

img1

## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2021 m. gegužės 3 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Alės Bukaviniienės (pranešėja), Virgilijaus Grabinsko (kolegijos pirmininkas) ir Andžej Maciejevski,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnaginėjo civilinę bylą pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Rudalita“ kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. birželio 9 d. sprendimo peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Rudalita“ ieškinį atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos dėl žemės nuomos sutarties vienašališko nutraukimo inicijavimo pripažinimo neteisėtu ir atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos priešieškinį ieškovei uždarajai akcinei bendrovei „Rudalita“ dėl įsakymo panaikinimo ir žemės nuomos sutarties pripažinimo negaliojančia.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė :

#### I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių teisę išsinuomoti valstybinę žemę ne aukciono tvarka, kai yra priimtas teismo sprendimas nugriauti žemės sklype esančius statinius, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė kreipėsi į teismą, prašydama: 1) pripažinti atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos sprendimą inicijuoti vienašališką 2015 m. birželio 29 d. Valstybinės žemės nuomos sutarties Nr. 49SŽN-279-(14.49.57) (toliau – ir Nuomos sutartis) nutraukimą, įformintą 2019 m. balandžio 5 d. pranešimu Nr. 49SŽN-950(14.49.105) „Dėl valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą“, neteisėtu; 2) uždrausti Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos vienašališkai nutraukti 2015 m. birželio 29 d. Valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. 49SŽN-279-(14.49.57) 2019 m. balandžio 5 d. pranešime Nr. 49SŽN-950(14.49.105) „Dėl valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą“ nurodytais pagrindais.
3. Nurodė, kad ieškovei nuo 1992 m. nuosavybės teise priklauso nekilnojamojo turto objektai: pastatas – sargo namelis ir susisiekimo komunikacijos – automobilių saugojimo aikštelė. Abu statiniai yra pastatyti 0,7284 ha bendro ploto valstybiniame žemės sklype, esančiame (duomenys neskelbtini). 1999 m. sausio 5 d. sudaryta Valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutartimi šis žemės sklypas trejų metų terminui buvo išnuomotas ieškovei, kaip statinių savininkei, sutartyje įtvirtinant sąlygą, kad, pasibaigus nuomos terminui ar nutraukus sutartį, pastatai, kiti statiniai, inžineriniai įrenginiai bei komunikacijos bus išperkami (arba likviduojami) nuomotojo ir nuomininko atskiru susitarimu; nesutarus – likviduojami nuomininko sąskaita per du mėnesius.
4. Vilniaus miesto 1-asis apylinkės teismas 2004 m. kovo 18 d. sprendimu įpareigojo ieškovę per du mėnesius savo lėšomis likviduoti žemės sklype esančius statinius, o ieškovei neįvykdžius šio sprendimo per nustatytą terminą, leido sprendime nurodytus statinių nugriovimo veiksmus atlikti Vilniaus apskrities viršininko administracijai, išieškoti iš ieškovės tuo tikslu turėtų išlaidų atlyginimą. Vilniaus apygardos teismas 2004 m. birželio 18 d. nutartimi pirmosios instancijos teismo sprendimą paliko nepakeistą. Kadangi ieškovė neįvykdė šio teismo sprendimo, nes turėjo tam lėšų, antstolis kreipėsi į teismą su pareiškimu dėl sprendime nurodytų pasekmių taikymo. Nors Vilniaus miesto 2-asis apylinkės teismas 2004 m. gruodžio 9 d. nutartimi patenkino antstolio pareiškimą, tačiau atsakovė neatliko statinių likvidavimo darbų.
5. Ieškovė nurodė, kad 2009 m. gegužės 18 d. ginčo šalys pasirašė susitarimą, kuriuo atsakovė sutiko metams atidėti teismo sprendimo vykdymą, sudarydama sąlygas ieškovei vykdyti veiklą, siekiant sukaupiti lėšas, būtinas minėtam teismo sprendimui įvykdyti.
6. Ieškovė, atsižvelgdama į tai, kad Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimas nebuvo vykdomas ir suėjo Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 606 straipsnio 2 dalyje įtvirtintas nurodyto sprendimo pagrindu išduoto vykdomojo rašto pateikimo vykdyti senaties terminas, į tai, kad ji visą laiką mokėjo mokesčių už naudojimąsi žemės sklypu, kad jokios valstybinės institucijos niekada nereikšė jokių poreikių, susijusių su žemės sklypu, taip pat kad faktiškai tarp šalių susiklosčiusią situaciją tikslinga įforminti ir reglamentuoti šalių raštišku susitarimu, 2015 m. balandžio 13 d. pateikė atsakovei prašymą, kuriuo prašė dėl žemės sklypo sudaryti nuomos sutartį. Atsakovė ieškovės prašymu 2015 m. birželio 25 d. priėmė įsakymą Nr. 49 VĮ-885-(14.49.2) „Dėl valstybinės žemės sklypo (duomenys neskelbtini) išnuomavimo UAB „Rudalita“, kuriuo nusprendė septyneriems metams išnuomoti ieškovei žemės sklypą. 2015 m. birželio 29 d. šalys sudarė valstybinės žemės nuomos sutartį.
7. Atsakovė 2016 m. vasario 19 d. sprendimu vienašališkai nuo 2016 m. vasario 22 d. nutraukė 2015 m. birželio 29 d. žemės nuomos sutartį, nurodydama, kad ieškovė neįvykdė Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimo ir pažeidė valstybinės žemės nuomos sutarties 20 punktą, t. y. savo lėšomis per 3 mėnesius nuo sutarties sudarymo neįregistravo jos registre. Dėl tokių atsakovės veiksmų pripažinimo neteisėtais ieškovė kreipėsi į teismą. Vilniaus apygardos teismas, išnaginėjęs civilinę bylą apeliacine tvarka, 2018 m. birželio 12 d. sprendimu ieškinį tenkino visiškai – pripažino neteisėtu atsakovės atliktą vienašališką valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimą ir panaikino atsakovės 2016 m. vasario 19 d. sprendimą dėl valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo. Vilniaus apygardos teismas 2018 m. birželio 12 d. sprendimu, be kita ko, laikė nepagrįsta ir neteisėta Vilniaus miesto apylinkės teismo 2017 m. balandžio 21 d. sprendimo dalį, kuria nuomos sutartis buvo pripažinta negaliojančia *ab initio* (nuo pradžių), nurodydamas, kad, nepaisant Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo

