

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2021 m. rugpjūčio 31 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Danguolės Bublienės (pranešėja), Gražinos Davidonienės ir Sigitos Rudėnaitės (kolegijos pirmininkė),

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovo A. K.(A. K.) kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. lapkričio 5 d. sprendimo peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo A. K. ieškinį atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos dėl įpareigojimo atlikti veiksmus, trečiasis asmuo, nepareiškiantis savarankiškų reikalavimų, V. K..

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių sutikimo dėl žemės nuomos teisės, kylančios iš valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties, sudarytos ne aukciono būdu, į valstybinės žemės sklypą perleidimo išdavimą, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovas prašė įpareigoti atsakovę išduoti jam sutikimą perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (duomenys neskelbtini) (toliau – ir ginčo žemės sklypas).
3. Ieškovas nurodė, kad jam su sutuoktine V. K. bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise priklauso pastatas – 99,68 kv. m ploto boilerinė, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau – ir ginčo statinys), kuris stovi ant 0,0168 ha ploto valstybei priklausančio žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini). Žemės sklypas 2003 m. birželio 6 d. valstybinės žemės nuomos sutartimi Nr. 406 N01/2003-27205 (toliau – ir Sutartis) ir 2014 m. balandžio 18 d. susitarimu „Dėl 2003 m. birželio 6 d. sutarties Nr. 406 N01/2003-27205 „Dėl valstybinės žemės nuomos“ pakeitimo“ (toliau – ir Susitarimas) buvo išnuomotas ieškovui. Ieškovas su sutuoktine nusprendė parduoti pastatą ir 2017 m. lapkričio 2 d. kreipėsi į atsakovę su prašymu išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, tačiau atsakovė informavo atsisakanti tai padaryti.
4. Ieškovas prašo įpareigoti atsakovę duoti jam sutikimą perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, atsižvelgiant į tai, kad jis ketina perleisti šiame žemės sklype stovintį sau nuosavybės teise priklausančią pastatą ir kaip nuomininkas jis tinkamai vykdė pagal nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus. Ieškovas pažymėjo, kad nuo 2007 m. nenaudojamą boilerinę, kurioje buvo išmontuota visa įranga, skirta karštam vandeniui ruošti, ieškovas 2014 m. kovo 7 d. viešame aukcione įsigijo iš AB „Vilniaus šilumos tinklai“. Atsakovė 2013 m. gruodžio 6 d. davė sutikimą dėl nekilnojamojo daikto ir nuomos teisių perleidimo bei 2014 m. balandžio 18 d. sudarė susitarimą su ieškovu, pagal kurį visos valstybinės žemės nuomos teisės perėjo ieškovui. Nuomojamas sklypas yra 70 proc. užstatytas ginčo statiniu, todėl laikomas užstatytu ir negali būti naudojamas pagal kitą paskirtį bei turi būti išnuomojamas ne aukciono būdu.
5. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2018 m. lapkričio 28 d. sprendimu ieškinį tenkino.
6. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovės apeliacinį skundą, 2019 m. lapkričio 7 d. nutartimi panaikino Vilniaus miesto apylinkės teismo 2018 m. lapkričio 28 d. sprendimą ir grąžino bylą nagrinėti iš naujo pirmosios instancijos teismui. Kolegija nurodė, kad siekdamas nustatyti, ar atsakovė pažeidė ieškovo, kaip nuomininko, teises neduodama sutikimo perleisti valstybinės žemės nuomos teisę, pirmosios instancijos teismas privalėjo nustatyti, ar konkrečiu atveju galimas išimtinis valstybinės žemės nuomos teisės perleidimas ne aukciono tvarka, bei išsamiai išanalizuoti šalių tarpusavio santykius, iš jų kylančias pasekmes ir, atsižvelgdamas į nuomojamo žemės sklypo paskirtį, įvertinti galimą sutarties pažeidimą.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

7. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2020 m. liepos 14 d. sprendimu ieškinį tenkino ir įpareigojo atsakovę išduoti ieškovui sutikimą perleisti 0,0168 ha žemės sklypo, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), (duomenys neskelbtini), priklausančio Lietuvos Respublikai, nuomos teisę, atsiradusią Nekilnojamojo turto registre įregistruotos 2003 m. birželio 6 d. valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties Nr. 406 N01-2003-27205, keistos 2014 m. balandžio 18 d. susitarimu Nr. 49SŽN-(14.49.57.)-94 pagrindu; nurodė, kad teismo sprendimas dėl sutikimo išdavimo įforminimo turi būti įvykdytas per 2 mėnesius nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos.
8. Teismas laikė, kad Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – [CK](#)) 6.394 straipsnio 1 dalies ir 3 dalies nuostatos yra imperatyvaus pobūdžio, todėl, perleisdamas nuosavybės teisę į statinius, jų savininkas negali pasirinkti kitokio elgesio varianto ir privalo pirkėjui perleisti teisę

naudotis žemės sklypo dalimi tokiomis pat sąlygomis, kokias pats turėjo. Teismas pažymėjo, kad įstatymo leidėjas nenustatė pareigos rengti viešą aukcioną, siekiant perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą naujam pastato, stovinčio ant valstybinės žemės sklypo, savininkui. Vieninteliai statinio savininkui (turinčiam tikslą jį perleisti) keliami reikalavimai – statinio savininkas turi būti tinkamai vykdęs valstybinės žemės sklypo nuomininko įsipareigojimus ir turi būti nustatyta, kad reikia viso žemės sklypo (o ne konkrečios jo dalies) ant žemės sklypo stovinčiam pastatui eksploatuoti.

