

img1

## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. lapkričio 6 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Godos Ambrasaitės-Balynienės, Alės Bukaviniienės (kolegijos pirmininkė, pranešėja) ir Algirdo Taminsko,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovo V. Č. kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. vasario 21 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo V. Č. ieškinį atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos dėl įpareigojimo atlaisvinti žemės sklypus ir sutvarkyti valstybinę žemę ir dėl atsisakymo išnuomoti kitos paskirties valstybinės žemės sklypus panaikinimo, įpareigojimo sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartis.

Teisėjų kolegija

nustatė:

#### I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiamą dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu sąlygas, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovas kreipėsi į teismą su ieškiniu atsakovei, kuriame prašė:
  - 2.1. panaikinti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – ir NŽT) Švenčionių skyriaus 2022 m. vasario 2 d. raštą dėl sprendimo atsisakyti išnuomoti kitos paskirties valstybinės žemės sklypus;
  - 2.2. panaikinti NŽT Švenčionių skyriaus vedėjo 2022 m. vasario 2 d. įsakymą „Dėl atsisakymo išnuomoti kitos paskirties valstybinės žemės sklypus“ ir įpareigoti NŽT išnuomoti ieškovui V. Č. kitos paskirties valstybinės žemės sklypus, sudarant nuomos sutartis;
  - 2.3. atnaujinti Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo (toliau – ABTĮ) 33 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą procesinį terminą kreiptis į teismą.
3. Ieškovas nurodė, kad 2006 m. aukcione iš valstybės įsigijo tris pastatus – klėtis (toliau – ir Pastatai) be žemės sklypų. Pastatų pirkimo–pardavimo sutartyse nurodyta, kad atitinkami valstybei nuosavybės teise priklausantys žemės sklypai bus išnuomoti. Pardavimo metu Pastatų nusidėvėjimas buvo didelis (70 proc.). 2006 m. rugpjūčio 16 d. ir 2006 m. rugsėjo 25 d. ketverių metų laikotarpiui sudarytos trijų valstybinės žemės sklypų nuomos sutartys.
4. Ieškovas paaiškino, kad jis ketino Pastatus perstatyti į gyvenamuosius vienbučius namus, yra parengęs tris techninius planus, pagal šiuos jam buvo išduoti statybos leidimai. 2010 m. rugpjūčio 6 d. jis kreipėsi į NŽT Švenčionių skyrių su prašymu parduoti išnuomotus žemės sklypus. Ieškovo įgaliotinis 2010 m. lapkričio 17 d. jo (ieškovo) vardu iš valstybės nupirko žemės sklypus. Notarė žemės sklypų pirkimo–pardavimo sutartis anulavo, šios sutartys nebesaugomos, sunaikintos. Tuo metu ieškovas buvo išvykęs iš Lietuvos ir, gavęs pranešimą apie sutarčių anulavimą, nesiėmė reikiamų veiksmų, kad susitvarkytų žemės pirkimo dokumentus.
5. Nuomos sutarčių terminas buvo pasibaigęs, todėl, pats būdamas statybininkas, nebūdamas nei žemės sklypų savininkas, nei nuomininkas, ieškovas negalėjo atlikti jokių statybos darbų Pastatų būklei palaikyti. 2021 m. ieškovas dėl žemės sklypų įsigijimo kreipėsi į NŽT, tačiau ši atsisakė parduoti žemės sklypus. Tuomet ieškovas kreipėsi į NŽT dėl žemės sklypų nuomos, ieškovui buvo pateikta nuomos sutartis derinti, tačiau sutartyje buvo nustatytas įsipareigojimas nekeisti Pastatų paskirties. Su tokia sutarties sąlyga ieškovas nesutiko, pateikė pakeitimų pasiūlymus. Po 2022 m. sausio 4 d. vykusios Pastatų apžiūros vietoje ieškovas gavo NŽT sprendimą, kad NŽT žemės sklypų išnuomoti negali, ir įpareigojamą iki 2022 m. liepos 1 d. atlaisvinti žemės sklypus nuo griuvėsių. Tokio turinio įpareigojimui neturėtų būti nurodomi hydraštyje, taip pat teisės aktai nesuteikia NŽT tokių funkcijų. Skundžiamą įsakymą neišnuomoti valstybinės žemės sklypų atsakovė grindžia vieninteliu argumentu, kad ieškovas turi tikslą perstatyti statinius. Šią dieną ieškovas turi išduotą ir galiojantį statybos leidimą, kurio nespėjo įgyvendinti.
6. Ieškovas nurodė, kad NŽT įpareigojimą ir įsakymą gavo 2022 m. vasario 2 d., 2022 m. kovo 2 d. Vilniaus apygardos administraciniam teismui pateikė skundą dėl įpareigojimo ir įsakymo panaikinimo. Vilniaus apygardos administracinis teismas 2022 m. kovo 7 d. nutartimi atsisakė priimti skundą kaip nenagrinėtiną administraciniame teisme. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas, išnagrinėjęs ieškovo atskirąjį skundą dėl minėtos nutarties, 2022 m. balandžio 20 d. nutartimi atskirąjį skundą atmetė. Ieškovas elgėsi apdairiai ir rūpestingai, nedelsė kreiptis į teismą ir kreipėsi laiku, todėl procesinis terminas turėtų būti atnaujintas.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