2004 m. kovo 18 d. sprendimo nevykdymo aplinkybės, ieškovė yra teisėta statinių valdytoja, todėl turi teisę į žemės sklypo nuomą Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto pagrindu. Po šio apeliacinės instancijos teismo sprendimo ieškovė kreipėsi dėl nuomos sutarties įregistravimo viešame registre, tačiau ją įregistruoti buvo atsisakyta, kadangi Nekilnojamojo turto registre nėra įregistruotos žemės sklypo nuosavybės ar patikėjimo teisės, t. y. nėra įregistruota, kad žemės sklypas nuosavybės teise priklauso valstybei, o patikėjimo teise jį valdo atsakovė. Ieškovė kreipėsi į atsakovę dėl daiktinių teisių į žemės sklypą įregistravimo, tačiau atsakovė atsisakė įregistruoti žemės sklypo nuosavybės ir patikėjimo teises į minėtą sklypą.

8. Ieškovė nurodė, kad 2019 m. balandžio 5 d. pranešimu Nr. 49SJN-950(14.49.105) „Dėl valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą“ atsakovė informavo ieškovę, jog, suėjus 2 mėnesiams po šio pranešimo įteikimo ieškovei, valstybinės žemės nuomos sutartis bus nutraukta. Pranešime nurodyta, kad sutarties nutraukimo pagrindą sudaro tai, kad ieškovė Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo sprendimu yra įpareigota nugriauti žemės sklype esančius statinius, ir tai, kad žemės sklypas yra įtrauktas į Valstybinės žemės sklypų ir teritorijų, neturinčių nustatytų ribų, užsienio valstybėms jų diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti Vilniaus mieste sąrašą.
9. Ieškovė nurodė, kad atsakovės sprendimas 2019 m. inicijuoti sutarties nutraukimą yra nepagrįstas ir neteisėtas, kadangi atsakovė nenurodė ir nėra nei nuomos sutartyje, nei Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – [CK](#)) 6.564 straipsnio 1 dalyje įtvirtintų sutarties nutraukimo pagrindų. Nei [CK](#), nei Žemės įstatymas, nei kiti specialūs teisės aktai nenustato, kad teismo sprendimas, kuriame yra nurodomas įpareigojimas nugriauti žemės sklype esančius statinius, yra vienašalio žemės nuomos sutarties nutraukimo nuomotojo iniciatyva pagrindas. Be to, atsakovė nepagrįstai ignoruoja įsiteisėjusį Vilniaus apygardos teismo 2018 m. birželio 12 d. sprendimą, kuriame yra konstatuotas teisėto ieškovei priklausančių statinių valdymo faktas. Ieškovė taip pat nurodė, kad teisės aktuose nėra draudimo išnuomoti valstybinį žemės sklypą, kuris yra įtrauktas į Valstybinės žemės sklypų ir teritorijų, neturinčių nustatytų ribų, užsienio valstybėms jų diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti Vilniaus mieste sąrašą. Atsakovė nepateikė jokių duomenų, kad yra priimtas sprendimas išnuomoti arba perleisti žemės sklypą užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ar konsulinėms įstaigoms pagal nuomos sutarties 17.1 punktą, todėl vien tai, kad Užsienio reikalų ministerija neplanuoja išbraukti šio žemės sklypo iš sąrašo, nesudaro pagrindo vienašališkai nutraukti nuomos sutartį.
10. Atsakovė priešieškiniu prašė: 1) panaikinti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2015 m. birželio 25 d. įsakymą Nr. 49 VĮ-885-(14.49.2) „Dėl valstybinės žemės sklypo (duomenys neskelbtini) išnuomojimo UAB „Rudalita“; 2) pripažinti *ab initio* negaliojančia 2015 m. birželio 29 d. Valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. 49SŽN-279-(14.49.57).
11. Nurodė, kad Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimas dėl statinių nugriovimo yra įsiteisėjęs ir galiojantis, tad įpareigojimas nugriauti ginčo statinius vis dar nėra išnykęs. Be to, Vilniaus apygardos teismas 2017 m. gruodžio 4 d. nutartimi atraukino atsakovei terminą vykdomajam dokumentui dėl Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimo pateikti vykdyti, tačiau minėtas teismo sprendimas dėl statinių nugriovimo iki šiol nėra įvykdytas. Atsakovės manymu, valstybinės žemės nuomos sutartis galėtų būti sudaroma tik dėl žemės sklypo, būtino žemės sklype esantiems statiniams teisėtai eksploatuoti. Kadangi ginčo valstybinės žemės sklype esantys statiniai yra likviduoti ir dėl to nebetinkami eksploatuoti, ieškovė negalėjo įgyti teisės į ginčo žemės sklypo nuomą. Šios aplinkybės konstatuotos ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. vasario 11 d. nutartyje civilinėje byloje [Nr. 3K-3-96/2008](#).
12. Atsakovė taip pat nurodė, kad pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. gegužės 11 d. nutarimą Nr. 552 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. kovo 31 d. nutarimo Nr. 217 „Dėl valstybinės žemės sklypų užsienio valstybėms, jų diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti Vilniaus mieste sąrašo patvirtinimo“ pakeitimo“ ginčo žemės sklypas yra įtrauktas į valstybinės žemės sklypų ir teritorijų, neturinčių nustatytų ribų, užsienio valstybėms, jų diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti Vilniaus mieste sąrašą. Šio sąrašo 2 punkte nurodyta, kad žemės sklypai ir teritorijos, neturinčios nustatytų ribų, įrašyti šiuo nutarimu patvirtintame sąrašė, užsienio valstybėms perleidžiami ar išnuomojami vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės sklypų perleidimo ir nuomos užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms įstatymu ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. kovo 18 d. nutarimu Nr. 182 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės sklypų perleidimo ir nuomos užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms tvarkos bei sąlygų įstatymo įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“. Kadangi nurodytas įstatymas nuo 2019 m. sausio 1 d. neteko galios, Žemės įstatymo 31<sup>1</sup> straipsnio 6 dalyje nustatyta, jog žemės sklypų perleidimo ir nuomos užsienio valstybėms bei užsienio valstybių Lietuvos Respublikos teritorijoje įsigytų nuosavybėn žemės sklypų perleidimo tvarkos aprašą tvirtina Vyriausybė. Aptarta teisės norma, atsakovės manymu, įsakmiai nurodo, jog žemės sklypas, įtrauktas į minėtą sąrašą, gali būti išnuomotas tik specialiam subjektui – užsienio valstybei turint tikslą įkurti diplomatinės, konsulinės įstaigas. Dėl to 2015 m. birželio 25 d. įsakymas ir 2015 m. birželio 29 d. nuomos sutartis, kaip prieštaraujantys imperatyvioms įstatymo normoms, yra niekiniai ir negalioja.