9. Teismas pripažino, kad atsakovė, būdama valstybinės žemės patikėtinė, priėmė skirtingus sprendimus ir nebuvo nuosekli aiškindama šioje byloje taikytinus teisės aktus. Atsakovė 2013 m. gruodžio 6 d. AB „Vilniaus šilumos tinklai“ išdavė sutikimą perleisti ginčo statinį, kartu perleidžiant nuomos teisę į valstybinę žemę pagal 2003 m. birželio 6 d. valstybinės žemės nuomos sutartį, nereikalaujama pateikti duomenų, ar naujas ginčo statinio savininkas vykdo tokią veiklą, kuri lemia įsigyjamo pastato eksploatavimą pagal ginčo statiniui įregistruotą paskirtį. Taigi atsakovei turėjo būti žinoma ir suprantama aplinkybė, kad, AB „Vilniaus šilumos tinklai“ perleidus daiktines teises į ginčo statinį ieškovui, valstybinę žemę nebus naudojama pagal jos įregistruotą paskirtį.
10. Teismas padarė išvadą, kad atsakovės pozicija, 2017 m. gruodžio 14 d. priimant sprendimą neleisti perleisti ieškovui priklausančiam ginčo statiniui skirtą valstybinės žemės sklypo nuomos teisę, vertintina kritiškai ir laikytina formalia bei neatitinkančia Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo paskirties bei šio įstatymo 3 straipsnyje nurodytų viešojo administravimo principų. Teismas, konstatuodamas ieškovo nuosavybės teisės pažeidimą, įvertino ir tai, kad pati atsakovė buvo priėmusi sprendimą ieškovą pakeisti kaip naująjį valstybinės žemės nuomininką, kai šis įsigijo nenaudojamą ginčo statinį iš pradinio pardavėjo, šie sandoriai bei viešojo administravimo subjekto individualaus pobūdžio aktai (sutikimai perleisti valstybinės žemės nuomos teisę) yra galiojantys (nenuginčyti). Teismo vertinimu, atsakovė nepaneigė ieškovo teisėtų lūkesčių, kad šis, įgydamas ginčo statinį kartu su teise į valstybinės žemės nuomą, turi teisę ir galimybę analogiškoms sąlygomis perleisti sau priklausančią nekilnojamąją daiktą su valstybinės žemės nuomos teise ([CK 6.193 straipsnis](#)).
11. Teismas taip pat pažymėjo, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių (toliau – Taisyklės) 45 punkte, kuriame įtvirtintos sąlygos, būtinos valstybinės žemės sklypo nuomos teisei perleisti lengvatinė tvarka (ne aukciono būdu), yra nurodyta, kad tokiu atveju turi būti nustatyta, jog žemės sklypas (jo dalis) yra būtinas statiniui eksploatuoti. Taisyklėse nėra nustatyta, kad statinio savininkas, jį perleisdamas, privalo realiai jį eksploatuoti, jame vykdyti konkrečią veiklą ir pan. Atsakovė, teismo vertinimu, nepagrįstai remiasi Taisyklių 2.4 punktu, kuriame apibrėžiamos sąlygos, būtinos asmeniui, siekiančiam nusipirkti valstybinės žemės sklypą, o šioje byloje sprendžiamas ginčas, kilęs iš valstybinės žemės nuomos teisinių santykių. Be to, nei pačioje Sutartyje, nei Susitarime, sudarytame su ieškovu, nebuvo nustatyta pareiga pastato savininkui privalomai vykdyti veiklą ginčo statinyje, naudoti jį pagal paskirtį ir pan.
12. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovės apeliacinį skundą, 2020 m. lapkričio 5 d. sprendimu panaikino Vilniaus miesto apylinkės teismo 2020 m. liepos 14 d. sprendimą ir priėmė naują sprendimą – ieškinį atmetė.
13. Kolegija, remdamasi Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 1 straipsnio 2 dalimi, 9 straipsnio 6 dalies 1 punktu, [CK 6.551 straipsnio 2 dalimi](#), Taisyklių 2.2, 28 punktais, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. birželio 11 d. įsakymu Nr. 289 patvirtintu statybos techniniu reglamentu STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“, padarė išvadą kad nuomoti valstybinę žemę galima asmeniui, turinčiam žemės sklype pastatus, atitinkančius aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 patvirtintame statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ (toliau – STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“) nurodomus kvalifikacinius reikalavimus, ir šie pastatai turi būti naudojami pagal savo funkcinę paskirtį, o nuomojamas žemės sklypas yra būtinas pastatams eksploatuoti. Kolegija duomenų, kad pastatas – boilerinė neatitiktų STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ nurodomų kvalifikacinių reikalavimų, nenustatė.
14. Kolegija pažymėjo, kad būtina sąlyga išnuomoti valstybinį žemės sklypą ne aukciono tvarka yra ta, jog valstybinės žemės sklypas turi būti reikalingas statiniui ar įrenginiui eksploatuoti ir naudoti pagal paskirtį; kitaip tariant, ne kiekvienas ant valstybinės žemės sklypo esančio pastato savininkas turi teisę be aukciono išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, o tik tas, kurio pastatas turi apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, o šiam pastatui eksploatuoti reikia turėti žemės sklypo nuomos teisę. Savininkas pirmiausia turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį ir tam yra būtina išsinuomoti žemės sklypą.
15. Įvertinusi ieškovo paaiškinimus, kad jam priklausančios ginčo statinys dar nuo 2007 metų nebuvo eksploatuojamas pagal savo funkcinę paskirtį, t. y. kaip boilerinė (karštam vandeniui ruošti), o ir potencialus nekilnojamojo turto pirkėjas neketino toliau to daryti, priešingai, pirkėjas ketino ginčo statinyje įrengti kavinę, kolegija padarė išvadą, kad atsakovė pagrįstai atsisakė išduoti ieškovui sutikimą perleisti nuomos teisę, nes nustatytos faktinės aplinkybės rodo, kad realiai funkcionuojančio statinio (kuriam ir buvo išnuomotas žemės sklypas pagal paskirtį) nėra.
16. Kolegija atmetė ieškovo argumentus, susijusius su žemės sklypo ir ginčo statinio naudojimo būdu, kadangi, kolegijos vertinimu, esminę reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas.
17. Kolegija nustatė, kad žemės sklypo nuomos pagrindas nuo pat pradžių, kai 2002 m. gruodžio 10 d. Vilniaus apskrities viršininko įsakymu Nr. 5540-01 ginčo sklypas išnuomotas AB „Vilniaus šilumos tinklai“, buvo žemės sklype stovinčios boilerinės eksploatacija. Kolegijos vertinimu, valstybinę žemę lengvatinė tvarka buvo išnuomota tam, kad šilumos energijos tiekėjas galėtų vykdyti tam tikras viešąsias funkcijas, t. y., naudodamas žemės sklype esančią boilerinę, ruošti karštą vandenį ir tiekti jį vartotojams (2003 m. birželio 6 d. valstybinės žemės nuomos sutarties 3 punktas). Susitarimu nurodyta sąlyga nėra pakeista.
18. Kolegija pažymėjo, kad ieškovas neginčija, jog laikotarpiu, kai ginčo statinys priklauso jam nuosavybės teise, jis šio statinio neeksploatavo pagal jo registruotą paskirtį, taip pat pripažino, kad to neketino daryti ir potencialus jo pirkėjas. Taigi, ginčo statiniui praradus savo pirmąją funkcinę paskirtį, atsakovė pagrįstai atsisakė suteikti ieškovui sutikimą dėl nuomos teisės perleidimo, kadangi nebeliko konkrečių valstybinės žemės nuomos suteikimo lengvatinėmis sąlygomis pagrindų, t. y. viešosios funkcijos. Šiuo atveju, kolegijos vertinimu, nagrinėjamos bylos dalykas nėra ankstesni ginčo šalių santykiai, t. y. 2014 m. įvykdytas nuomos sutarties teisių ir pareigų perleidimas, šie ankstesni susitarimai nėra nuginčyti ir yra galiojantys bei sukuriantys jų šalims atitinkamas teises ir pareigas.
19. Įvertinusi [CK 6.394 straipsnio 1, 3 dalis](#) sistemškai su valstybinės žemės nuomos santykius reglamentuojančiomis teisės normomis, kurių specifiskumą nulemia su viešuoju interesu susijęs santykių objektas – valstybinė žemė, kolegija padarė išvadą, kad valstybinės žemės nuomos teisės gali būti perleidžiamos kitiems asmenims tik esant tam tikroms sąlygoms bei gavus valstybinės žemės patikėjimo teisės subjekto (patikėtinio), šiuo atveju – atsakovės, pritarimą. Taigi šiuo atveju asmens teisė, parduodant savo nekilnojamąjį daiktą, kartu perleisti ir turimą valstybinės žemės nuomos teisę nėra absoliuti, nes ji yra lemiamą aplinkybę, susijusios su atitinkamo daikto naudojimui pagal jo registruotą paskirtį.
20. Kolegija pažymėjo, kad šiuo atveju atsakovės atsisakymas duoti sutikimą perleisti nuomos sutartį neužkerta kelio ieškovui parduoti jam su sutuoktine nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąją turtą – boilerinę, tam atsakovės sutikimas iš esmės nėra reikalingas, be to, ir yra duotas, todėl konkrečiu atveju ieškovo konstitucinės teisės į nuosavybę nėra pažeidžiamos.
21. Kadangi ieškovas nėra perleisdamas savo nuosavybės teisės į ginčo statinį nei kartu su valstybinės žemės nuomos teise, nei be jos, t. y. ieškovas tik prašė atsakovės sutikimo tai padaryti, kolegija padarė išvadą, kad prašomas atsakovės sutikimas konkrečiu atveju vertintinas ne kaip atsiradusių valstybinės žemės nuomos santykių tarp naujojo nuomininko ir atsakovės, valdančios valstybinę žemę patikėjimo teise, įforminimas, o tik kaip priežastis tokiems santykiams atsirasti ateityje.

