28 punkto 1 dalis); išnuomojamo žemės sklypo ribos ir dydis nustatomos tokia pat tvarka, kaip ir parduodamų žemės sklypų pagal Taisyklių 3–6 punktų nuostatas (31 punktas); prie nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių žemės sklypai parduodami Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka parengtuose ir patvirtintuose detaliosiose planuose arba Lietuvos Respublikos žemės įstatymo ir Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo nustatyta tvarka parengtuose ir patvirtintuose žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas esamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį (3 punktas); jeigu gyvenamasis namas ar kitas statinys arba įrenginys (statiniai arba įrenginiai), įregistruotas Nekilnojamojo turto registre kaip atskiras objektas (pagrindinis daiktas), kuriam eksploatuoti suformuojamas atskiras žemės sklypas, bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso keliems asmenims (bendraturčiams), gyvenamojo namo ar kito statinio arba įrenginio bendraturčiams išnuomojamos atitinkamos nuomojamo žemės sklypo dalys; kiekvieno bendraturčio namų valdos ar prie kito statinio arba įrenginio išnuomojamo žemės sklypo dalis nustatoma pagal Taisyklių 7 punktą valstybinės žemės nuomotojo sprendimu (32 punktas); valstybinės žemės nuomos sutarties projekte nurodoma kiti su nuomojamo žemės sklypo naudojimu ir žemės sklypo grąžinimu, pasibaigus žemės nuomos sutarčiai, susiję nuomotojo ir nuomininko įsipareigojimai (38.12 punktas).
58. Nuosavybės teisinius santykius reglamentuoja [CK](#) ketvirtosios knygos V skyrius. Jo ketvirtasis skirsnis ([CK 4.72–4.92 straipsniai](#)) reglamentuoja bendrosios nuosavybės teisę. Pagal [CK 4.72 straipsnio](#) 1 dalį bendrosios nuosavybės teisė yra dviejų ar kelių savininkų teisė valdyti, naudoti jiems priklausančią nuosavybės teisės objektą bei juo disponuoti. Bendrosios dalinės nuosavybės teisė yra, kai bendrosios nuosavybės teisėje nustatytas kiekvieno savininko nuosavybės teisės dalys; bendrosios nuosavybės teisė laikoma daline, jeigu įstatymai nenustato kito kito ([CK 4.73 straipsnio](#) 1, 2 dalys). Nuosavybės teisės bendrumas savininkams atsiranda ne bendros sutarties pagrindu, o tą bendrumą kuria daiktas, ir tai varžo kiekvieno savininko laisvę, įgyvendinant teisę į daiktą, ir autonomiją. Bendrosios nuosavybės teisė reiškia tam tikrus nuosavybės teisės įgyvendinimo ribojimus, sukeliamus kitų to paties nuosavybės objekto savininkų. [CK 4.75 straipsnio](#) 1 dalyje nustatyta, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojamas ir disponuojama bendraturčių sutarimu, o kai bendraturčiai nesutaria, bendrosios nuosavybės valdymo, naudojimosi ir disponavimo tvarką nustato teismas. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad ši nuostata reiškia įstatymo įtvirtintą kiekvieno bendraturčio pareigą visus su bendru turtu susijusius klausimus spręsti vadovaujantis interesų derinimo, proporcingumo, savitarpio supratimo principais (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. vasario 28 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-77/2011](#)); ši taisyklė taikoma bendraturčių tarpusavio santykiams, kurie yra daiktinio teisinio pobūdžio, susiję su bendraturčių daiktinėmis teisėmis (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. gegužės 25 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-233/2010](#); 2011 m. lapkričio 15 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-449/2011](#) ir jose nurodytą kasacinio teismo praktiką).
59. Kasacinis teismas, pasisakydamas dėl bendraturčio teisės perleisti visą savo dalį ar dalies, turimos bendrosios dalinės nuosavybės teisę, dalį, yra konstatavęs, kad bendraturčio dalis, turima bendrosios nuosavybės teise (idealiąji dalis), gali būti savarankiškas civilinės apyvartos objektas (gali būti parduodama, dovanojama ar kitaip perleidžiama), materialaus turto konkrečios dalys tokiais atvejais nenurodomos.