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

13. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2019 m. gruodžio 16 d. sprendimu ieškinį tenkino, o priešieškinių atmetė: pripažino neteisėtu atsakovės sprendimą inicijuoti vienašališką 2015 m. birželio 29 d. Valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimą, įformintą 2019 m. balandžio 5 d. pranešimu; uždraudė atsakovei vienašališkai nutraukti 2015 m. birželio 29 d. Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį atsakovės 2019 m. balandžio 5 d. pranešime nurodytais Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimo civilinėje byloje Nr. 2-353-18/2004 ir 2015 m. birželio 29 d. Valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties 17.1 punkto pagrindais.
14. Pirmosios instancijos teismas, spręsdamas dėl atsakovės reikalavimo pripažinti nuomos sutartį negaliojančia, nurodė, kad Vilniaus apygardos teismo 2018 m. birželio 12 d. sprendime, priimtame civilinėje byloje [Nr. 2A-517-258/2018](#), nustatytos aplinkybės, kad ieškovė ginčo sutarties sudarymo metu atitiko teisėtos statinių valdytojos statusą, turi prejudicinę galią nagrinėjamoje byloje. Tokiu būdu statinių, esančių ginčo valstybiniame žemės sklype, teisėto valdymo faktas yra nustatytas įsiteisėjusiu teismo sprendimu ir iš naujo neįrodinėtinas. Minėtame Vilniaus apygardos teismo 2018 m. birželio 12 d. sprendime taip pat konstatuota, kad įsiteisėjęs teismo sprendimas dėl ieškovei priklausančių statinių likvidavimo negali būti laikomas imperatyviosios teisės normos pažeidimu. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto prasme ([CPK 182 straipsnio 2](#) punktas, 279 straipsnio 4 dalis); tol, kol Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimas priverstine tvarka nebus įgyvendintas ir nebus išregistruota ieškovės nuosavybės teisė į statinius, nėra jokio pagrindo daryti išvadą, kad ieškovė yra neteisėta statinių valdytoja.
15. [CPK](#) 18 straipsnyje įtvirtintas teismo sprendimo privalomumo principas galioja abiem proceso šalims. Kadangi atsakovei yra suteikta teisė

pačiai nugriauti statinius ir išsietiškoti išlaidų atlyginimą iš ieškovės, todėl pareigą būti aktyvios ir vykdyti įsiteisėjusį teismo sprendimą dėl statinių nugriovimo turi abi šalys. Dėl to pirmosios instancijos teismas nusprendė nesant pagrindo pripažinti, kad vien tik ieškovės pasyvus elgesys lemia įsiteisėjusio teismo sprendimo nugriauti statinius neįvykdymą.