22. Kolegijos vertinimu, pirmosios instancijos teismo nurodytos aplinkybės dėl nenuoseklios atsakovės pozicijos nagrinėjamu klausimu ir ieškovo argumentai dėl atsakovės (ne)veikimo panašiose situacijose su kitais fiziniais ir juridiniais asmenimis nagrinėjamu atveju neturi teisinės reikšmės, kadangi šiuo atveju yra nagrinėjamas konkretus atsakovės veiksmas ieškovo atžvilgiu (nesutikimas dėl nuomos teisės perleidimo), o ne atsakovės elgesys apskritai.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

23. Kasaciniu skundu ieškovas prašo panaikinti apeliacinės instancijos teismo sprendimą ir palikti galioti pirmosios instancijos teismo sprendimą; priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:

23.1. Teismo išvados, kad ieškovui išnuomotas žemės sklypas nebėra naudojamas pagal nuomos sutartyje nurodytas sąlygas, t. y. ginčo statiniui eksploatuoti, ir kad ieškovas neginčia, jog laikotarpiu, kai ginčo statinys priklauso jam nuosavybės teise, jis ginčo statinio neeksploatavo pagal jo registruotą paskirtį, neatitinka faktinių bylos aplinkybių. Nuo šalių žemės nuomos teisinių santykių pradžios 2014 m. balandžio 18 d., kai buvo sudarytas Susitarimas, iki ieškovo sprendimo parduoti pastatą žemės sklypo naudojimo aplinkybės faktiškai nepasikeitė, nes jis naudojamas pagal susitarime ir nuomos sutartyje nurodytas sąlygas, t. y. ginčo statiniui eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą žemės sklypo ir pastato pagrindinę naudojimo paskirtį – kitą. Šią išvadą patvirtina Nekilnojamojo turto registro duomenys, remiantis kuriais pagrindinė pastato naudojimo paskirtis ir jo pavadinimas (pastatas – boilerinė) per žemės sklypo nuomos laikotarpį nepasikeitė. Be to, byloje buvo nurodytos nenuginčytos faktinės aplinkybės, kad pastatas iki sprendimo jį parduoti ieškovo buvo naudojamas sandėliavimui, be kita ko, pagal panaudos sutartį, o tai atitinka ginčo statinio kitą pagrindinę naudojimo paskirtį. Dėl šios priežasties atmestini atsakovės argumentai, kad ieškovas nenaudojo ginčo statinio pagal jo tiesioginę pagrindinę paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, – „karšto vandens ruošimui“ arba „šilumos ruošimui ir teikimui“, nes tokių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų įrašų dėl pastato pagrindinės naudojimo paskirties nėra. Pagal kasacinio teismo išaiškinimus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. lapkričio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-294-695/2020) neturi esminės reikšmės pastato registravimo kaip boilerinės Nekilnojamojo turto registre duomenys, o lemiamą reikšmę turi aplinkybė, kad pastatas yra savarankiškai funkcionuojantis ir jame numatoma plėsti kitą komercinę veiklą. Būtent atsakovės neteisėti veiksmai sustabdė veiklą, susijusią su pastato eksploatacija ir numatomu kitos veiklos plėtojimu.

23.2. Teismas padarė nepagrįstą išvadą, kad atsakovė pagrįstai atsisakė išduoti ieškovui sutikimą perleisti nuomos teisę, kadangi nustatytos faktinės aplinkybės, įskaitant paties ieškovo pripažinimą, rodo, kad realiai funkcionuojančio statinio (kuriam ir buvo išnuomotas žemės sklypas pagal paskirtį) nėra. Šiuo atveju teismas vienpusiškai interpretuoja byloje nustatytas ir ieškovo nurodytas faktines aplinkybes. Pirmosios instancijos teismas sprendime padarė pagrįstą išvadą, kad duodant AB „Vilniaus šilumos tinklai“ sutikimą boilerinę perleisti ieškovui, kartu perleidžiant ir nuomos teisę į valstybinę žemę, atsakovei turėjo būti žinoma ir suprantama aplinkybė, kad AB „Vilniaus šilumos tinklai“, perleidusi ieškovui daiktines teises į ginčo statinį, neruoš ir netieks šilumos nė vienam šalia esančiam pastatui. Šią išvadą taip pat patvirtina teismo padaryta 2020 m. balandžio 6 d. papildomai pateiktų rašytinių įrodymų analizė, kai AB „Vilniaus šilumos tinklai“ buvo leista perleisti boilerinės ir nuomos teises į valstybinę žemę, ant kurios stovėjo perleidžiamos boilerinės, o vėliau leista parduoti atitinkamų boilerinių savininkams išnuomotas valstybinės žemės sklypus. Aplinkybė, kad ginčo statinys nuo 2007 metų (vėliau patikslinta, kad nuo 2005 metų) nebuvo eksploatuojamas pagal boilerinės funkcinę paskirtį – karštam vandeniui ruošti, kad visa boilerinės įranga iš pastato buvo demontuota ir šilumos tiekimo tinklai iš pastato buvo iškelti, buvo žinoma atsakovei sudarant su ieškovu 2014 m. balandžio 18 d. susitarimą. Minėtą aplinkybę taip pat patvirtina faktas, kad susitarimo 1.2 punktu nuomos sutarties 3 punktas buvo papildytas dalimi, nustatančia galimybę keisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą. Tai, kad ginčo statinys nebuvo naudojamas pagal boilerinės funkcinę paskirtį – šilumai ruošti, nesudarė atsakovei kliūčių 2014 metais sudaryti su ieškovu Susitarimą, tai įrodo, kad susitarimas buvo sudarytas teisės aktu, reglamentuojančių disponaviną valstybės ir savivaldybės turtu, nustatytais atvejais ir būdais bei šiuo metu yra galiojantis bei sukuriantis jų šalims atitinkamas teises ir pareigas (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).