7. Vilniaus regiono apylinkės teismas 2022 m. lapkričio 16 d. sprendimu ABTĮ 29 straipsnio 1 dalyje nustatytą procesinį terminą kreiptis į teismą ieškoviui atnaujino, ieškinį atmetė ir civilinės bylos dalį dėl reikalavimo panaikinti NŽT Švenčionių skyriaus 2022 m. vasario 2 d. raštą nutraukė (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir CPK) 293 straipsnio 1 punktas).
8. Teismo nustatytos faktinės aplinkybės:
  - 8.1. Ieškoviui nuosavybės teise priklauso per aukcioną 2006 m. gegužės 16 d. pirkimo–pardavimo sutarties Nr. 4665 pagrindu įgyti Pastatai, kurių pagrindinė naudojimo paskirtis – kita.
  - 8.2. Pastatai stovi valstybei nuosavybės teise priklausančiuose žemės sklypuose, kurių pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypų naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, žemės sklypų naudojimo pobūdis – mažaukščių gyvenamųjų namų statybos, sklypai suformuoti atliekant kadastrinius matavimus, valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teise valdomi patikėtinio – NŽT. Žemės sklypams taikomos specialiosios – valstybinių parkų – žemės naudojimo sąlygos.
  - 8.3. Ieškoviui 2006 m. rugpjūčio 16 d. išnuomoti du žemės sklypai ketveriems metams, 2006 m. rugsėjo 25 d. išnuomotas dar vienas sklypas taip pat ketveriems metams.
  - 8.4. Ieškovo užsakymu 2008 m. parengti Pastatų perstatymo į vienbučius gyvenamuosius namus techniniai projektai. Švenčionių rajono savivaldybės administracija 2008 m. balandžio 7 d. išdavė ieškoviui statybos leidimus, kuriuose nurodoma statybos rūšis – nauja statyba ir kuriais leista Pastatus perstatyti į vienbučius gyvenamuosius namus. Išduoti statybos leidimai galioja.
  - 8.5. NŽT Švenčionių skyrius 2021 m. rugsėjo 21 d. raštu „Dėl prašymų nagrinėjimo“ netenkino ieškovo 2021 m. balandžio 12 d. prašymo parduoti žemės sklypus. Nurodė, kad, vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 8 straipsnio 6 dalimi, valstybinių parkų, valstybinių draustinių ir biosferos stebėsenos (monitoringo) teritorijose esančių draustinių, taip pat rekreacinių zonų teritorijose privačion nuosavybėn gali būti parduodami tik namų valdų, asmeninio ūkio, taip pat mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai, o ieškovo nuosavybės teise valdomi Pastatai yra kitos (ūkio) paskirties ir nėra gyvenamieji namai.
  - 8.6. 2021 m. rugsėjo 28 d. ieškovas kreipėsi į NŽT dėl žemės sklypų nuomos. NŽT Švenčionių skyrius 2021 m. spalio 26 d. raštu „Dėl valstybinės žemės nuomos sutarties projektų derinimo“ pateikė ieškoviui žemės sklypų nuomos sutarties projektus. Ieškovas 2021 m. lapkričio 5 d. rašte nurodė, kad su pateiktais valstybinės žemės nuomos sutarties projektais nesutinka ir prašo patikslinti nuomos sutartis – nustatyti jose leidimą keisti žemės sklypuose esančių Pastatų paskirtį. NŽT Švenčionių skyrius 2021 m. gruodžio 6 d. raštu ieškovą informavo apie tai, kad 2022 m. sausio 4 d. atlikus Pastatų faktinių duomenų patikrinimą vietoje.
  - 8.7. Atlikusi faktinių duomenų patikrinimą vietoje, NŽT 2022 m. sausio 5 d. raštu, vadovaudamasi Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, (toliau – ir Taisyklės) 35 punktu, kreipėsi į Švenčionių rajono savivaldybę su prašymu įvertinti, ar Pastatai atitinka esminius statinio reikalavimus ir gali būti naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį.
  - 8.8. Švenčionių rajono savivaldybės administracijos 2022 m. sausio 11 d. statinių techninės priežiūros patikrinimo akte nurodyta, kad Pastatų esamos konstrukcijos neatitinka esminių esamų statinių reikalavimų ir būtina imtis priemonių statinių būklei pakeisti. Norint eksploatuoti šiuos pastatus galimi du sprendimo variantai: 1) naujo statinio statyba; šios statybos tikslas – pastatyti naują statinį; 2) statinio kapitalinis remontas, statinio kapitalinio remonto tikslas – iš esmės pertvarkyti esamą statinį, sukuriant jo naują kokybę.
  - 8.9. NŽT Švenčionių skyrius 2022 m. vasario 2 d. įsakymu atsisakė išnuomoti kitos paskirties valstybinės žemės sklypus. Įsakymas priimtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 1 dalies 4 punktu, Taisyklių 35, 39 punktais, atsižvelgiant į NŽT Švenčionių skyriaus 2022 m. sausio 5 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktuose, Švenčionių rajono savivaldybės administracijos 2022 m. sausio 11 d. Statinių techninės priežiūros akte esančius duomenis, į tai, kad žemės sklypuose stovintys Pastatai apleisti, nenaudojami, jų konstrukcijos neatitinka esminių esamų statinių reikalavimų.
  - 8.10. NŽT Švenčionių skyriaus 2022 m. vasario 2 d. įsakymą NŽT Švenčionių skyrius ieškoviui pateikė 2022 m. vasario 2 d. raštu, kuriame, be kita ko, nurodoma, kad, atsižvelgiant į priimtą įsakymą, ieškovas įpareigojamas iki 2022 m. liepos 1 d. atlaisvinti nurodytus žemės sklypus ir sutvarkyti valstybinę žemę.
9. Teismas, pasisakydamas dėl procesinio termino atnaujinimo, nurodė, kad ABTĮ 29 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta bendroji taisyklė, jog jeigu specialus įstatymas nenustato kitaip, skundas (prašymas, pareiškimas) administraciniam teismui paduodamas per vieną mėnesį nuo skundžiamo teisės akto paskelbimo arba individualaus teisės akto ar pranešimo apie veiksmą (atsisakymą atlikti veiksmus) įteikimo suinteresuotai šaliai dienos. Teismas nustatė, kad ieškovas skundžiamus dokumentus gavo 2022 m. vasario 2 d. Nepraleisdamas minėto termino, pateikė skundą Vilniaus apygardos administraciniam teismui, o šis 2022 m. kovo 7 d. nutartimi atsisakė priimti skundą kaip nenagrinėtiną administraciniame teisme. Ieškoviui dėl šios nutarties pateikus atskirąjį skundą Lietuvos vyriausiajam administraciniam teismui, teismas 2022 m. balandžio 20 d. nutartimi atskirąjį skundą atmetė. Teismas padarė išvadą, kad ieškovas laiku kreipėsi dėl administracinio akto apskundimo, tačiau skundas nebuvo priimtas kaip nenagrinėtinas administraciniame teisme, Lietuvos vyriausiajam administraciniam teismui priėmus galutinę nutartį, ieškovas per neilgą laiką tarpą pateikė ieškinį bendrosios kompetencijos teismui, skundžiamame administraciniame sprendime nurodoma, kad sprendimas skundžiamas ABTĮ nustatyta tvarka, todėl ieškoviui atnaujinamas praleistas terminas kreiptis į teismą dėl NŽT administracinio sprendimo.
10. Teismas konstatavo, kad NŽT Švenčionių skyriaus 2022 m. vasario 2 d. įsakymas yra teisėtas ir jį panaikinti nėra pagrindo. Šią išvadą teismas padarė įvertinęs atitinkamas Žemės įstatymo, Taisyklių (teisės akto redakcija, galiojusi nuo 2022 m. sausio 1 d. iki 2022 m. balandžio 6 d.) normas, kasacinio teismo suformuotą praktiką, taip pat Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.551 straipsnio 1 ir 2 dalis, kuriose nustatyta, kad valstybinė žemė, išskyrus šiame straipsnyje nustatytus atvejus, Vyriausybės nustatyta tvarka išnuomojama aukciono būdu asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią nuomos mokestį. 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.
11. Teismas nustatė, kad ieškovas nenaudojo Pastatų pagal kitą (ūkio) paskirtį, Pastatai jau įsigijimo metu buvo nusidėvėję, taip pat tai, kad ieškovas ketina Pastatus perstatyti į gyvenamuosius namus. Teismas akcentavo, jog aplinkybė, kad ieškovas parengė techninius projektus ir gavo statybos leidimus Pastatams perstatyti (naujai statybai) iš klėčių į gyvenamuosius namus, taip pat patvirtina, kad ieškovas aukciono būdu iš valstybės įsigytų Pastatų pagal paskirtį nenaudojo, ir sudaro pagrindą išvadai, kad ir ateityje neketina šių Pastatų naudoti pagal paskirtį.
12. Teismas padarė išvadą, kad ieškovo prašymas lengvatiniu – ne aukciono – būdu išnuomoti jam valstybinės žemės sklypus neatitinka reikalavimo valstybinėje žemėje esančius pastatus naudoti pagal jų tikslinę paskirtį, todėl valstybinė žemė ne aukciono būdu ieškoviui negali būti išnuomota.
13. Pasisakydamas dėl NŽT Švenčionių skyriaus 2022 m. vasario 2 d. rašto panaikinimo, teismas nurodė, kad nagrinėjamu atveju nėra ginčo, jog valstybei nuosavybės teise priklausančiuose žemės sklypuose esančius Pastatus ieškovas įsigijo ir valdo teisėtai. Ieškoviui nuosavybės teise priklausančius Pastatus registruoti Nekilnojamojo turto registre, jų teisinę registraciją nėra panaikinta. Atsakovės 2022 m. sausio 4 d. patikrinimo vietoje aktuose neužfiksuota valstybinės žemės (ne)panaudojimo pažeidimų ir tokių duomenų atsakovė į bylą nepateikė.