16. Pirmosios instancijos teismas, atmesdamas atsakovės argumentus, kad ginčo žemės sklypo nuomos sutartis negalėjo būti sudaryta su ieškove, kaip su netinkamu subjektu, nurodė, kad teisės aktuose nėra nustatyto imperatyvaus draudimo, jog į Valstybinės žemės sklypų užsienio valstybėms, jų diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti Vilniaus mieste sąrašą įtraukti valstybinės žemės sklypai teisės aktuose nustatyta tvarka ir pagrindais negali būti išnuomoti kitiems subjektams tais atvejais, kai užsienio valstybė nėra išreiškusį noro išsinuomoti valstybinės žemės sklypo; nuomos sutartyje nėra sąlygų, ribojančių specialaus subjekto (užsienio valstybės) teisę pirmumo teise sudaryti tokią valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį, atsiradus poreikiui; nuomininkas, sudarydamas tokią sutartį, laisva valia prisiima įsipareigojimą nereikalauti vykdyti nuomos sutartį iki sutartyje nustatyto termino ir vienašaliu atsakovo sprendimu nutraukti tokią valstybinės žemės nuomos sutartį. Teismas nustatė, jog ginčo šalys neneigė, kad ieškovė tinkamai vykdo nuomos sutartį (moka mokesčius, jai priklausančius pastatus naudoja pagal paskirtį).
17. Pirmosios instancijos teismas nustatė, kad Valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties 17.1 punkte nurodyta, kad sutartis prieš terminą nutraukiama nuomotojo reikalavimu, jeigu bus nuspręsta žemės sklypą perleisti ar išnuomoti užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms. Teismas iš byloje esančiuose Užsienio ministerijos raštuose nurodytos informacijos padarė išvadą, kad nuo ginčo sutarties sudarymo iki 2019 m. rugsėjo mėn. užsienio poreikiui, norinti išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, nebuvo (nėra) kreipusis į Užsienio reikalų ministeriją dėl ginčo žemės sklypo perleidimo ar nuomos. Todėl ginčo nuomos sutartimi nėra pažeidžiama ar paneigiama galimybė ginčo žemės sklypą išnuomoti ar perleisti užsienio valstybėms diplomatinėms ar konsulinėms įstaigoms įkurti.
18. Pirmosios instancijos teismas nusprendė, kad ieškovė neįrodė, jog ginčijamas atsakovės 2015 m. birželio 25 d. įsakymas ir jo pagrindu atsakovės ir ieškovės 2015 m. birželio 29 d. sudaryta Valstybinės žemės nuomos sutartis yra neteisėti nuo sudarymo momento, nes prieštarauja imperatyvioms Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto, Vyriausybės nutarimo Nr. 260 2.2 papunkčio nuostatomis dėl būtinos sąlygos išnuomoti be aukciono valstybinę žemę ar pažeidžiant imperatyvią valstybinės žemės nuomos perleidimo tvarką.
19. Spręsdamas dėl ieškovės reikalavimų pripažinti atsakovės inicijuotą vienašalią nuomos sutarties nutraukimą neteisėtu ir uždrausti atsakovei nutraukti nuomos sutartį, pirmosios instancijos teismas nustatė, kad atsakovė nurodė vienašališkai nutraukianti nuomos sutartį dviem pagrindais: pirma, Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo sprendimu ieškovė yra įpareigota ginčo žemės sklype nugriauti sau priklausančius statinius, tačiau šios pareigos nėra įvykdyti; antra, žemės sklypas yra įtrauktas į žemės sklypų ir teritorijų, neturinčių nustatytų ribų, užsienio valstybėms jų diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti Vilniaus mieste sąrašą (sutarties 17.1 punktas). Teismas konstatavo, kad atsakovės veiksmai, inicijuojant vienašalią ginčo nuomos sutarties nutraukimą pirmiau nurodytais pagrindais, neatitinka teisės aktuose ir sutartyje nustatytų reikalavimų, todėl jie pripažistami neteisėtais ([CK 6.246](#) straipsnio 1 dalis). Nurodė, kad Vilniaus apygardos teismas 2018 m. birželio 12 d. sprendime, kuriame nustatytos aplinkybės laikytinos prejudicinėmis šioje byloje, konstatavo, kad, nepaneigiant įsiteisėjusio Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimo privalomumo ([CPK 18 straipsnis](#)), šalims sudarant ginčo nuomos sutartį ieškovė buvo teisėta statinių valdytoja, todėl turėjo teisę ne aukciono tvarka išsinuomoti ginčo žemės sklypą Žemės įstatymo 9 straipsnio 1 dalies 6 punkto tvarka ([CPK 182 straipsnis](#)); byloje nėra jokių duomenų, patvirtinančių, kad iki ir po ginčo sutarties sudarymo užsienio valstybė kreipėsi teisės aktų nustatyta tvarka į Užsienio reikalų ministeriją (sutarties 17.1 punktas), tokių duomenų nepateikė ir atsakovė.
20. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2020 m. birželio 9 d. sprendimu panaikino Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. gruodžio 16 d. sprendimą ir priėmė naują sprendimą – atmetė ieškinių reikalavimus bei tenkino priešieškinių reikalavimus; panaikino Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2015 m. birželio 25 d. įsakymą Nr. 49VĮ-885-(14.49.2.). „Dėl valstybinės žemės sklypo (duomenys neskelbtini), išnuomojimo UAB „Rudalita“, pripažino negaliojančia Valstybinės žemės nuomos 2015 m. birželio 29 d. sutartį Nr. 49SŽN-279-(14.49.57.), sudarytą Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos ir UAB „Rudalita“ dėl valstybinės žemės sklypo (duomenys neskelbtini), nuomos.
21. Nurodė, kad Vilniaus apygardos teismo 2018 m. birželio 12 d. sprendimas, priimtas civilinėje byloje [Nr. 2A-517-258/2018](#), nagrinėjamoje byloje yra aktualus ir laikytinas prejudiciniu ta apimtimi, kuria konstatuota, jog nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį atsakovė galėjo tik toje sutartyje bei įstatyme įtvirtintais pagrindais; jog ieškovė yra teisėta statinių valdytoja; kad atsakovės nurodytu pagrindu atliktas vienašališkas sutarties nutraukimas pripažintinas neteisėtu ir kad atsakovės galimybė vienašališkai nutraukti sutartį išlieka ir ateityje laikantis sutartyje ir [CK 6.564](#) straipsnyje nustatytos tvarkos ir terminų.
22. Kolegija sutiko su ieškovės argumentu, kad priešieškiniu ginčijamo 2015 m. birželio 25 d. įsakymo ir Valstybinės žemės nuomos sutarties pripažinimas negaliojančiais dėl imperatyvių įstatymo nuostatų pažeidimo tuo pagrindu, kad nevykdomas teismo sprendimas, nėra galimas, tą 2018 m. birželio 12 d. sprendimu, priimtu civilinėje byloje [Nr. 2A-517-258/2018](#), konstatavo Vilniaus apygardos teismas.
23. Kolegija konstatavo, kad, įsiteisėjus Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimui, priimtam civilinėje byloje Nr. 2-353-18/2004, kuriuo ieškovė buvo įpareigota per 2 mėnesius savo lėšomis likviduoti (nugriauti) ginčo žemės sklype esančius statinius, pasikeitė ieškovės daiktinių teisių apimtis, o tai reiškia, kad ieškovė neteko teisės lengvatine tvarka nuomotis valstybinės žemės sklypo, nes valstybinės žemės nuomos sutarčiai, be [CK XXIX](#) skyriaus įtvirtintų bendrųjų nuostatų, taikomos Žemės įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatytos valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo jai taisyklės.
24. [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. Analogiška nuostata įtvirtinta Vyriausybės nutarimu Nr. 260 patvirtintų Taisyklių 28 punkto pirmojoje pastraipoje.
25. Kolegija pripažino, kad nagrinėjamo atveju yra aktualūs kasacinio teismo išaiškinimai, kuriuose šis teismas, sistemškai aiškindamas Žemės įstatymo 9 straipsnį, [CK 6.551 straipsnio 2](#) dalį, yra konstatavęs, kad teisės nuomoti valstybinę žemę pagrindas – teisėtas šioje žemėje esančių statinių valdymas ([CK 6.551 straipsnio 2](#) dalis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-147/2013](#)).
26. Kolegija nurodė, kad pagal nustatytą teisinį reguliavimą teisė 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. Jei valstybinėje žemėje esančių statinių savininkai, kurie nuosavybės teisę įgyvendina taip plačiai, kad, pakitus savininko daikto apimčiai, esant sprendimui teisėtai valdomus statinius likviduoti, statinių nelikviduoja, jiems nebėra garantuojama teisė nuomoti lengvatine – ne aukciono – tvarka valstybinės žemės sklypą, kuris būtų reikalingas statiniams naudoti, jeigu statinių nebūtų privaloma nugriauti. Kolegija pabrėžė, kad 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 nuosavybės teisę įgyvendina, paneigdami pareigą vykdyti įsiteisėjusį teismo sprendimą bei gaudami naudą iš lengvatinės valstybinės žemės nuomos.
27. Kolegija nusprendė, kad, įsiteisėjusiu teismo sprendimu įpareigojus ieškovę nugriauti (likviduoti) statinius, jai neišliko teisė reikalauti išsinuomoti ar pratęsti valstybinės žemės nuomos sutartį, nes ieškovė neatitiko Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto sąlygų ir negalėjo įgyti teisės į ginčo valstybinės žemės nuomą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. vasario 11 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-96/2008](#)).