23.3. Teismas neatsižvelgė į prejudicinę galią nagrinėjamoje byloje turinčius faktus, nustatytus išnagrinėtose administracinėse bylose. Vilniaus apygardos administracinis teismas 2015 m. gruodžio 14 d. sprendime administracinėje byloje [Nr. I-5798-629/2015](#) ir Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas 2017 m. balandžio 18 d. nutartyje administracinėje byloje [Nr. A-366-261/2017](#) nustatė, kad atsakovė pritarė apie 175 kv. m valstybinės žemės ploto prijungimui prie pareiškėjo nuomojamo sklypo; kad pareiškėjui išnuomotas žemės sklypas atitinka statiniui eksploatuoti žemės sklypo dydį, nustatytą Taisyklių 3 punkte. Šios aplinkybės patvirtina, kad atsakovė neturėjo ieškovui jokių pretenzijų dėl nuomojamo žemės sklypo naudojimo. Atsakovės nurodomas žemės sklypo naudojimo patikrinimas buvo atliktas 2018 m. balandžio 20 d. vienašališkai, nustatyta tvarka neinformavus ieškovo, jau po 2017 m. gruodžio 14 d. atsakovės atsisakymo išduoti ieškovui sutikimą perleisti žemės sklypo nuomos teisę ir atsakovės neteisėtų veiksmų apskundimo teismui. Akivaizdu, kad šis patikrinimas, kurio metu nebuvo nustatyta esminių žemės nuomos pažeidimų, atsakovės buvo atliktas skubiai, siekiant surasti bent kokią žemės nuomos pažeidimą, kad būtų pateisinti jos neteisėti veiksmai.

23.4. Teismas neteisingai nustatė atsakovės 2003 metais AB „Vilniaus šilumos tinklai“ išnuomos valstybinės žemės lengvatine tvarka priežastį – kad šilumos energijos tiekėja galėtų vykdyti tam tikras viešąsias funkcijas, t. y., naudodama žemės sklype esančią boilerinę, ruošti karštą vandenį ir tiekti jį vartotojams. Dėl šios priežasties teismas padarė nepagrįstą išvadą, kad boilerinei praradus savo pirminę funkcinę paskirtį, atsakovė pagrįstai atsisakė suteikti ieškovui sutikimą dėl nuomos teisės perleidimo, kadangi nebeliko konkrečių valstybinės žemės nuomos suteikimo lengvatinėmis sąlygomis pagrindų, t. y. viešosios funkcijos. Tuo tarpu atsakovė 2003 metais AB „Vilniaus šilumos tinklai“ išnuomojo valstybinę žemę Vilniaus apskrities viršininio 2002 m. gruodžio 10 d. įsakymo Nr. 5540-01 pagrindu, šiame įsakyme nurodyta, kad valstybinės žemės sklypas išnuomotas vadovaujantis Taisyklių (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. vasario 20 d. nutarimo Nr. 180 redakcija) 29.1 punktu, pagal kurį išnuomojami naudojami žemės sklypai, užstatyti fiziniais ar juridiniais asmenimis nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais (išskyrus laikinuosius). Tai patvirtina, kad valstybinė žemė AB „Vilniaus šilumos tinklai“ buvo išnuomota analogiškais sąlygomis, kaip ir kitiems fiziniais ar juridiniais asmenims, kurie atitinka Taisyklių nustatytas sąlygas. Todėl apeliacinės instancijos teismo nurodytos aplinkybės neatitinka tikrovės. Teismas akivaizdžiai vienapusiškai ir tendencingai sprendė klausimą dėl atsakovės su AB „Vilniaus šilumos tinklai“ žemės nuomos sutarties sudarymo sąlygų, įžvelgdamas jų teisiniuose santykiuose dėl žemės nuomos viešosios funkcijos pradžią ir jos pabaigą, pastatui praradus savo pirminę funkciją.

23.5. Taip pat neatitinka tikrovės teismo išvados, kad aplinkybė, jog potencialus pastato pirkejas neketino pastato eksploatuoti pagal boilerinės funkcinę paskirtį – karštam vandeniui ruošti, lėmė atsakovės sprendimą atsisakyti suteikti ieškovui sutikimą dėl nuomos teisės perleidimo, kadangi nebeliktų konkrečių valstybinės žemės nuomos suteikimo lengvatinėmis sąlygomis pagrindų, t. y. viešosios funkcijos. Pirma, atsisakymo suteikti ieškovui sutikimą dėl žemės sklypo nuomos teisės perleidimo išdavimo metu atsakovei nebuvo žinomi pastato potencialaus pirkėjo ketinimai dėl pastato naudojimo, be to, pirkėjo ketinimai, kaip ir potencialus pirkėjas, bet kuriuo metu galėjo pasikeisti. Antra, jeigu potencialus pirkėjas įstatymų nustatyta tvarka pakeistų nuomojamo žemės sklypo naudojimo būdą į komercinės paskirties objektų teritoriją ir pastato funkcinę paskirtį – į maitinimo paskirties pastatą (kavinę), kuriame būtų teikiamos paslaugos gyventojams, tai atitiktų kasacinio teismo praktiką dėl pastate numatomo veiklos plėtojimo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. lapkričio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-294-695/2020). Trečia, 2020 m. balandžio 6 d. atsakovės papildomai pateiktą į bylą

rašytinių dokumentų analizė įrodo, kad analogiškais atvejais atsakovė elgėsi kitaip negu su ieškovu: išduodavo sutikimus parduoti nenaudojamas boilerines su žemės nuomos teisių perleidimu, leisdavo keisti prie boilerinių nuomojamų žemės sklypų paskirtį į komercinės paskirties objektų teritoriją, parduodavo nenaudojamų boilerinių savininkams nuomojamus žemės sklypus.