Aplinkybė, kad ieškoviui priklausantys Pastatai, atsakovės vertinimu, apleisti, sunykę, vieno iš trijų Pastatų likusios tik sienos, sudaro pagrindą manyti, kad ieškovas galimai netinkamai prižiūri jam nuosavybės teise priklausančius Pastatus, tačiau ši aplinkybė atsakovei nesudaro nei teisinio, nei faktinio pagrindo įpareigoti ieškovą jo teisėtai valdomą nekilnojamąjį turtą pašalinti (rašte nurodoma – atlaisvinti žemės sklypus ir sutvarkyti valstybinę žemę) iš valstybinės žemės tuo pagrindu, kad atsisakyta sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartis.

14. Teismas konstatavo, jog NŽT nėra pastatų (statybos) priežiūrą vykdyti įgaliota institucija. Skundžiamas raštas pagal savo formą laikytinas lydraščiu, kuriuo ieškoviui buvo įteiktas jo skundžiamas NŽT Švenčionių skyriaus 2022 m. vasario 2 d. įsakymas. Skundžiamas dokumentas – lydraštis neatitinka Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 2 straipsnio nurodytos viešojo administravimo subjektų priimamų sprendimų sąvokos, be kita ko, ir teisinės pasekmės sukuriiančių teisės aktų apibūdinimų. Lydraščiu, nesant tokio pobūdžio įpareigojimą priimti įgalioto subjekto sprendimo, negali būti formuluojamas reikalavimas asmeniui atlikti jį įpareigojančius veiksmus ir, nors nagrinėjamu atveju toks įpareigojimas skundžiamame rašte (lydraštyje) suformuluotas, jis nesukuria jokių teisiinių pasekmių už tokio įpareigojimo nevykdymą. Teismas civilinės bylos dalį dėl 2022 m. vasario 2 d. rašto apskundimo nutraukė CPK 137 straipsnio 2 dalies 1 punkto pagrindu (CPK 293 straipsnio 1 punktą).
15. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2023 m. vasario 21 d. nutartimi Vilniaus regiono apylinkės teismo 2022 m. lapkričio 6 d. sprendimą paliko nepakeistą.
16. Teisėjų kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo padaryta išvada, kad byloje nėra ginčo dėl to, jog pagal 2008 m. balandžio 7 d. statybos leidimus ieškoviui leista vykdyti naują statybą – Pastatus perstatyti į vienbučius gyvenamuosius namus, statybos leidimai galiojantys, tačiau statyba nepradėta, o tai reiškia, kad sutiktina ir su kita pirmosios instancijos teismo išvada, jog byloje esantys įrodymai patvirtina, kad ieškovas aukciono būdu iš valstybės įsigytų Pastatų pagal paskirtį nenaudojo ir ateityje jų pagal paskirtį naudoti neketina.
17. Teisėjų kolegija papildomai nusprendė, jog norint naudoti Pastatus yra reikalingas jų remontas. Pažymėjo, jog ieškovas neneigė, kad nenaudojo Pastatų pagal kitą (ūkio) paskirtį, pats nurodė, kad Pastatai jau įsigijimo metu (2006 m.) buvo nusidėvėję. Tai, kad ieškovas turėjo parengęs statinių techninius projektus, teisėjų kolegijos nuomone, taip pat nesudarė pagrindo ir išvadai, kad ieškovas ateityje ketino šiuos pastatus naudoti pagal jų tikslinę paskirtį.
18. Teisėjų kolegija atkreipė dėmesį, jog byloje nėra jokių duomenų, kad žemės sklypuose ieškovas būtų atlikęs kokius nors smulkius remonto darbus, bandęs pagerinti Pastatų būklę ar būtų atlikęs kokius nors veiksmus, susijusius su Pastatų naudojimu pagal jų paskirtį, taip pat nėra įrodymų, jog ieškovas turi realius ketinimus naudoti Pastatus pagal jų tikslinę paskirtį ateityje. Teisėjų kolegija pažymėjo, kad nėra nustatyta ir tai, jog atsakovė trukdė (trukdo) ieškoviui naudotis Pastatais, juos remontuoti, todėl ieškovo argumentai, susiję su tuo, kad jis negali valstybinėje žemėje esančių statinių naudoti pagal paskirtį dėl statinių būklės pablogėjimo, nes tokia situacija susiklostė dėl nuo jo valios nepriklausiusių veiksnių, ir kad ieškovas neturi žemės sklypų valdymo ir (ar) naudojimo teisės, todėl negali statinių naudoti pagal jų paskirtį, laikyti nepagrįstais.
19. Teisėjų kolegija konstatavo, kad byloje nenustatytos sąlygos, kurioms esant ieškoviui galėtų būti išnuomojamas valstybinės žemės sklypas be aukciono (CK 6.551 straipsnio 2 dalis, Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktas), todėl teisėjų kolegijos nuomone, pirmosios instancijos teismas pagrįstai nusprendė, jog NŽT Švenčionių skyriaus 2022 m. vasario 2 d. įsakymas yra teisėtas ir jo panaikinti nėra pagrindo.
20. Pasisakydama dėl pirmosios instancijos teismo sprendimo nutraukti civilinės bylos dalį dėl reikalavimo panaikinti NŽT Švenčionių skyriaus 2022 m. vasario 2 d. raštą, teisėjų kolegija pabrėžė, jog pirmosios instancijos teismas nurodė, kad civilinį procesą nutraukia CPK 137 straipsnio 2 dalies 1 punkto pagrindu, pagal kurį teismas atsisako priimti ieškinį, jeigu ginčas nenagrinėtinas teisme civilinio proceso tvarka. Todėl teisėjų kolegija padarė išvadą, jog, priešingai nei nurodo atsakovė, pirmosios instancijos teismas nurodė, kokiu pagrindu nutraukia civilinį procesą.