28. Kolegija nurodė, kad 2004 m. teismo sprendimu nustatytas įpareigojimas nugriauti žemės sklype esančius statinius yra ne kas kita kaip statinių savininko teisių apribojimas, nustatant jam negatyvius įpareigojimus. Kadangi valstybinė žemė gali būti lengvatine tvarka nuomojama esant konkrečiam tikslui (statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį), ieškovės teisė nuomotis žemės sklypą baigėsi 2004 m., kai buvo priimtas teismo sprendimas, įpareigojantis nugriauti statinius. Tai reiškia, jog, 2004 m. įsiteisėjus teismo sprendimui dėl statinių likvidavimo, ieškovė nebeatitiko sąlygų, kurioms esant jai lengvatine tvarka galėjo būti išnuomojamas žemės sklypas, taip pat principų ir tikslų, kuriais vadovaujamosi valdant, naudojant valstybės turtą ir juo disponuojant, t. y. visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo, viešosios teisės (Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnis).
29. Kolegija pabrėžė, kad viešasis interesas reikalauja užtikrinti, jog nuosavybės teisė į valstybės turtą, *inter alia* (be kita ko), žemę, būtų įgyvendinama siekiant užtikrinti maksimalios naudos visuomenei sukūrimą.
30. Kolegija konstatavo, kad nuomos sutarties sudarymas įsiteisėjus teismo sprendimui nugriauti pastatus neabejotinai įrodo abiejų sandorio šalių nesąžiningus veiksmus sudarant ginčo sutartį. Abiejų sandorio šalių atstovai neatsižvelgė į tai, jog ieškovės daiktinių teisių apimtis yra sumažėjusi ir ji neteko teisės lengvatinėmis sąlygomis išsinuomoti valstybinės žemės sklypą. Atsakovė, kaip valstybinės žemės patikėtinė, ignoruodama efektyvumo ir racionalumo principus, užtikrinančius racionalų ir efektyvų laisvos valstybinės žemės sklypo panaudojimą, valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo teisinį reguliavimą, kad šis turtas būtų naudojamas visuomenės poreikiams, tarnautų viešajam interesui, tautos gerovei, kad valstybės turtas negali būti valdomas, naudojamas, juo negali būti disponuojama taip, kad jis tenkintų tik kurios nors vienos socialinės grupės ar atskirų asmenų interesus arba poreikius, jeigu tai neatitinka viešojo intereso, visuomenės poreikių, priėmė ginčijamą įsakymą ir su ieškove sudarė valstybinės žemės nuomos sutartį, nors ieškovė teisę sudaryti nuomos sutartį lengvatine tvarka prarado 2004 m. teismui priėmus sprendimą likviduoti sklype esančius pastatus.
31. Teisėjų kolegija nusprendė, kad nagrinėjamu atveju sudarant ginčijamą sutartį buvo siekta ne sąžiningo, racionalaus ir efektyvaus valstybės turto naudojimo, valdymo, bet, imituojant teisėtus civilinės apyvartos reikalavimus atitinkančio sandorio sudarymą ir vykdymą, buvo siekta išvengti įsiteisėjusio teismo sprendimo dėl statinių nugriovimo vykdymo ar jį apeiti. Tokio pobūdžio veiksmų atlikimas ir jais sukurtos civilinės teisės pasekmės neatitinka viešosios tvarkos ir geros moralės reikalavimų. Atsižvelgdama į tai, teisėjų kolegija konstatavo ginčijamos sutarties niekinį pobūdį pagal [CK 1.81 straipsnio](#) 1 dalį ir nusprendė panaikinti skundžiamą pirmosios instancijos teismo sprendimą.
32. Kolegija atmetė atsakovės nurodytą aplinkybę, susijusią su tiksline žemės paskirtimi (ginčo žemės sklypo įtraukimu į žemės sklypų ir teritorijų, neturinčių nustatytų ribų, užsienio valstybėms, jų diplomatinės atstovybės ir konsulinės įstaigos įkurti Vilniaus mieste sąrašą), nurodydama, kad teisės aktai nenustato imperatyvaus draudimo tokį sklypą nuomoti ir kitiems asmenims.
33. Kadangi 2015 m. birželio 29 d. Valstybinės žemės nuomos sutartis, kuria ieškovei buvo išnuomotas valstybinės žemės sklypas, negalėjo būti sudaryta ir teismo sprendimu *ex officio* (pagal pareigas) naikintina, teisėjų kolegija panaikino ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2015 m. birželio 25 d. įsakymą, kuriuo nuspręsta valstybinės žemės sklypą išnuomoti ieškovei.