23.6. Teismas, vertindamas faktines bylos aplinkybes, buvo nenuoseklus, jas vertino vienpusiškai ir tendencingai. Viena vertus, teismas nurodė, kad nagrinėjamos bylos dalykas nėra ankstesni ginčo šalių santykiai, t. y. 2014 m. įvykdytas nuomos sutarties teisių ir pareigų perleidimas. Kita vertus, teismas nustatė, kad žemės sklypo nuomos pagrindas nuo pat pradžių, kai 2002 m. gruodžio 10 d. Vilniaus apskrities viršininko įsakymu buvo nuspręsta ginčo sklypą išnuomoti AB „Vilniaus šilumos tinklai“, buvo žemės sklype stovinčio ginčo statinio eksploatacija. Taigi negalima sutikti su tokiu faktinių aplinkybių vertinimu, kai nagrinėjamos bylos šalių žemės nuomos santykių atsiradimo aplinkybės sudarant susitarimą nėra nagrinėjamos bylos dalykas, kai tuo metu teismas atlieka žymiai senesnių faktinių aplinkybių dėl atsakovės ir AB „Vilniaus šilumos tinklai“ teisių žemės nuomos santykių 2002 metais atsiradimo pagrindo sisteminę analizę. Tuo tarpu 2014 m. balandžio 18 d. susitarimas dėl žemės sklypo nuomos teisių ir pareigų ieškoviui perleidimo turi esminę reikšmę nagrinėjamai bylai, nes jis yra šalių žemės sklypo nuomos teisių santykių pagrindas. Susitarimas buvo sudarytas remiantis atsakovės 2013 m. gruodžio 6 d. AB „Vilniaus šilumos tinklai“ išduotu sutikimu parduoti pastatą ir kartu perleisti nuomos teises į valstybinę žemę. Šio sutikimo išdavimo metu atsakovė buvo žinoma, kad AB „Vilniaus šilumos tinklai“ ginčo statinio nenaudojo pagal jo funkcinę paskirtį – karštam vandeniui ruošti arba pagal kitą paskirtį, tačiau ši aplinkybė atsakovei nesudarė kliūčių perleisti nuomos teisę į valstybinę žemę.

23.7. Teismo išvados, kad atsakovė, atsisakydama duoti sutikimą ieškoviui perleisti valstybinės žemės sklypo nuomos teisę, nepažeidė ir neapribojo ieškovo, kaip pastato, stovinčio ant valstybinės žemės sklypo, savininko, konstitucinės teisės į nuosavybę ir kad atsakovės atsisakymas duoti sutikimą perleisti nuomos sutartį neužkerta kelio ieškoviui ir trečiajam asmeniui parduoti jiems nuosavybės teise priklausančią pastatą, prieštarauja CK 6.394 straipsnio 1, 2 ir 3 dalių nuostatoms. Pagal Notarų rūmų prezidiumo 2015 m. kovo 19 d. konsultaciją „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.394 straipsnio taikymo“, perleidžiamo statinio, esančio išnuotame valstybinės žemės sklype, savininkas notarui turi pateikti atsakovės sutikimą dėl žemės nuomos teisės perleidimo, kuriuo patvirtinama, kad nuomos sutartis tinkamai vykdoma ir nuomininkas nėra įsiskolinęs pagal nuomos sutartį. Taigi, kadangi žemės sklypo susitarimas ir nuomos sutartis yra galiojantys, notaras be atsakovės sutikimo perleisti žemės nuomos teisę neturi teisės tvirtinti sandorio dėl pastato pardavimo, todėl ieškovas su trečiuoju asmeniu negali atskirai be žemės sklypo nuomos teisės perleidimo parduoti jiems nuosavybės teise priklausančio pastato.

23.8. Teismas padarė nepagrįstą išvadą, kad argumentai dėl atsakovės (ne)veikimo panašiose situacijose su kitais fiziniais ir juridiniais asmenimis nagrinėjamu atveju neturi teisinės reikšmės, kadangi šiuo atveju yra nagrinėjamas konkretus atsakovės veiksmas ieškovo atžvilgiu, o ne atsakovės veiksmai apskritai. Pirmosios instancijos teismo ir atsiliepime į apeliacinį skundą nurodytose aplinkybėse buvo nagrinėjami ne atsakovės veiksmai apskritai, o jos veiksmai panašiose, analogiškose, kaip ir nagrinėjamoje byloje, situacijose. Byloje esantys įrodymai patvirtina, kad atsakovė, būdama valstybės patikėtinė, nebuvo nuosekli aiškindama šioje byloje taikytinus teises aktus ir priimdavo skirtingus sprendimus dėl nenaudojamų pagal savo funkcinę paskirtį (karštam vandeniui ruošti) pastatų (boilerinių), savininkams buvo leista perleisti boilerines ir nuomos teises į valstybinę žemę arba parduoti jiems valstybinės žemės sklypus. Pirmosios instancijos teismas pagrįstai konstatavo, kad atsakovės pozicija nagrinėjamu atveju vertinama kritiškai ir laikytina formalia, neatitinkančia Viešojo administravimo įstatymo paskirties ir šio įstatymo 3 straipsnyje nurodytų viešojo administravimo principų, nes ji nesiekė formuoti nuoseklios ir bendros praktikos dėl visų boilerinėms išnuomotų valstybinės žemės sklypų bei ginčo atveju spresti situacijos iš esmės (CK 1.5 straipsnio 4 dalis). Situacija, kad pati atsakovė skirtingai taiko ir interpretuoja tuos pačius norminius aktus, yra nepateisinama ir nesuderinama su atsakovės kaip viešojo subjekto veikla, taip pat pažeidžia Lietuvos Respublikos Konstitucijos 29 straipsnyje įtvirtintą lygiateisiškumo principą.

24. Atsakovė atsiliepimu į ieškovo kasacinį skundą prašo apeliacinės instancijos teismo sprendimą palikti nepakeistą, o skundą atmesti. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:

24.1. Galiojančiuose teisės aktuose (CK 6.551 straipsnio 2 dalis, Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą, Taisyklių 2.4, 3 punktais) įtvirtinta principinė nuostata, kad valstybinės žemės naudotojai (žemės sklype esančių statinių savininkai) turi išimtinę teisę ne aukciono tvarka nuomoti atitinkamą valstybinės žemės sklypo dalį, skirtą teisėtai žemės sklype esantiems jų nuosavybės teise valdomiems ir naudojamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto registre registruotą jų paskirtį. Teisė be aukciono išsinuomoti tam tikro dydžio kitos paskirties valstybinės žemės sklypą ar jo dalį siejama su asmens nuosavybės ar nuomos teise valdomais statiniais, esančiais pageidaujame išsinuomoti valstybinės žemės plote. Tik asmuo, turintis valstybinės žemės sklype savarankiškai funkcionuojančių statinių, pirmiau minėtų nuostatų pagrindu turi teisę reikalauti sudaryti žemės nuomos sutartį ar jos pakeitimus dėl šiems statiniams eksploatuoti reikalingo valstybinės žemės ploto. Atkreiptinas dėmesys, kad minėtos teisės aktų nuostatos suteikia galimybę be aukciono išsinuomoti žemės sklypą po esamais savarankiškai funkcionuojančiais statiniais ar įrenginiais, o ne planuojamais statyti ar statomais. Žemės sklypo nuoma be aukciono siejama su konkrečios paskirties statinio naudojimu vykdančiam tam tikrą veiklą ir eksploatuojant jį pagal esamą (tiesioginę) paskirtį. Teisės aktai nenustato galimybės sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį prie nenaudojamų statinių, kadangi tokie statiniai negali būti eksploatuojami pagal paskirtį. Jeigu pastatas nustoja būti eksploatuojamas pagal savo tikslinę paskirtį, valstybinės žemės patikėtiniui atsiranda pareiga nebesudaryti jokių naujų susitarimų, o pasibaigus teisminiams procesams – nutraukti sudarytą valstybinės žemės nuomos sutartį. Dėl šios priežasties aplinkybė, kad ginčo statinys nėra naudojamas, lemia, kad šis pastatas nėra ir negali būti naudojamas pagal tiesioginę paskirtį, nurodytą Nekilnojamojo turto registre, taigi valstybinės žemės sklypas, ant kurio yra šis pastatas, negali būti išnuomotas ne aukciono tvarka.