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

21. Kasaciniu skundu ieškovas prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo 2023 m. vasario 21 d. nutartį ir Vilniaus regiono apylinkės teismo 2022 m. lapkričio 16 d. sprendimą, ieškovo ieškinio reikalavimus atsakovei tenkinti visa apimtimi. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
  - 21.1. Teismai nesivadovavo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. balandžio 4 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-12-378/2022 bei 2022 m. lapkričio 8 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-246-823/2022 pateiktais išaiškinimais ir minėtose nutartyse nurodyta kasacinio teismo praktika, kurioje akcentuojamas statinių savininko teisės nuomoti valstybinę žemę lengvatine tvarka sąsajumas su pareiga tinkamai prižiūrėti statinius ir tokiu būdu užtikrinti galimybę naudoti juos pagal paskirtį, nevertino byloje esančių įrodymų, patvirtinančių, kad situacija, nulėmusi negalimumą statinius naudoti pagal esamą paskirtį, susiklostė nuo pat statinių įsigijimo, nes valstybė ieškoviui juos pardavė jau kritinės būklės. Teismai nevertino ieškinio reikalavimų pagrįstumo ieškovo, kaip statinių savininko, nuosavybės teisių įgyvendinimo kontekste. Ieškovo siekis įgyvendinti statinio savininko teises atitinka ketinimą naudoti statinį pagal jo tiesioginę paskirtį Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto ir Taisyklių 28 punkto taikymo prasme.
  - 21.2. Bylą nagrinėję teismai netinkamai taikė ir aiškino valstybinės žemės išnuomojimą ne aukciono būdu reglamentuojančių teisės aktų nuostatas. Teismai nusprendė, kad ieškovas neatitinka antrojo valstybinės žemės išnuomojimo ne aukciono būdu vertinimo kriterijaus – reikalavimo valstybinėje žemėje esančius pastatus naudoti pagal jų tikslinę paskirtį. Tačiau kasacinio teismo praktikoje pažymėta, kad teisinis reguliavimas, nustatantis teisę nuomoti statiniams naudoti reikalingą valstybinės žemės sklypą lengvatine – ne aukciono – tvarka, negali būti aiškinamas kaip reiškiantis, jog susiklosčius situacijai, kada savininkas negali valstybinėje žemėje esančių statinių naudoti pagal paskirtį dėl statinių būklės pablogėjimo, ypač jeigu tokia situacija susiklosto dėl veiksnių, kurie nepriklauso nuo savininko valios, itakos, jis neturi (netenka) teisės naudoti valstybinės žemės sklypą lengvatine – ne aukciono – tvarka, jeigu pagal galiojančius teisės aktus tokių statinių savininkas turi teisę atkurti statinius ir šią teisę jis įgyvendina tinkamai, per protingą terminą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-8-403/2019, 2022 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-12-378/2022, 2022 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-246-823/2022). Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, be kita ko, yra išaiškinęs, kad valstybinė žemė gali būti išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji užstatyta fiziniam ar juridiniam asmeniui priklausančiu (jo nuomojamu) statiniu, kuris turi aiškią funkcinę priklausomybę, apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, ir yra būtina šio asmens, kaip savininko (nuomininko), turimoms teisėms į statinį įgyvendinti. Statinio savininko ketinimas naudoti statinį pagal jo tiesioginę paskirtį Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto ir Taisyklių 28 punkto taikymo prasme būtų ir reiškia šio asmens ketinimą įgyvendinti savo, kaip statinio savininko, turimas teises į statinį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-291-313/2018, 2022 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-12-378/2022, 2022 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-246-823/2022).
  - 21.3. Ieškovas nuo 2010 m. neturi jokios žemės sklypų valdymo ir (ar) naudojimo teisės, kuri reikalinga, norint statinius naudoti pagal jų paskirtį. Aplinkybė, kad ieškovas turi statybos leidimus Pastatams perstatyti į vienbučius gyvenamuosius namus, niekaip neįrodo, kad ieškovas nenaudojo ir neketina naudoti statinių pagal paskirtį. Ieškoviui nuosavybės teise priklausančius Pastatus buvo blogos būklės jau įsigijimo iš valstybės metu. Tam, kad ieškovas galėtų šiuos pastatus remontuoti, jam būtinas žemės sklypo valdymo ar naudojimo

pagrindas. Remiantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnio 85 dalimi, rekonstravimas ir remontas yra laikomi statyba. Vadovaujantis Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalimi, statybos veiklai vykdyti būtina žemės sklypų valdymo ar naudojimo teisė. Kadangi ieškovas neturi žemės sklypų valdymo ir (ar) naudojimo teisės, jis negali įgyvendinti statytojo teisių ir būtent todėl negali statinių naudoti pagal jų paskirtį. Bylą nagrinėję teismai nepagrįstai to neįvertino ir priimtais procesiniais sprendimais šurkščiai pažeidė materialiosios teisės normas, nukrypo nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuotos praktikos.