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

34. Ieškovė kasaciniu skundu prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. birželio 9 d. sprendimą ir palikti galioti Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. gruodžio 16 d. sprendimą. Kasacinį skundą grindžia šiais argumentais:
  - 34.1. Byloje buvo kilęs ginčas dėl to, ar Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimo, kuriuo ieškovė yra įpareigota nugriauti ginčo žemės sklype esančius statinius, egzistavimas ir ta aplinkybė, kad nurodytas sprendimas nėra įvykdytas iki šiol, lemia tame žemės sklype esančių statinių valdymo neteisėtumą. Apeliacinės instancijos teismas, skundžiamame sprendime padarydamas išvadą, kad įsiteisėjęs teismo sprendimas nugriauti valstybiniame žemės sklype esančius statinius lėmė, jog ne aukciono būdu sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį buvo pažeistos imperatyvios teisės normos, netinkamai aiškino ir taikė Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte, taip pat [CK 4.23](#) straipsnio 1–2 dalyse, 4.27 straipsnio 2 dalyje ir 4.33 straipsnio 3 dalyje įtvirtintas nuostatas, kas tiesiogiai lėmė tai, jog nuomos sutartis buvo nepagrįstai ir neteisėtai pripažinta negaliojančia *ab initio*, kaip pažeidžianti Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto nuostatą:
    - 34.1.1. ginčo nuomos sutarties sudarymo metu ieškovė atitiko teisėto valdytojo statusą ir tol, kol nėra įgyvendintas Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimas ir nėra išregistruota ieškovės nuosavybės teisė į statinius, nėra pagrindo daryti išvadą, kad ieškovė yra neteisėta statinių valdytoja. Tai, kad ieškovė yra teisėta statinių valdytoja, yra konstatuota Vilniaus apygardos teismo 2018 birželio 12 d. sprendimu civilinėje byloje [Nr. 2A-517-258/2018](#), kuriame buvo tiesiogiai ir itin aiškiai nurodyta, kad Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimas nėra pagrindas pripažinti nuomos sutartį negaliojančia *ab initio*;
    - 34.1.2. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte aiškiai nurodyta, kad teisę ne aukciono (lengvatine) tvarka išsinuomoti valstybinį žemės sklypą turi šiame sklype esančių statinių / įrenginių savininkai. Tam, kad asmuo galėtų išsinuomoti valstybinį žemės sklypą ne aukciono (lengvatine) tvarka, šis asmuo valstybiniame žemės sklype esančius statinius / įrenginius turi valdyti teisėtai. Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimas visiškai nepaneigia ieškovės, kaip teisėtos statinių valdytojos, statuso bei atitinkamai nelemia, kad, sudarant nuomos sutartį, buvo pažeista Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto nuostata;
    - 34.1.3. [CK 4.23](#) straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad teisėtu laikomas daikto valdymas, įgytas tais pačiais pagrindais, kaip ir nuosavybės teisė. Daikto valdymas laikomas teisėtu, kol neįrodyta priešingai. Nuosavybės teisės įgijimo pagrindai yra įtvirtinti [CK 4.47](#) straipsnyje. Byloje nesant duomenų apie tai, kad ieškovė statinių nuosavybės teisę būtų įgijusi neteisėtai, ir šiuo aspektu byloje tarp šalių nesant ginčo, nebuvo pagrindo daryti išvadą, kad žemės sklype esančių statinių valdymas yra neteisėtas;
    - 34.1.4. pagal [CK 4.27](#) straipsnį nekilnojamojo daikto valdymas atsiranda nuo valdymo įregistravimo viešame registre momento. Byloje esantis VI Registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas patvirtina, kad ieškovei nuosavybės teise nuo 1992 m. lapkričio 2 d. priklauso statinai. [CK 4.33](#) straipsnio 3 dalyje nustatyta, jog nekilnojamojo daikto valdymas baigiasi nuo valdymo išregistravimo iš viešojo registro momento. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 16 straipsnio 1 dalyje nustatyta, jog Nekilnojamojo turto registre įregistruota daiktinė teisė į nekilnojamąjį daiktą išregistruojama, jeigu pateikiami įstatymų nustatyti dokumentai, patvirtinantys, kad ta daiktinė teisė pasibaigė arba pasikeitė daiktinės teisės turėtojas. Nagrinėjamu atveju tokių duomenų pateikta nebuvo.
  - 34.2. Apeliacinės instancijos teismas, [CK 1.81](#) straipsnyje įtvirtintu sandorio negaliojimo pagrindu pripažindamas priešiškinį ginčijamą nuomos sutartį niekine ir negaliojančia dėl jos prieštaravimo viešajai tvarkai ir gerai moralei po to, kai konstatavo, jog ginčo šalys, sudarydamos nuomos sutartį, buvo nesąžiningos, nes žinojo, kad sudaro neteisėtą sandorį (neva neatsižvelgė į sumažėjusią ieškovės daiktinių teisių apimtį ir į tai, kad ji neteko galimybės lengvatinėmis sąlygomis išsinuomoti valstybinį žemės sklypą), neteisingai aiškino ir taikė [CK 1.81 straipsnio](#) nuostatą, kas tiesiogiai lėmė tai, jog nuomos sutartis negaliojančia *ab initio* buvo pripažinta nepagrįstai ir neteisėtai.