24.2. Atsakovė negali ir nesiekia varžyti disponavimo teisės ieškoviui priklausančių ginčo statinių, tačiau ginčo atveju ja siekiama disponuoti kartu su žemės sklypo nuomos teise. Jei ieškovas siektų tiesiog parduoti ginčo statinį, jis galėtų pateikti prašymą nutraukti nuomos sutartį (procesiniuose dokumentuose pripažįstama, kad statinys jau seniai nebeeksploatuojamas), toks statinys galėtų būti perleidžiamas, o būsimasis savininkas, esant poreikiui, galėtų nusistatyti servitutą, būtiną prieiti, apeiti, prižiūrėti pastatą. Bet šiuo atveju siekiama parduoti ne tik statinį, bet statinį su nuomos teise, tai galima atieityje sudarytų prelaides verslo subjektams bandyti keisti statinio paskirtį ir tokiu būdu valstybinėje žemėje atsirastų atitinkamas komercinis objektas (pvz., picerija, kepykla, kebabinė) nepaisant to, kad valstybinė žemė griežtai nuomojama realiam, egzistuojančiam ir faktiškai funkcionuojančiam statiniui eksploatuoti, o ne galimam verslui vystyti, statiniams rekonstruoti ar naujoms statyboms. Taigi kliūčių parduoti ginčo statinį be sudarytos valstybinės žemės nuomos nebūtų, tačiau tikėtina, kad toks minėto statinio pardavimas netenkina ieškovo ir potencialių pirkėjų interesų dėl sumažėjančių galimybių jį panaudoti kitokiu būdu. Dėl šios priežasties atsakovė pagrįstai atsisakė išduoti ieškoviui sutikimą perleisti nuomos teisę, nes nustatytos faktinės aplinkybės žemės sklype liudija apie tai, kad realiai funkcionuojančio statinio (kuriam ir buvo išnuomotas žemės sklypas pagal paskirtį) nėra, kitu atveju būtų paneigta įstatymų suteikta valstybinės žemės patikėtiniui pareiga užtikrinti racionalų valstybinės žemės naudojimą, o nuo to nukentėtų visos visuomenės viešasis interesas.

24.3. Siekiant sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį ne aukciono tvarka, turi būti atsižvelgiama, ar sandorių sudarymo momentu statinys naudojamas ir ar toliau planuojama vykdyti (plėtoti) šią veiklą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-76-684/2018). Akivaizdu, kad valstybinės žemės patikėtinis, rengdamas nuomos sutarties pakeitimus (susitarimus), turi teisę vertinti žemės sklypo naudojimą (potencialų naudojimą ateityje) ir nustatęs, kad žemės sklypas nenaudojamas konkrečiam statiniui eksploatuoti, konstatuoti šiuos pažeidimus bei nesudaryti jokių priešingų teisei sandorių, kurie sukeltų galimą finansinę žalą valstybei.

24.4. Nors ginčo statinys, esantis valstybinėje žemėje, Nekilnojamojo turto registre įregistruotas kaip atskiras statinys, tačiau šio statinio

registravimo metu pagal savo atliekamą funkciją jis buvo inžinerinių šilumos sistemų įrenginių sudedamoji dalis ir gyvenamųjų namų priklausinys. Pats ieškovas procesiniuose dokumentuose pripažįsta, kad jo su sutuoktine 2014 m. įgytas pastatas jau nuo 2007 m. nebuvo eksploatuojamas pagal savo funkcinę paskirtį kaip boilerinė – karštam vandeniui ruošti, nes visa boilerinės įranga jame buvo išmontuota. Todėl darytina išvada, kad po šio sandorio sudarymo boilerinė neruošė ir neteikė šilumos nė vienam šalia jos esančiam pastatui, t. y. nebeatliko savo tiesioginės funkcijos.

25. Trečiasis asmuo atsiliepimo į ieškovo kasacinį skundą Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 351 straipsnyje nustatytu terminu ir tvarka nepateikė.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl atsisakymo išduoti sutikimą dėl žemės nuomos teisės, kylančios iš valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties, sudarytos ne aukciono būdu, į valstybinės žemės sklypą perleidimo (ne)pagrįstumo