- 21.4. Bylą nagrinėję teismai ignoravo nagrinėjamai bylai aktualius ir precedento galią turinčius Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimus 2022 m. balandžio 4 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-12-378/2022. Kasacinis teismas suformulavo tokią teisės aiškinimo taisyklę: tik nustačius statinio visišką sugriuvimą, sunaikinimą ar nugriovimą faktą, t. y. kad statinio konstrukcijų nelikę arba likusios tik po žemės paviršiumi giliau kaip 0,5 m esančios laikančiosios konstrukcijos (požeminio statinio, t. y. statinio, kurio visos konstrukcijos arba didžioji jų dalis buvo po žemės paviršiumi, atveju – kai nelikę visų statinio laikančiųjų konstrukcijų), išskyrus atvejus, kai statinio ar jo dalių griovimo darbai atliekami statinio rekonstravimo ar kapitalinio remonto metu, laikytina, kad statinys yra išnykęs, todėl jis ir daiktinės teisės į jį turi būti išregistruoti. Vienas iš statinio savininko nuosavybės įgyvendinimo būdų yra teisė atkurti statinį, kuris nėra visiškai sugriuvęs, sunaikintas ar sugriautas. Kasacinis teismas, aiškindamas Statybos įstatymo ir poįstatyminių statybą reglamentuojančių teisės aktų normas, yra išaiškinęs, kad tuo atveju, jei statinys nėra visiškai sugriuvęs, sunaikintas ar nugriautas, jis gali būti visiškai ar iš dalies atkurtas dviem būdais (dviem statybos rūšimis): 1) rekonstrukcija; 2) kapitaliniu remontu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-404-969/2017, 2022 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-12-378/2022). Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra konstatavęs, kad tais atvejais, kai statinys yra nusidėvėjęs ir savininkas jį siekia remontuoti ar rekonstruoti, tokie savininko veiksmai reiškia ketinimą statinį naudoti pagal paskirtį. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto taikymo prasme (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-12-378/2022, 2022 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-246-823/2022). Aptartas teisinis reglamentavimas bei jį aiškinanti kasacinio teismo praktika byloje nustatytų aplinkybių kontekste suponuoja išvadą, kad ieškovas, būdamas teisėtas pastatų savininkas, įstatymų nustatyta tvarka turi teisę įgyvendinti savo, kaip nuosavybės teisės turėtojo, teises.
- 21.5. Bylą nagrinėję pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai šurkščiai pažeidė ieškovo nuosavybės neliečiamumo, teisinio apibrėžtumo, teisėtų lūkesčių principus. Žemės sklypų pirkimo–pardavimo sutartyse aiškiai įtvirtinta, kad ieškovui nuosavybės teise priklausantiems statiniams priskirti konkretūs žemės sklypai, kurie privalo būti išnuomoti ieškovui. NŽT, patikėjimo teise valdydama žemės sklypus ir atsisakydama sudaryti žemės sklypų nuomos sutartis su ieškovu, daro esminį žemės sklypų pirkimo–pardavimo sutarčių pažeidimą.
- 21.6. Tiek aukciono rezultatuose, tiek vėliau sudarytose pirkimo–pardavimo sutartyse, vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 13 d. nutarimu Nr. 641 „Dėl valstybės nekilnojamojo turto, kurį reikia atnaujinti įsigyjant naują nekilnojamąjį turtą arba kurį reikia parduoti valstybės nekilnojamąjį turtą atnaujinant rekonstrukcijos būdu, pardavimo aukciono būdu taisyklių patvirtinimo“ (toliau – ir Nutarimas) bei Nutarimu patvirtintomis Valstybės nekilnojamojo turto, kurį reikia atnaujinti įsigyjant naują nekilnojamąjį turtą arba kurį reikia parduoti valstybės nekilnojamąjį turtą atnaujinant rekonstrukcijos būdu, pardavimo aukciono būdu taisyklėmis, buvo nurodoma, kad žemės sklypai yra priskiriami įsigyjamam turtui. Taigi, valstybinės žemės patikėtinis privalo parduoti (šiuo atveju išnuomoti) valstybinės žemės sklypą aukciono laimėtojui.
22. Atsakovė atsiliepimu į kasacinį skundą prašo ieškovo kasacinį skundą atmesti. Atsiliepimas grindžiamas šiais argumentais:
- 22.1. Teismai tinkamai išnagrinėjo teisės aktus, reglamentuojančius valstybinės žemės sklypų nuomą lengvatinėmis sąlygomis, taip pat tinkamai vadovavosi kasacinio teismo suformuluotomis teisės taikymo ir aiškinimo taisyklėmis.
- 22.2. Ieškovas, teikdamas prašymus žemės sklypų nuomai, prašymuose nurodė, kad, vadovaudamasis statybos leidimais, rengiasi pradėti vienbučių gyvenamųjų namų statybas, o tai tik patvirtina, kad jis neketina naudoti Pastatų pagal jų paskirtį. Būtina sąlyga valstybiniam žemės sklypui išnuomoti ne aukciono tvarka yra ta, jog valstybinės žemės sklypas turi būti reikalingas statiniui ar įrenginiui eksploatuoti ir naudoti pagal paskirtį. Tai sudaro pagrindą išvadai, kad ieškovo prašymas lengvatiniu – ne aukciono – būdu išnuomoti jam valstybinės žemės sklypus neatitinka nurodyto kriterijaus ir negali būti tenkinamas.
- 22.3. Teisinis reguliavimas, nustatantis teisę nuomoti statiniams naudoti reikalingą valstybinės žemės sklypą lengvatine – ne aukciono – tvarka, negali būti aiškinamas kaip reiškiantis, kad tokią teisę turi ir valstybinėje žemėje esančių statinių savininkai, kurie tikslingai ar neturėdami tokio tikslo nuosavybės teisę įgyvendina, be kita ko, pareigą prižiūrėti statinius vykdo taip, kad tampa neįmanoma naudoti statinių pagal paskirtį, statiniai sunyksta (yra sunaikinami), o jų savininkai įgyja teisę tame valstybinės žemės sklype sukurti naujus kitos paskirties ir (ar) dydžio statinius, tokiu būdu gaudami naudą iš lengvatinės valstybinės žemės nuomos. Priešingai aiškinant būtų ne tik nepagrįstai paneigtas vienas iš valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų, t. y. efektyvumo principas, kuris reiškia, kad, įgyvendinant valstybės nuosavybės teises į žemę, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei, bet ir pažeistas Lietuvos Respublikos Konstitucijos 46 straipsnio 4 dalyje įtvirtintas sąžiningos konkurencijos principas.
- 22.4. Ieškovas elgėsi neatidžiai, nerūpestingai, aplaidžiai, ilgą laiką neeksploatuodamas Pastatų ir neketindamas to daryti ateityje, jų neprižiūrėjo ir, tik praėjus daugiau kaip vienuolikai metų susirūpinęs žemės sklypų nuoma bei teigdamas, kad turi galiojančius statybos leidimus, prarado galimybę lengvatinėmis sąlygomis išsinuomoti žemės sklypus.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

#### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

*Dėl valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu sąlygų ir jų (ne)tenkinimo nagrinėjamu atveju*

23. CK 6.551 straipsnio 1, 2 dalyse nustatyta, kad valstybinė žemė Vyriausybės nustatyta tvarka išnuomojama aukciono būdu asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią nuomos mokestį, išskyrus, jei valstybinė žemė yra užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų nustatytais atvejais; pastaruoju atveju valstybinė žemė išnuomojama ne aukciono būdu.
24. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte (2022 m. sausio 29 d. redakcija) 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.