Bendraturčiui savo dalį nuomojant, perduodant panaudai ar pan., teisiskai reikšminga aplinkybė, ar nustatyta naudojimosi bendru turtu tvarka. Bendraturčiui, ketinančiam perleisti savo dalį, taip pat ją išnuomoti tais atvejais, kai yra nustatyta naudojimosi bendru daiktu tvarka, kitų bendraturčių sutikimas nereikalingas. Bendraturtis jam tenkančią turto dalį gali išnuomoti (suteikti panaudai) tik tokiu atveju, kai tą dalį galima identifikuoti. Kai naudojimosi bendru daiktu tvarka nenustatyta ar kitokiais būdais su kitais bendraturčiais nesuderinta, kokį konkretų turtą (jo dalį) vienas iš bendraturčių gali išnuomoti ar suteikti panaudai tretiesiems asmenims, nuomos ar panaudos sutartis negali būti sudaryta. Priešingu atveju ne tik būtų neaišku, kokia turto dalimi ir kuriuo konkrečiai turtu (patalpomis, statiniais) gali naudotis tretieji asmenys, bet ir, vienam bendraturčiui įgyvendinant nuosavybės teisę, būtų pažeidžiama kitų bendraturčių teisė naudotis savo nuosavybe (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gruodžio 2 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-498-248/2016](#), 32, 33, 35 punktai).