26. Pagal žemės nuomos sutartį viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja perduoti už užmokestį kitai šaliai (nuomininkui) sutartyje nurodytą žemės sklypą laikinai valdyti ir naudotis pagal sutartyje nurodytą paskirtį ir naudojimo sąlygas, o nuomininkas įsipareigoja mokėti sutartyje nustatytą žemės nuomos mokestį. Valstybinės žemės nuomos sutarčiai, be [CK](#) XXIX skyriaus įtvirtintų bendrųjų nuostatų, be kita ko, taikomos Žemės įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatytos valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo jai taisyklės.
27. Valstybinės žemės sklypo socialinė paskirtis yra ta, kad žemė būtų naudojama pagal nustatytą pagrindinę tikslinę jos naudojimo paskirtį ir teiktų visuomeninę naudą. Žemės santykiai turi būti tvarkomi atsižvelgiant į įstatymuose įtvirtintus žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teisių apsaugos, būtinybės žemę naudoti pagal pagrindinę tikslinę paskirtį ir kitus principus.
28. 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 mokestį. [CK 6.551](#) straipsnio 2 dalyje ir Žemės įstatymo 9 straipsnio 6–9 dalyse taip pat nustatytos šios taisyklės išimtys, kai valstybinė žemė išnuomojama ne aukciono būdu.
29. [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. Ši [CK](#) nuostata detalizuojama Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte, kuriame 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 neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja 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.
30. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad Vilniaus apskrities viršininko 2002 m. gruodžio 10 d. įsakymu Nr. 5540-01 „Dėl valstybinės žemės sklypo (duomenys neskelbtini), išnuomojimo specialios paskirties akcinei bendrovei „Vilniaus šilumos tinklai“ ginčo žemės sklypą nutarta išnuomoti AB „Vilniaus šilumos tinklai“. Sutartinį ginčo žemės sklypas buvo išnuomotas devyniasdešimt devyneriems metams; šios Sutarties 3 punkte nustatyta, kad išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas – kitos paskirties žemė (boilerinės statiniui eksploatuoti); ginčo statinys nuo 2007 m. nebuvo eksploatuojamas pagal funkcinę paskirtį kaip boilerinė – karštam vandeniui ruošti, visa boilerinės įranga iš pastato buvo demontuota ir šilumos tiekimo tinklai iš pastato buvo iškelti; atsakovė 2013 m. gruodžio 6 d. AB „Vilniaus šilumos tinklai“ davė sutikimą, kad būtų perleistas ginčo žemės sklype esantis ginčo statinys ir kad kartu būtų perleistos ir AB „Vilniaus šilumos tinklai“ nuomos teisės ir pareigos pagal Sutartį į ginčo žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui eksploatuoti; ginčo statinys, kuris stovi ant ginčo žemės sklypo, priklauso ieškovui ir trečiajam asmeniui bendrosios jungtinės nuosavybės teise 2014 m. kovo 7 d. pirkimo-pardavimo sutarties pagrindu; Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus 2014 m. balandžio 15 d. įsakymu Nr. 49VI-347-(14.49.2.) „Dėl valstybinės žemės sklypo (kadastru Nr. (duomenys neskelbtini)), esančio (duomenys neskelbtini), nuomos sutarties pakeitimo“ buvo pripažinta, kad AB „Vilniaus šilumos tinklai“ turėtis teisės ir pareigos pagal nuomos sutartį pereina ieškovui; ieškovas su atsakove 2014 m. balandžio 18 d. sudarė Susitarimą; šiame susitarime, be kita ko, nurodyta, kad Sutartis papildoma 3 punktu, kuriuo nustatyta galimybė keisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą nurodant paskirtį ir (ar) būdą, nustatytus pagal Vilniaus miesto teritorijos bendrąjį ar specialųjį planą Lietuvos Respublikos įstatymų bei jų lydimųjų aktų nustatyta tvarka.
31. Ieškovas 2017 m. lapkričio 2 d. pateikė prašymą atsakovei dėl sutikimo perleisti nuomos teisę į ginčo žemės sklypą, kuris reikalingas perleidžiamam ginčo statiniui eksploatuoti. Atsakovė 2017 m. gruodžio 14 d. raštu sutiko išduoti sutikimą perleisti ginčo statinį, tačiau atsisakė išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į ginčo žemės sklypą. Taigi, nagrinėjamoje byloje ginčas iškilo dėl atsakovės atsisakymo duoti sutikimą perleisti žemės nuomos teisę į ginčo žemės sklypą.
32. Taisyklių 45 punkte, be kita ko, nustatyta, kad žemės nuomos teisė į žemės sklypą ar jo dalį gali būti perleidžiama kitiems asmenims tik tais atvejais, kai perleidžiami išnuomotame žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai (jų dalys), ir tik kai valstybinės žemės sklypo nuomininkas tinkamai vykdo pagal nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus. Šiame punkte nustatytas teisinis reguliavimas suponuoja, kad valstybinės žemės nuomotojas turi teisę atsisakyti išduoti sutikimą perleisti valstybinės žemės nuomos teisę tuo atveju, jei yra netenkinamos nurodytame Taisyklių punkte nustatytos sąlygos. Jei valstybinės žemės nuomotojas atsisako duoti sutikimą tuo pagrindu, kad valstybinės žemės nuomininkas netinkamai vykdo pagal nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus, iškilus ginčui, jis turi įrodyti netinkamą valstybinės žemės nuomininko prisiimtų įsipareigojimų vykdymą.
33. Atsakovė atsisakymą duoti sutikimą perleisti nuomos teisę į ginčo sklypą motyvavo tuo, kad ieškovas įsigijo boilerinę, kuri pagal savo atliekamą funkciją buvo inžinerinių šilumos sistemų įrenginių sudedamoji dalis, o po boilerinės įsigijimo sandorio sudarymo boilerinė neruošė ir neteikė šilumos nė vienam šalia jos esančiam pastatui, t. y. nebeatliko jokios funkcijos, todėl tokiam pastatui žemės sklypas ne aukciono būdu negali būti išnuomotas. Taigi atsakovė savo atsisakymą duoti sutikimą perleisti nuomos teisę į ginčo sklypą grindžia ne konkrečiu ieškovo kaip

valstybinės žemės nuomininko įsipareigojimų, prisiimtų pagal Sutartį, netinkamu vykdymu, bet apskritai valstybinės žemės nuomos ne aukciono tvarka pagrindo nebuvimu. Atsakovė nereikšė ieškovui reikalavimo dėl Sutarties nutraukimo tuo pagrindu, kad ieškovas pažeidė savo įsipareigojimus pagal Sutartį. Pirmosios instancijos teismas nusprendė, kad atsakovė nepagrįstai atsisakė duoti sutikinimą perleisti žemės nuomos teisę į ginčo žemės sklypą, o apeliacinės instancijos teismas, priešingai, vertino, kad atsakovė pagrįstai nusprendė, jog nebeliko konkrečių valstybinės žemės nuomos suteikimo lengvatinėmis sąlygomis pagrindų. Atsižvelgiant į tai, esminis klausimas, į kurį nagrinėjamoje byloje turi būti atsakyta, – ar pagal byloje nustatytas faktines aplinkybes yra pagrindas spręsti, kad išnyko ginčo žemės sklypo nuomos ne aukciono tvarka pagrindas.