25. Šiuos teisinius santykius taip pat reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ patvirtintos Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės. Taisyklių 28 punkte (2022 m. sausio 1 d. redakcija) nustatyta, kad, vadovaujantis Taisyklėmis, išnuomojami Taisyklių 2.1, 2.2 ir 2.4 papunkčiuose nurodyti naudojami žemės sklypai, užstatyti šiuose papunkčiuose nurodytais asmenimis 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 tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui.
26. 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 disponaviną 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; 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-8-403/2019, 22 punktas). 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 (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-78-684/2018, 26 punktas).
27. Vienas iš valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų, įtvirtintų 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 (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-447-916/2018, 60 punktas). Šio įstatymo 9 straipsnyje įtvirtintas ir visuomeninės naudos principas, kuris reiškia, kad valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojamas juo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-8-403/2019, 24 punktas).
28. Nors valstybė dėl jai, kaip savininkei, būdingo subjektiškumo nuosavybės teises, siekdama užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą, įgyvendina per atitinkamas institucijas, kurių veiklą reglamentuoja viešosios teisės normos, pagal CK 2.36 straipsnio 1 dalyje nustatytą teisinį reguliaviną valstybė ir jos institucijos civiliniuose santykiuose dalyvauja lygiais pagrindais su kitais šių santykių dalyviais. Vadinas, viena vertus, turi būti užtikrinta, kad, valstybei įgyvendinant savo, kaip žemės savininkės, teises taip, kad būtų gauta maksimalios naudos visuomenei, nebūtų paneigta tokioje žemėje esančių statinių savininkų nuosavybės teisė. Kita vertus, negali būti sudarytos prielaidos valstybinėje žemėje esančių statinių savininkams įgyvendinti nuosavybės teises taip, kad būtų paneigtas vienas iš valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų, t. y. efektyvumo principas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-8-403/2019, 25, 26 punktai).
29. Visuomenės interesų ir valstybinėje žemėje esančių statinių savininkų nuosavybės teisių teisinga pusiausvyra užtikrinama išimtimi iš bendros taisyklės, įtvirtinta CK 6.551 straipsnio 2 dalyje ir Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte.
30. Kasacinis teismas, aiškindamas šį nagrinėjamai bylai aktualų teisinį reglamentaviną teisingo visuomenės interesų ir valstybinėje žemėje esančių statinių savininko interesų pusiausvyros užtikrinimo nuostatų kontekste, yra pažymėjęs, kad pagal nustatytą teisinį reguliaviną teisę nuomoti statiniams naudoti reikalingą valstybinės žemės sklypą lengvatine – ne aukciono – tvarka yra garantuojama visiems valstybinėje žemėje esančių statinių savininkams visą statinių saugaus naudojimo laikotarpį, jeigu jie tinkamai įgyvendina nuosavybės teisę, *inter alia* (be kita ko), vykdo pareigą tinkamai prižiūrėti statinius ir tokiu būdu užtikrina galimybę naudoti juos pagal paskirtį, kas reiškia ir galimybę gauti tą ekonominę naudą, kuri paprastai gali būti gaunama tinkamai įgyvendinant savininko teises. Ir atvirkščiai, valstybinėje žemėje esančių statinių savininkams, kurie nuosavybės teisę įgyvendina, *inter alia*, pareigą prižiūrėti statinius vykdo taip, kad tampa neįmanoma naudoti statinių pagal paskirtį, kas reiškia ir netekimą galimybės gauti tą ekonominę naudą, kuri paprastai gali būti gaunama tinkamai įgyvendinant savininko teises, nėra garantuojama teisė nuomoti lengvatine – ne aukciono – tvarka valstybinės žemės sklypą, kuris būtų reikalingas statiniams naudoti, jeigu statinius būtų galima naudoti pagal paskirtį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-8-403/2019, 29 punktas).
31. Taigi, teisinis reguliavimas, nustatantis teisę nuomoti statiniams naudoti reikalingą valstybinės žemės sklypą lengvatine – ne aukciono – tvarka, negali būti aiškinamas kaip reiškiantis, kad tokią teisę turi ir valstybinėje žemėje esančių statinių savininkai, kurie tikslingai ar neturėdami tokio tikslo nuosavybės teisę įgyvendina, *inter alia*, pareigą prižiūrėti statinius vykdo taip, kad tampa neįmanoma naudoti statinių pagal paskirtį, statiniai sunyksta (yra sunaikinami), o jų savininkai įgyja teisę tame valstybinės žemės sklype sukurti naujus kitos paskirties ir (ar) dydžio statinius, tokiu būdu gaudami naudą iš lengvatinės valstybinės žemės nuomos. Priešingai aiškinant būtų ne tik nepagrįstai paneigtas minėtas efektyvumo principas, bet ir pažeistas Konstitucijos 46 straipsnio 4 dalyje įtvirtintas sąžiningos konkurencijos principas, kadangi būtų sudarytos prielaidos asmenims, pirmiausiai vykdančioms ūkinę veiklą, susijusią su nekilnojamojo turto statyba, ir siekiantiems statyti statinius valstybinėje žemėje, kurią turėtų teisę nuomoti lengvatine – ne aukciono – tvarka, nesąžiningai konkuruoti įgyjant nuosavybės teisę valstybės žemėje esančius statinius, kurie yra tokios būklės, kad negali būti naudojami pagal paskirtį, arba (ir) nuosavybės teisę į valstybinėje žemėje esančius statinius įgyvendinant taip, kad taptų neįmanoma naudoti tokių statinių pagal paskirtį, statiniai sunykėtų (būtų sunaikinami) ir tokiu būdu būtų įgyjama teisė lengvatine – ne aukciono – tvarka nuomojamame valstybinės žemės sklype statyti kitus statinius, kai pagal nustatytą teisinį reguliaviną teisę statyti statinius valstybinėje žemėje pageidaujantys įgyti kiti asmenys turi galimybę ją įgyti tik aukcione pasiūlę didžiausią valstybinės žemės nuomos kainą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje

32. Šis teisinis reguliavimas taip pat negali būti aiškinamas kaip reiškiantis, kad susiklosčius situacijai, kada savininkas negali valstybinėje žemėje esančių statinių naudoti pagal paskirtį dėl statinių būklės pablogėjimo, ypač jeigu tokia situacija susiklosto dėl veiksmų, kurie nepriklauso nuo savininko valios, įtakos, jis neturi (netenka) teisės naudoti valstybinės žemės sklypą lengvatine – ne aukciono – tvarka, jeigu pagal galiojančius teisės aktus tokių statinių savininkas turi teisę atkurti statinius ir šią teisę jis įgyvendina tinkamai, per protingą terminą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-12-378/2022, 28, 29 punktai; 2022 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3-K-3-246-823/2022, 33 punktas).
33. Apibendrinant anksčiau išdėstytus kasacinio teismo išaiškinimus, darytina išvada, kad, sprendžiant ginčus dėl valstybinės žemės nuomos, pirmą, reikia vertinti, ar šis žemės sklypas yra užstatytas asmeniui priklausančiais statiniais, antra, ar asmuo šiuos statinius naudoja pagal jų tiesioginę paskirtį, jeigu statinių būklė pablogėjusi tiek, kad jų neįmanoma naudoti pagal tiesioginę paskirtį, ar per protingą terminą imasi teisės aktuose nustatytų priemonių, būtinų statiniams atkurti (atstatyti, suremontuoti), kad juos vėl būtų galima naudoti pagal tiesioginę paskirtį, ir ar tam yra būtina išsinuomoti pageidaujamo dydžio valstybinės žemės sklypą.
34. Kasaciniame skunde ieškovas nurodo, kad 2006 m. jis įsigijo Pastatus, kurių nusidėvėjimas siekė 70 proc. Pastatai buvo blogos būklės jau įsigijimo iš valstybės metu, o tam, kad ieškovas galėtų šiuos pastatus remontuoti, jam būtinas žemės sklypo valdymo ir naudojimo pagrindas. Anot ieškovo, pagal Statybos įstatymo 2 straipsnio 85 dalį nurodyta, kad rekonstravimas ir remontas yra laikomi statyba. Papildomai, grįsdamas savo teisę išsinuomoti (įsigyti) valstybinę žemę, ieškovas kasaciniame skunde remiasi Nutarimo 2.1 punktu, kuriame nurodyta, kad, parduodant valstybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą – statinius ir įrenginius ar jų dalis, kurių reikia atnaujinti įsigyjant naują nekilnojamąjį turtą arba kurių reikia parduoti valstybės nekilnojamąjį turtą atnaujinant rekonstrukcijos būdu pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 16<sup>1</sup> straipsnį (toliau – valstybės nekilnojamasis turtas), kartu su valstybės nekilnojamojo turto parduodami valstybei priklausančios žemės sklypai ar jų dalys, kurių reikia valstybės nekilnojamojo turto eksploatuoti (toliau – žemės sklypas); bei Nutarimo 2.2 punktu, kuriame nurodyta, jog tais atvejais, kai pagal teisės aktus žemės sklypas negali būti parduodamas privačios nuosavybės, žemės sklypas šio valstybės nekilnojamojo turto pirkėjui išnuomojamas.
35. Kasaciniame skunde ieškovas taip pat nurodo, kad teismai nesivadovavo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. balandžio 4 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-12-378/2022 bei 2022 m. lapkričio 8 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-246-823/2022 pateiktais išaiškinimais, kuriais akcentuojamas statinių savininko teisės nuomoti valstybinę žemę lengvatine tvarka sąsajumas su pareiga tinkamai prižiūrėti statinius ir tokiu būdu užtikrinti galimybę naudoti juos pagal paskirtį. Anot ieškovo, teismai nevertino fakto, kad Pastatus valstybė ieškovui pardavė jau kritinės būklės ir kad ieškovas siekia įgyvendinti statinio savininko teises, o tai atitinka ketinimą naudoti Pastatus pagal jų tikslingą paskirtį Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto ir Taisyklių 28 punkto taikymo prasme.
36. Akcentuotina, kad valstybinės žemės nuomos kontekste statinio savininko teisės bendrąja prasme ir statinio savininko teisės valstybinėje žemėje, kai ją siekiama išsinuomoti, negali būti tapatinamos, nes šių teisių apimtį riboja anksčiau aptartos visuomeninės naudos ir viešojo intereso apsaugos sąlygos. Kaip minėta, kasacinis teismas, aiškindamas Statybos įstatymo ir poįstatyminių statybą reglamentuojančių teisės aktų normas, yra išaiškinęs, kad tuo atveju, jei statinys nėra visiškai sugriuvęs, sunaikintas ar nugriautas, jis gali būti visiškai ar iš dalies atkurtas dviem būdais (dviem statybos rūšimis): 1) rekonstrukcija; 2) kapitaliniu remontu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-404-969/2017, 36, 43 punktai, 2022 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-12-378/2022, 37 punktas). Taigi, tais atvejais, kai statinys yra nusidėvėjęs, tik remonto ir rekonstrukcijos darbai, o ne nauja statyba reiškia statinio naudojimą pagal paskirtį Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto taikymo prasme.
37. Nagrinėjamu atveju pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų nustatyta, kad ieškovui Pastatai priklauso nuosavybės teise, Pastatai nebuvo ir nėra naudojami pagal jų paskirtį (kita (ūkio)), o kadangi ieškovas yra gavęs statybos leidimus, pagal kuriuos Pastatų paskirtis būtų keičiama (statybos rūšis – nauja statyba), darytina išvada, kad ieškovas Pastatų ir ateityje neketina naudoti pagal paskirtį. Teismai taip pat nustatė, kad Pastatams reikalingas remontas, jie nusidėvėję nuo įsigijimo momento, tačiau nėra duomenų, kad ieškovas būtų atlikęs kokius nors (bent) smulkius remonto darbus, bandęs pagerinti Pastatų būklę ar būtų atlikęs kokius nors veiksmus, susijusius su Pastatų naudojimu pagal jų paskirtį. Teismai nenustatė, kad atsakovė būtų trukdžiusi ieškovui naudotis Pastatais, juos remontuoti.
38. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai nenustatė aplinkybių (ir ieškovas jų neįrodinėjo), kad ieškovas būtų ketinęs Pastatus remontuoti, byloje buvo teikiami statybos leidimai Pastatams iš klėčių į gyvenamuosius namus perstatyti, įrodantys ieškovo ketinimą vykdyti naujos statybos darbus. Aplinkybė, kad ieškovas ketina Pastatus remontuoti, nurodoma tik kasaciniame skunde. Ieškovas pirmosios ir apeliacinės instancijos teismuose neginčijo NŽT Švenčionių skyriaus 2021 m. rugsėjo 21 d. rašto „Dėl prašymų nagrinėjimo“, kuriuo netenkinamas ieškovo prašymas parduoti ginčo valstybinės žemės sklypus. CPK 347 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad kasaciniame skunde neleidžiama remtis naujais įrodymais bei aplinkybėmis, kurie nebuvo nagrinėti pirmosios ar apeliacinės instancijos teisme. Teismo nagrinėjimo dalyką kasaciniame teisme lemia kasacinio skundo ribos, o apskūsto teismo sprendimo teisėtumas tikrinamas tik teisės taikymo aspektu (CPK 353 straipsnio 1 dalis).
39. Teisėjų kolegija, įvertinusi pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų nustatytas faktines aplinkybes, teisinį reguliavimą ir nuoseklią kasacinio teismo praktiką, nusprendžia, jog nėra teisinio pagrindo nesutikti su apeliacinės instancijos teismo padaryta išvada, kad ieškovo prašymas lengvatiniu – ne aukciono – būdu išnuomoti jam valstybinės žemės sklypus negali būti tenkinamas ir valstybinė žemė ne aukciono būdu ieškovui negali būti išnuomota. Nagrinėjamu atveju nėra tenkinamos kumuliatyvios sąlygos (šios nutarties 33 punktas) valstybinės žemės nuomai ne aukciono būdu: per visą Pastatų turėjimo nuosavybės teise laikotarpį ieškovas tinkamai neįgyvendino statinių savininko teisių ir pareigų, Pastatų ieškovas neketino (ir neketina) naudoti pagal jų paskirtį, priešingai, planuojami naujos statybos darbai. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad NŽT Švenčionių skyrius, atsakydamas į ieškovo prašymą išnuomoti valstybinės žemės sklypus, ieškovui pateikė derinti valstybinės žemės nuomos sutarčių projektus, t. y. pasiūlė šias sutartis sudaryti. Sutarčių projektuose pagrįstai nurodyta, jog išnuomojamoje žemėje galima remontuoti, atnaujinti (modernizuoti) tai pačiai veiklai vykdyti reikalingus esamus statinius ar įrenginius (nekeičiant statinio matmenų ir paskirties), jeigu tokia statyba ar remontas, atnaujinimas (modernizavimas) neprieštarauja nustatytam teritorijos naudojimo reglamentui (4 punktas). Vadinas,

galimybė išsinuomoti žemės sklypus teisėtomis ir pagrįstomis sąlygomis ieškovui buvo sudaryta, tačiau jis ja nepasinaudojo. Taigi, pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai teisingai aiškino ir taikė ginčui aktualų teisinį reguliavimą ir nenukrypo nuo kasacinio teismo praktikos.