60. Dėl bendrąja daline nuosavybe esančio daikto naudojimo tvarkos nustatymo reikšmės ir įtakos bendraturčių teisėms į bendrą daiktą kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad, nustatant nekilnojamojo daikto naudojimo tvarką, patvirtinama, kuriomis konkrečiomis daikto dalimis naudosis bendraturčiai. Nors nustatius tokią naudojimosi tvarką bendrosios dalinės nuosavybės santykiai nenutrūksta, tačiau bendraturtis savo nuožiūra gali naudotis ta konkrečia dalimi, kuri jam priskiriama (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. lapkričio 28 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-511/2014](#)).
61. Teisėjų kolegija, įvertinusi nurodytą ginčo teisinių santykių reglamentavimą, atsižvelgdama į jo aiškinimą teismų praktikoje, nagrinėjamos bylos aplinkybių kontekste daro išvadą, kad pagal CK normas: žemės nuomos sutarties dalykas gali būti tik toks, kurį galima identifikuoti (be kita ko, pagal jo lokalizaciją, ribas, dydį ir pan.), pavaizduoti grafiškai plane, realiai perduoti nuomininkui (nuomininkams), kad šis (šie) būtų jį laikinai valdyti ir juo naudotųsi, būtent jį, bet ne kurį kitą faktiškai turėtų, kontroliuotų, darytų jam ūkinį bei fizinį poveikį ir pan., o nuomos sutarčiai pasibaigus, būtų jį grąžintų nuomotojui; žemės nuomos sutartyje turi būti nurodytas daiktas ar jo požymiai, leidžiantys nustatyti daiktą, kurį nuomotojas privalo perduoti nuomininkui, o jeigu tokie požymiai sutartyje nenurodyti ir nuomos sutarties dalyko negalima nustatyti remiantis kitais požymiais, tai nuomos sutartis laikoma nesudaryta. Specialūs teisės aktai, reglamentuojantys valstybinės žemės nuomą, neregamentuoja žemės nuomos sutarties sampratos, jos dalyko nenurodymo sutartyje ir negalėjimo nustatyti remiantis kitais požymiais teisinių pasekmių, valdymo teisės į jos dalyką, nuomotojo prievolės perduoti nuomininkui daiktą bei pastarojo prievolės, nuomos sutarčiai pasibaigus, grąžinti nuomotojui daiktą ir t. t., todėl tokiems specialiujų teisės aktų neregamentuojamiems santykiams reguliuoti taikytinos CK normos. Specialūs teisės aktai reglamentuoja nuomos sutarties dalyko ribų ir dydžio nustatymo tvarką, t. y. kad žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Vadovaujantis šia tvarka kiekvienu atveju yra nustatomas konkretus valstybinės žemės nuomos sutarties objektas, kurį identifikuojantys požymiai yra teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyti jo ribos ir dydis. Taigi, pagal specialiųjų teisės aktų, reglamentuojančių valstybinės žemės nuomą, normas, kaip ir pagal CK normas, žemės nuomos sutarties dalykas gali būti tik toks, kurį galima identifikuoti, pavaizduoti grafiškai, realiai perduoti nuomininkui (nuomininkams).
62. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad valstybei, kaip ir bet kuriam kitam žemės sklypo bendraturčiui, išnuomojant bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančią žemės sklypo dalį ar šios dalies atitinkamą dalį, teisiskai reikšmingos yra aplinkybės, ar tarp bendraturčių nustatyta naudojimosi bendru turtu tvarka, ar kitokiais būdais su kitais bendraturčiais suderinta, kokį konkretų turtą (jo dalį) ji gali išnuomoti. Kai naudojimosi bendru daiktu tvarka nenustatyta ar kitokiais būdais su kitais bendraturčiais nesuderinta, kokį konkretų turtą (jo dalį) vienas iš bendraturčių gali išnuomoti, nuomos sutartis negali būti sudaryta. Priešingu atveju ne tik būtų neaišku, kur faktiškai yra žemės nuomos sutarties dalykas, kuriuo nuomininkas pagal šią sutartį gali naudotis, bet ir, vienam bendraturčiui įgyvendinant nuosavybės teisę, būtų pažeidžiama kitų bendraturčių teisė naudotis savo nuosavybe.
63. Teisėjų kolegija, remdamasi tuo, kas išdėstyta, kasacinio skundo argumentus dėl netinkamo materialiosios teisės normų taikymo pripažįsta iš esmės pagrįstais ir konstatuoja, jog bylą nagrinėję teismai, skundžiamuose procesiniuose sprendimuose nusprenddami, kad valstybė, nesant nustatytos Sklypo naudojimo tvarkos, taip pat ir realių bendraturčių dalių Sklype, gali disponuoti jai priklausančia dalimi Sklype ir ją išnuomoti ne aukciono tvarka, netinkamai aiškino ir taikė materialiosios teisės normas.
64. Kasacinis teismas, plėtodamas praktiką dėl teismo precedento taikymo, yra pažymėjęs, kad, remiantis konstitucine doktrina, teismų precedentu, kaip teisės šaltiniu, reikšmės negalima pervertinti, juolab suabsoliutinti. Rintis teismų precedentais reikia itin apdairiai. Teismams sprendžiant bylas precedento galia turi tik tokie ankstesni teismų sprendimai, kurie buvo sukurti analogiškose bylose, t. v. precedentas taikomas tik tose bylose, kurių faktinės aplinkybės yra tapačios arba labai panašios ir tos bylos, kurioje buvo sukurtas precedentas, faktinės aplinkybės ir kurioms turi būti taikoma ta pati teisė, kaip toje byloje, kurioje buvo sukurtas precedentas (Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2007 m. spalio 24 d. nutarimas byloje Nr. 26/07). Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra nurodęs, kad teismams sprendžiant bylas precedento galia turi tik tokie ankstesni teismų sprendimai, kurie buvo priimti analogiškose bylose, t. v. precedentas taikomas tik tose bylose, kurių faktinės aplinkybės yra tapačios arba labai panašios ir tos bylos, kurioje buvo sukurtas precedentas, faktinės aplinkybės ir kurioms turi būti taikoma ta pati teisė kaip toje byloje, kurioje buvo sukurtas precedentas. Nagrinėdamas bylą teismas teisės normas aiškina ir taiko ne *a priori* (iš anksto), o konkrečioje byloje, atsižvelgdamas į konkrečios bylos faktines aplinkybes ir šias siedamas su taikytina teisės norma. Kasacinio teismo konstatuota, kad vienoje byloje priimtas išteisėjęs teismo sprendimas kaip teismo precedentas gali būti taikomas kitoje byloje tik tada, kai pastarosios nagrinėjamos bylos esminės faktinės aplinkybės, lemiančios tos pačios teisės taikymą, yra tapačios arba iš esmės panašios kaip toje byloje, kurioje buvo sukurtas precedentas. Tam kad būtų teisinis pagrindas atsižvelgti į ankstesnėse bylose suformuluotas teisės aiškinimo ir taikymo taisykles, nebūtina, kad visiškai sutaptų gretinamų bylų faktinių aplinkybių visuma, o pakanka, kad būtų tapačios arba esminių panašumų turėtų būtent tos aplinkybės, kurios buvo suformuluotų teisės aiškinimo ir taikymo taisyklių *ratio decidendi*, (sprendimo pagrindas), t. v. kad būtų tapačios arba esminių panašumų turėtų (tik) tos teisiskai reikšmingos aplinkybės, kurių pagrindu ir buvo suformuluota atitinkama taisyklė. Tuo tarpu tapatumo arba esminio panašumo reikalavimai netaikytini toms teisiskai nereikšmingoms bylos aplinkybėms, kurios neturėtų teisinės reikšmės ir (arba) įtakos formuluojant atitinkamą teisės aiškinimo ir taikymo taisyklę (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. vasario 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-27-701/2022](#), 60–62 punktai ir juose nurodyta kasacinio teismo praktika).
65. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gruodžio 2 d. nutartyje civilinėje byloje [Nr. 3K-3-498-248/2016](#), skirtingai nei nagrinėjamoje byloje, nebuvo sprendžiama dėl valstybės, kaip vienos iš žemės sklypo bendraturčių, teisės išnuomoti ne aukciono tvarka dalį jai bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančios žemės sklypo dalies kitam iš bendraturčių, nebuvo taikomi specialūs disponavimą valstybės turtu – žeme, jos nuomą reglamentuojantys teisės aktai. Šie fakto ir teisės klausimai turi reikšmės formuluojant atitinkamą teisės aiškinimo ir taikymo taisyklę. Atsižvelgdama į tai teisėjų kolegija nusprendžia, kad nurodyta nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-498-248/2016](#) nevertintina kaip turinti teismo precedento galią nagrinėjamoje byloje, į nurodytoje nutartyje pateiktus kasacinio teismo išaiškinimus teismai nagrinėjamoje byloje galėjo tik atsižvelgti, bet ne rintis jais kaip precedentu nagrinėjamoje byloje. Dėl to teisėjų kolegija kaip nepagrįstus atmeta kasacinio skundo argumentus, kuriais teigiama, kad bylą nagrinėję teismai nukrypo nuo nurodytoje kasacinio teismo nutartyje suformuotos teisės aiškinimo ir taikymo praktikos.