34. Šioje nutartyje minėta, kad valstybinė žemė išnuojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais. Kasacinio teismo praktikoje aiškinant šias teisės normas pažymėta, kad būtina sąlyga valstybinį žemės sklypą išnuomoti ne aukciono tvarka yra ta, jog valstybinės žemės sklypas turi būti reikalingas statiniui ar įrenginiui eksploatuoti ir naudoti pagal paskirtį, kitaip tariant, ne kiekvienas ant valstybinės žemės sklypo esančio pastato savininkas turi teisę be aukciono išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, o tik tas, kurio pastatas turi apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, o šiam pastatui eksploatuoti reikia turėti žemės sklypo nuomos teisę. Savininkas pirmiausia turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį ir tam yra būtina išsinuomoti žemės sklypą (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. lapkričio 18 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-294-695/2020 25 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką).
35. Kasacinio teismo taip pat išaiškinta, kad nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių ir jų suvaržymų registracija yra reikšminga išviešinimo tikslais, o daiktų teisinis kvalifikavimas yra atliekamas išanalizavus materialiosios teisės normas, ištyrus esamas faktines aplinkybes, su jomis susijusius įrodymus bei atsižvelgiant į teismų praktikoje suformuluotus kriterijus (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. gruodžio 16 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-551/2014). Lemiamą reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, todėl kiekvienu atveju svarbu įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su esančio statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitokią veiklą (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 13 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-153-378/2018 26 punktą).
36. Nagrinėjamoje byloje nėra ginčo dėl to, kad ginčo statinys ne tik įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, bet ir faktiškai egzistuoja, jis nėra nugriautas ar kitaip sunaikintas. Ginčo statinys užima apie 70 proc. ginčo žemės sklypo; atsakovė neįrodinėjo, kad pastatui (boilerinei) eksploatuoti nereikalingas visas 0,0168 ha ginčo žemės sklypo plotas. Nors Nekilnojamojo turto registre ginčo statinys kaip nekilnojamas daiktas yra įvardytas kaip „pastatas – boilerinė“, vis dėlto, kaip pripažįsta ir pati atsakovė, Nekilnojamojo turto registre ginčo statinys registruotas ir egzistuoja kaip atskiras, savarankiškas statinys. Nekilnojamojo turto registre nurodyta, kad šio ginčo statinio pagrindinė naudojimo paskirtis yra kita. Tokia pati pagrindinė naudojimo paskirtis, nurodyta Nekilnojamojo turto registre, yra ir ginčo žemės sklypo. Sutartyje taip pat buvo nurodyta, kad išnuomoto ginčo žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas yra kitos paskirties žemė (boilerinės statiniui eksploatuoti).
37. Teisėjų kolegijos vertinimu, iš ginčo statinio išmontavus boilerinės įrangą, kuri buvo naudojama karštam vandeniui ruošti, ir iš jo iškelus šilumos tiekimo tinklus, ir toliau gali būti panaudojamos vertingosios statinio kaip daikto savybės, statinys savininkui gali duoti ekonominę naudą. Boilerinės įrangos išmontavimas nepanaikina galimybės ginčo statinį naudoti pagal kitą paskirtį, kaip nurodyta Nekilnojamojo turto registre ir Sutartyje. Statinio naudojimas pagal kitą paskirtį atitinka ir Sutartyje nustatytą valstybinės žemės naudojimo paskirtį ir žemės naudojimo būdą – kitos paskirties žemė. Kaip nurodė ieškovas, o atsakovė šių aplinkybių nepaneigė, jis šį statinį ir naudojo sandėliavimui.
38. Net jei būtų vertinama, kad ginčo žemės sklypas buvo išnuomotas ginčo statiniui naudoti tik pagal siaurą paskirtį – boilerinės įrangai kaip šilumos tinklų sudėinei daliai eksploatuoti, Susitarimu papildytos Sutarties 3 punktas leidžia pakeisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą nurodant paskirtį ir (ar) būdą, nustatytus pagal Vilniaus miesto teritorijos bendrąjį ar specialųjį planą Lietuvos Respublikos įstatymų bei jų lydimųjų aktų nustatyta tvarka. Boilerinės įrangos iš pastato išmontavimas nereikšia, kad išnyko objektas (realiai funkcionuojantis statinys), kurio negalima naudoti pagal kitą paskirtį, ir kad išnyko teisė lengvatine ne aukciono tvarka toliau nuomotis valstybinės žemės sklypą. Pastato naudojimo paskirties pasikeitimas galėtų sudaryti pagrindą keisti valstybinės žemės nuomos sutartį. Tai atitinka tiek šalių sudarytą Sutartį, pakeistą Susitarimu, be kita ko, minėtą Sutarties 3 punktą, tiek galiojantį teisinį reguliavimą.
39. Teisėjų kolegija atkreipia dėmesį į Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje nustatytą reguliavimą, kad valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje nurodytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą arba yra keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, išskyrus atvejus, kai Vyrąsybės nustatytais atvejais ir tvarka valstybinės žemės nuomos sutartyje arba jos pakeitime nurodyta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą. Taisyklių 30.8 punkte nustatyta, kad išnuomojant naudojamus žemės sklypus laikomasi, be kita ko, šių reikalavimų: 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 kadastre, sudaromoje valstybinės žemės nuomos sutartyje kartu su esamais išnuomamo žemės sklypo pagrindine žemės naudojimo paskirtimi ir (ar) naudojimo būdu turi būti nurodyta 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 kadastre, tačiau sudarytoje valstybinės žemės nuomos sutartyje nenurodyta 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 nurodoma 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 kadastre 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.
40. Teisėjų kolegijos vertinimu, šis reguliavimas suponuoja, kad tuo atveju, 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 kadastre, ir valstybinės žemės nuomos sutartyje yra nurodyta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, valstybinės žemės nuomos sutartis atitinkamai pakeitus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą turėtų būti keičiama, o ne nutraukiama. Nurodytas teisinis reguliavimas neteikia pagrindo daryti išvadą, kad tokioje situacijoje išnyksta statinio savininko teisė į valstybinės žemės nuomą ne aukciono būdu.
41. Taigi esant nurodytam galiojančiam teisiniui reguliavimui ir valstybinės žemės nuomos sutartyje nustatytai galimybei, esant pagrindui keisti valstybinės žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, šalių sudaryta Sutartis, pakeista Susitarimu, galėtų būti keičiama. Atsakovė nagrinėjamoje byloje neįrodinėjo ir neteikė argumentų, kad pagal Vilniaus miesto teritorijos bendrąjį ar specialųjį planą apskritai nėra įmanoma pakeisti žemės sklypo pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo į kitą nei boilerinės įrangai kaip šilumos tinklų sudėinei daliai eksploatuoti.
42. Remdamasi nurodytais argumentais, teisėjų kolegija nusprendžia, jog apeliacinės instancijos teismo išvada, kad nėra realiai funkcionuojančio

statinio, kuriam ir buvo išnuomotas žemės sklypas, ir kad išnyko pagrindas nuomoti ginčo žemės sklypą, ant kurio stovi ginčo statinys, ne aukciono būdu, yra nepagrįsta. Todėl teisėjų kolegija konstatuoja, kad yra pagrindas tenkinti ieškovo kasacinį skundą ir apeliacinės instancijos teismo sprendimą naikinti, o pirmosios instancijos teismo sprendimą palikti galioti ([CPK 346 straipsnis](#) 359 straipsnio 1 dalies 3 punktas, 3 dalis).

Dėl bylinėjimosi išlaidų

43. Šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, iš antrosios šalies priteisiamos bylinėjimosi išlaidos ([CPK 93 straipsnio](#) 1, 3 dalys, 98 straipsnio 1 dalis). Tenkinus kasacinį skundą, ieškovui iš atsakovės priteistinas ieškovo už kasacinį skundą sumokėtas 75 Eur dydžio žyminis mokestis.
44. Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. liepos 14 d. pažymą kasacinis teismas turėjo 3,38 Eur išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu ([CPK 88 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktas). Ieškovo kasacinį skundą tenkinant, šių išlaidų atlyginimas valstybei turėtų būti priteistas iš atsakovės ([CPK 93, 96 straipsniai](#)). Tačiau šiuo atveju atlyginimas valstybei nepriteistinas, nes nurodyta suma (3,38 Eur) yra mažesnė už Lietuvos Respublikos teisingumo ministro kartu su finansų ministru 2011 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 1R-261/1K-355 (redakcija, galiojanti nuo 2020 m. sausio 23 d.) nustatytą minimalią valstybei priteistiną bylinėjimosi išlaidų sumą – 5 Eur.

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

nutaria:

Panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. lapkričio 5 d. sprendimą ir palikti galioti Vilniaus miesto apylinkės teismo 2020 m. liepos 14 d. sprendimą.

Priteisti iš atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (j. a. k. 188704927) ieškovui A. K. (a. k. (duomenys neskelbtini) 75 (septyniasdešimt penkis) Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.

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

Teisėjos Danguolė Bublienė

Gražina Davidonienė

Sigita Rudėnaitė