40. Teisėjų kolegija papildomai pažymi, kad Nutarimas su visais jo pakeitimais ir papildymais, kuriuo kasaciniame skunde remiasi ieškovas, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1180 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 13 d. nutarimo Nr. 641 „Dėl valstybinės nekilnojamojo turto, kurį reikia atnaujinti įsigyjant naują nekilnojamąjį turtą arba kurį reikia parduoti valstybės nekilnojamąjį turtą atnaujinant rekonstrukcijos būdu“ pripažinimo netekusiu galios“ pripažintas netekusiu galios nuo 2014 m. lapkričio 1 d. Kadangi ginčas kilo 2022 m. NŽT Švenčionių skyriui atsisakius išnuomoti ieškovui valstybinę žemę, o Nutarimas neteko galios 2014 m., todėl Nutarimas ginčo atveju netaikomas ir ieškovas kasaciniame skunde jį remiasi nepagrįstai.
41. Kasaciniame skunde ieškovas taip pat teigia, kad NŽT atsisakymu išnuomoti valstybinę žemę ne aukciono būdu ir pirmosios bei apeliacinės instancijos teismų sprendimais yra pažeidžiama ieškovo nuosavybės teisė, nuosavybės neliečiamumo ir teisėtų lūkesčių principai.
42. Aiškindamas Konstitucijos 23 straipsnį Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas yra konstatavęs, kad nuosavybės neliečiamumas ir apsauga, *inter alia*, reiškia, jog savininkas turi teisę su jam priklausančiu turtu atlikti bet kokius veiksmus, išskyrus uždraustus įstatymo, naudoti savo turtą ir lemti jo likimą bet kuriuo būdu, kuriuo nepažeidžiamos kitų asmenų teisės ir laisvės; turi teisę reikalauti, kad kiti asmenys nepažeistų jo nuosavybės teisių, o valstybė turi pareigą ginti ir saugoti nuosavybę nuo neteisėto kėsینimosi į ją (Konstitucinio Teismo 2008 m. gegužės 20 d., 2009 m. birželio 8 d. nutarimai). Kasacinio teismo praktikoje pažymėta, kad, įstatymais nustatius asmenims tam tikrą teisę, tos teisės suteikimo pagrindus, sąlygas ir tvarką, valstybei kyla pareiga šiuose teisiniuose santykiuose laikytis teisėtų lūkesčių apsaugos ir teisinio tikrumo konstitucinių principų. Šie principai taip pat reiškia įgytų teisių apsaugą, t. y. asmenys turi teisę pagrįstai tikėtis, kad jų pagal galiojančius teisės aktus įgytos teisės bus išlaikytos nustatytą laiką ir galės būti realiai įgyvendinamos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-283-313/2020, 44 punktas; 2022 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3-K-3-246-823/2022, 21 punktas).
43. Teisėjų kolegija nusprendžia, kad nagrinėjamoje byloje nėra pagrindo konstatuoti ieškovo nuosavybės teisės į Pastatus pažeidimą.
44. Pirmą, teisėjų kolegija pažymi, kad pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų nenustatyta, jog NŽT būtų trukdžiusi (trukdo) ieškovui įgyvendinti Pastatų savininko teises – juos remontuoti ar atlikti kitus jų priežiūros darbus.
45. Antra, 2022 m. vasario 2 d. įsakymą NŽT Švenčionių skyrius ieškovui pateikė 2022 m. vasario 2 d. raštu, kuriame, be kita ko, nurodyta, atsižvelgiant į priimtą įsakymą, iki 2022 m. liepos 1 d. atlaisvinti žemės sklypus ir sutvarkyti valstybinę žemę. Civilinės bylos dalis dėl 2022 m. vasario 2 d. rašto apskundimo pirmosios instancijos teismo nutraukta CPK 137 straipsnio 2 dalies 1 punkto pagrindu (CPK 293 straipsnio 1 punktas) teismui išaiškinus, kad vien aplinkybė, jog Pastatai yra galimai netinkamai prižiūrimi, atsakovei nesudaro nei teisinio, nei faktinio pagrindo įpareigoti ieškovą jo teisėtai valdomą nekilnojamąjį turtą pašalinti iš valstybinės žemės tuo pagrindu, kad atsisakyta sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį. Skundžiamas dokumentas – hydraštis neatitinka teisines pasekmes sukuriančių teisės aktų apibūdinimų, jame suformuluoti įpareigojimai nesukuria jokių teisių pasekmių už jų nevykdymą.
46. Ieškovas dėl šios teismo procesinio sprendimo dalies jokių teisių argumentų nei apeliaciniame, nei kasaciniame skunde nenurodė, todėl teisėjų kolegija padaro išvadą, jog, nesant įpareigojimo atlaisvinti sklypus (nugriauti Pastatus), ieškovo nuosavybės teisė į Pastatus nepažeista, jis gali savo nuožiūra įgyvendinti Pastatų savininko teises tiek, kiek tai nepažeidžia įstatymų, kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų, viešojo intereso.

#### *Dėl bylinėjimosi išlaidų*

47. CPK 98 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, teismas priteisia iš antrosios šalies išlaidas už advokato ar advokato padėjėjo, dalyvavusių nagrinėjant bylą, pagalbą, taip pat už pagalbą rengiant procesinius dokumentus ir teikiant konsultacijas. Dėl šių išlaidų priteisimo šalis teismui raštu pateikia prašymą su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu; šios išlaidos negali būti priteisiamos, jeigu prašymas dėl jų priteisimo ir išlaidų dydį patvirtinantys įrodymai nepateikti iki bylos išnagrinėjimo iš esmės pabaigos. Kasacinio skundo netenkinus, ieškovui už kasacinį skundą sumokėtas žyminis mokestis nepriteistinas.

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

nutaria:

Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. vasario 21 d. nutartį palikti nepakeistą.  
Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjai Goda Ambrasaitė-Balynienė

Alė Bukavinienė

Algirdas Taminskas