Dėl bylos procesinės baigties

66. Nustatytas netinkamas materialiosios teisės normų taikymas yra pagrindas naikinti skundžiamos apeliacinės instancijos teismo nutarties dalį, kuria palikta nepakeista pirmosios instancijos teismo sprendimo dalis atmesti šios nutarties 2.1.4, 2.1.5, 2.2 punktuose nurodytus ieškinio reikalavimus (CPK 346 straipsnio 2 dalies 1 punktas, 359 straipsnio 3 dalis). Nagrinėjamoje byloje teisiskai reikšminga aplinkybė (žiūrėti šios

nutarties 62 punktą) yra tai, ar valstybė, nesant tarp bendraturčių nustatytos naudojimosi bendrąja daline nuosavybe esančiu žemės sklypu tvarkos, su kitais bendraturčiais suderino, kokį konkretų turtą (jo dalį) ji gali išnuomoti, tačiau byla nagrinėję teismai šios aplinkybės netyrė, nenustatė ir nevertino. Jos nustatymas yra fakto klausimas. Pagal [CPK](#) 353 straipsnio 1 dalį kasacinis teismas nagrinėja teisės klausimus, fakto klausimų nesprendžia, o faktinių bylos aplinkybių nustatymas priklauso pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų kompetencijai. Dėl to, panaikinus nurodytą apeliacinės instancijos teismo nutarties dalį, bylos dalis dėl šios nutarties 2.1.4, 2.1.5, 2.2 punktuose nurodytų ieškinio reikalavimų perduotina apeliacinės instancijos teismui iš naujo nagrinėti apeliacine tvarka. Naikinant nurodytą apeliacinės instancijos teismo nutarties dalį, taip pat panaikintina ir jos dalis dėl bylinėjimosi išlaidų paskirstymo.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

67. Kasaciniam teismui nutarus perduoti bylos dalį nagrinėti iš naujo apeliacinės instancijos teismui, kasaciniame teisme patirtų bylinėjimosi išlaidų paskirstymo klausimas paliktinas spręsti apeliacinės instancijos teismui kartu su kitų bylinėjimosi išlaidų paskirstymu ([CPK](#) 93, 98 straipsniai).

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

nutaria:

Panaikinti Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gruodžio 9 d. nutarties dalis, kuriais: palikta nepakeista Plungės apylinkės teismo 2021 m. liepos 28 d. sprendimo dalis atmesti ieškovės K. G. prekybos įmonės reikalavimus panaikinti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Palangos skyriaus 2019 m. gegužės 28 d. rašte Nr. 16SD-1109-(14.16.104.) „Dėl valstybinės žemės sklypo (duomenys neskelbtini) nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą“ pateiktą atsisakymą tenkinti K. G. prekybos įmonės prašymą nespręsti disponavimo valstybei priklausančia žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), dalimi (jos pardavimo ar išnuomojimo) klausimo ir nė su vienu asmeniu nesudarinti disponavimo valstybės turto (jo pardavimo ar nuomos) sutarčių, iki bus nustatyta naudojimosi minimu sklypu tvarka, ir įpareigoti Nacionalinės žemės tarnybos prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos Palangos skyrių iš naujo spręsti minėto prašymo tenkinimo klausimą, panaikinti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Palangos skyriaus vedėjo 2019 m. gegužės 6 d. įsakymą Nr. 16VI-107-(14.16.2.) „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypo, kadastro Nr. (duomenys neskelbtini), unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esančio (duomenys neskelbtini), dalies nuomos“, pripažinti *ab initio* negaliojančia bei panaikinti nuo sudarymo momento tarp Lietuvos Respublikos, atstovaujamos Nacionalinės žemės tarnybos, ir V. J. 2019 m. birželio 6 d. sudarytą valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. 16SZN-67-(14.16.55) nuspręsta dėl bylinėjimosi išlaidų paskirstymo. Šią bylos dalį perduoti iš naujo nagrinėti Klaipėdos apygardos teismui.

Kitą Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gruodžio 9 d. nutarties dalį palikti nepakeistą. Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjai

Alė Bukaviniėnė

Sigita Rudėnaitė

Antanas Simniškis