- 34.2.1. vien tik šalių žinojimas apie Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimą nesudaro pagrindo spręsti, kad ieškovė ir atsakovė, sudarydamos ginčo nuomos sutartį, žinojo, kad ieškovė (tariamai) neturi teisės į ginčo žemės sklypo nuomą. Nuomos sutartį ieškovės vardu pasirašė ne teisinių žinių turintis asmuo, o ieškovės direktorius;
- 34.2.2. patys Lietuvos Respublikos teismuomos sutarties (ne)galiojimo klausimu yra pasisakę kardinaliai skirtingai: Vilniaus miesto apylinkės teismas 2017 m. balandžio 21 d. sprendimu civilinėje byloje [Nr. 2-819-541/2017](#) *ex officio* pripažino Nuomos sutartį negaliojančia *ab initio*; Vilniaus apygardos teismas 2018 m. birželio 12 d. sprendimu civilinėje byloje [Nr. 2A-517-258/2018](#) pripažino, kad Nuomos sutartis sudaryta teisėtai; Vilniaus miesto apylinkės teismas šioje byloje priimtu 2019 m. gruodžio 16 d. sprendimu pripažino, kad Nuomos sutartis sudaryta teisėtai; Vilniaus apygardos teismas skundžiamu sprendimu pripažino Nuomos sutartį negaliojančia *ab initio*;
- 34.2.3. byloje esantys duomenys patvirtina, kad, sudarant ginčijamą nuomos sutartį, jau buvo suėjęs Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimo pateikimo vykdyti senaties terminas, šis buvo atnaujintas tik Vilniaus apygardos teismo 2017 m. gruodžio 4 d. nutartimi – jau po nuomos sutarties sudarymo.
35. Atsakovė atsiliepimu į kasacinį skundą prašo ieškovės kasacinį skundą atmesti kaip nepagrįstą. Atsiliepime nurodo šiuos argumentus:
- 35.1. Teisiniams santykiams dėl valstybinės žemės būdingas teisinis apibrėžtumas. Šių teisinių santykių reglamentavimas grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu: sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtais, nustatytais atvejais ir būdais. Valstybės turtą valdyti, naudoti ir disponuoti juo galima griežtai laikantis teisės aktų reikalavimų, kad visi su valstybės turto atliekami veiksmai turi būti reglamentuoti, paremti teisės normomis, kad valstybės turtas negali būti valdomais, naudojamas ir disponuojamas juo savo nuožiūra. Pastatų savininkai (nuomotojai) turi įstatymo garantuotą ir ginamą teisę lengvatine (ne aukciono) tvarka nuomoti ar pirkti pastatais užstatytą ir jų eksploataavimo tikslais naudojamą valstybinės žemės sklypą. Nuomotino ar perkamo žemės sklypo dydis nustatomas pagal tikslinę paskirtį atitinkantį faktinį jo naudojimą, o sklypo ribos – pagal viešosios teisės (teritorijų planavimo) normas kompetentingų valdžios institucijų aktais patvirtintu sklypo planu. Kasacinio teismo praktikoje akcentuojama, jog teisės nuomoti valstybinę žemę pagrindas – teisėtas šioje žemėje esančių statinių valdymas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-147/2013](#)), t. y. teisės pirkti ar nuomoti valstybinę žemę įgyvendinimas sietinas su ant jos stovinčių pastatų teisėtumu, todėl valstybinės žemės nuomos sutartis gali būti sudaroma tik dėl žemės sklypo, būtino teisėtai žemės sklype esantiems statiniams eksploatuoti.
- 35.2. Ieškovė, remdamasi įsiteisėjusiu Vilniaus miesto pirmojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimu, priimtu civilinėje byloje Nr. 2-353-18/2004, privalėjo savo lėšomis per 2 mėnesius likviduoti sau nuosavybės teise priklausančių statinius, esančius ginčo žemės sklype, tačiau šis teismo sprendimas iki šios dienos nėra įvykdytas.
- 35.3. Ieškovės piktnaudžiavimą, nesąžiningumą bei papildomai gaunamą finansinę naudą įrodo jos pačios kasaciniame skunde nurodomos aplinkybės, kad „...>Ieškovė neturėjo piniginių lėšų įvykdyti 2004-03-18 Teismo sprendimą, o Statiniuose vykdoma veikla – automobilių stovėjimo vietų nuoma, buvo / yra vienintelis Ieškovės pajamų šaltinis. Vilniaus apskritys viršininko administracija, nepaisant 2004-03-18 Teismo sprendimu jai suteikto leidimo nugriauti statinius, tuo tarpu pati savo iniciatyva nesimėmė nugriauti statinių. Tokiu būdu 2004-03-18 Teismo sprendimas nebuvo įvykdytas<...>“. Tokiu būdu ieškovė nepagrįstai teismo sprendimo įvykdymo naštą perkelia bylą laimėjusiai šaliai.
- 35.4. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, nagrinėdamas ieškovės kasacinį skundą, 2008 m. vasario 11 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje [Nr. 3K-3-96/2008](#), konstatavo, kad „...> teisės nuomoti valstybinę žemę įstatyminis pagrindas – teisėtas šioje žemėje esančių statinių valdymas. Valstybinę žemę išnuomojama tokiems statiniams eksploatuoti. Nagrinėjamos bylos atveju valstybinės žemės nuomos sutarties 5 punkto pagrindu nuomininkas sutiko, kad statiniai būtų likviduojami jo sąskaita. Taip šalis susitarus dėl statinių likvidavimo, nuomininkui neišliko teisė reikalauti išsinuomoti ar pratęsti valstybinės žemės nuomos sutartį, nes ginčo valstybinės žemės sklype esantys statiniai yra likviduoti ir dėl to nebetinkami eksploatuoti (pabrukta atsiliepimo autorės). Taigi, siekdamas išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, ieškovas neatitinka aptariamų teisės normos sąlygų, dėl to neįgyja teisės į ginčo valstybinės žemės nuomą.“ Minėtoje nutartyje teismas taip pat pažymėjo, kad būtent „...> ieškovas laisva valia prisijungė įsipareigojimą dėl statinių likvidavimo“.
- 35.5. Ieškovė nėra tas subjektas, kuriam pagal minėtus teisės aktus galėtų būti išnuomotas ginčo žemės sklypas, o tai reiškia, kad ginčijama 2015 m. birželio 29 d. nuomos sutartis buvo sudaryta be jokio teisinio pagrindo, t. y. pažeidžiant teisės aktų normas, reglamentuojančias valstybinės žemės sklypų perleidimą ir nuomą užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms.
- 35.6. Žemės įstatymo 31<sup>1</sup> straipsnis įsakmiai nurodo, kad valstybinės žemės sklypas, įtrauktas į valstybinės žemės sklypų, užsienio valstybėms jų diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti sąrašą, gali būti perleidžiamas ar išnuomojamas tik specialiajam subjektui – užsienio valstybei – su tikslu įkurti diplomatinės atstovybės ar / ir konsulinės įstaigos. Ieškovė nėra tas subjektas, kuriam pagal minėtus teisės aktus galėtų būti išnuomotas ginčo žemės sklypas, o tai reiškia, kad ginčijama 2015 m. birželio 29 d. nuomos sutartis buvo sudaryta be jokio teisinio pagrindo, t. y. pažeidžiant teisės aktų normas, reglamentuojančias valstybinės žemės sklypų perleidimą ir nuomą užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms.
- 35.7. Nacionalinės žemės tarnybos Vilniaus miesto skyrius, vykdydamas jam pavestas funkcijas, privalėjo laikytis imperatyvių teisės aktų reikalavimų ir tinkamai juos taikyti. Nagrinėjamu atveju priimant Nacionalinės žemės tarnybos Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2015 m. birželio 25 d. įsakymą ir sudarant 2015 m. birželio 29 d. nuomos sutartį buvo pažeistas valstybės ir viešasis interesas, t. y. buvo pažeistos imperatyvios Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto ir Nutarimo 2.2 papunkčio nuostatos. Pažeidus imperatyvias minėtų teisės aktų nuostatas, pakirstas piliečių pasitikėjimas valstybe, kartu pažeistas ir viešasis interesas, kad valstybės institucijų veikloje būtų užkirstas teisėtumas ir jos tarnautų žmonėms (Lietuvos Respublikos Konstitucijos 5 straipsnio 3 dalis).
- 35.8. Įsiteisėjęs teismo sprendimas įgyja res judicata (išspręstos bylos, galutinio teismo sprendimo) galią, tai reiškia, jog šalių ginčas yra galutinai išspręstas, o teismo sprendimas šalis turi įstatymo galią. Įsiteisėjęs teismo sprendimas turi būti vykdomas, t. y. šalis, kurios atžvilgiu priimtas nepalankus teismo sprendimas, privalo atlikti sprendime nurodytus veiksmus arba atvirkščiai – nuo jų susilaikyti. Tuo tarpu šalis, kurios atžvilgiu priimtas palankus sprendimas, turi diskreciją nuspręsti, kokių būdu ji sieks sprendimo įvykdymo – kreipsis į antstolį dėl priverstinio teismo sprendimo įvykdymo ar sieks įvykdyti teismo sprendimą savarankiškai, galimai bendradarbiaudama su kita proceso šalimi.
- 35.9. Iš ieškovės argumentų susidaro įspūdis, kad ji apskritai niekada neprivalėjo ir neprivalo vykdyti įsiteisėjusio teismo sprendimo nugriauti statinius. Situacijos, kai šalis, kurios atžvilgiu priimtas nepalankus teismo sprendimas, sąmoningai vilkina teismo sprendimo įvykdymą, pripažinamas neabejotinai galėtų sąlygoti asmenų, kuriems priimtas teismo sprendimas yra nepalankus, piktnaudžiavimą ir keltų abejonių dėl teismo sprendimo teisinės galios.
- 35.10. Ieškovė, sąmoningai vengdama ir vilkindama teismo sprendimo įvykdymą, tiek posėdžio metu pirmosios instancijos teisme metu, tiek apeliaciniame skunde yra nurodžiusi, kad ji turi tikslą galiausiai įsigyti ginčo žemės sklypą savo nuosavybėn.
- 35.11. Atsižvelgiant į Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimo privalomumą, kurį ieškovė ignoruoja, o iš susiklosčiusios situacijos gauna finansinę naudą, taip pat į tai, kad įsiteisėjusia Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus 2017 m. gruodžio 4 d. nutartimi civilinėje byloje [Nr. e2S-1248-656/2017](#) yra pratęstas terminas vykdomajam dokumentui dėl Vilniaus miesto 1-

ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimo civilinėje byloje Nr. 2-353-18/2004 vykdymo bei 2004 m. rugsėjo 10 d. vykdomojo rašto civilinėje byloje Nr. 2-353-18/2004 pateikimo, taip pat į tai, kad Nacionalinė žemės tarnyba deda visas įmanomas pastangas, kad teismo sprendimas nugriauti statinius būtų įvykdytas (šiuo metu vykdomi paslaugos, t. y. statinių nugriovimo ginčo žemės sklype, viešieji pirkimai), o įvykdžius Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimą ieškovei ginčo žemės sklype priklausantys statiniai būtų likviduoti, tai, remiantis Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktu, lemtų ieškovės lengvatinės teisės į ginčo žemės sklypo nuomą praradimą.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

#### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

*Dėl teisės nuomoti valstybinę žemę ne aukciono tvarka, kai yra priimtas teismo sprendimas nugriauti žemės sklype esančius statinius*

36. Valstybinės žemės sklypų, reikalingų juose esantiems statiniams eksploatuoti, išsinuomoti ar įsigyti iš valstybės privačion nuosavybėn, klausimus reglamentuoja Žemės įstatymas ir su jo įgyvendinimu susiję kiti teisės aktai. Remiantis Žemės įstatymo 1 straipsniu, žemės santykiai reglamentuojami taip, kad būtų sudarytos sąlygos tenkinti visuomenės, fizinių ir juridinių asmenų poreikius racionaliai naudoti žemę, vykdyti ūkinę veiklą išsaugant ir gerinant gamtinę aplinką, gamtos ir kultūros paveldą, apsaugoti žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teises.
37. Pagal galiojantį teisinį reglamentavimą prioritetinis valstybinės žemės nuomos būdas – aukcionas, kai žemė išnuomojama asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią nuomos mokestį ([CK 6.551 straipsnio](#) 1 dalis, Žemės įstatymo 9 straipsnio 5 dalis). Ne aukciono būdu valstybinė žemė nuomojama tik išimtiniais, įstatyme nustatytais atvejais. [CK 6.551 straipsnio](#) 2 dalyje nustatyta, kad valstybinė žemė ne aukciono būdu išnuomojama, jeigu ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų nustatytais atvejais. Ši nuostata yra detalizuota Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte, nurodant, 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 tamauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui). Analogiška nuostata yra pakartota ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.2 punkte, įtvirtinančiame, jog pagal Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės (toliau – Taisyklės) parduodami ir išnuomojami valstybinės žemės sklypai, užstatyti statiniais ar įrenginiais ir naudojami šioms statiniams ir įrenginiams eksploatuoti, taip pat statiniais ar įrenginiais neužstatyti (nauji) valstybinės kitos paskirties žemės sklypai, kai tokių valstybinės žemės sklypų pardavimas ar nuoma be aukciono numatyti Lietuvos Respublikos įstatymuose. Žemės sklypai, kurių reikia asmenų nuomojamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui (Taisyklių 30.4 punktas). Kitais atvejais žemės nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į valstybės interesus pagal žemės sklype esančio statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę (Taisyklių 30.5 punktas).
38. Apibendrinus išdėstytą teisinį reguliavimą konstatuotina, kad asmeniui priklausančių statinių konkrečiame žemės sklype buvimas yra ta juridinė reikšmė turinti aplinkybė, kurios pagrindu šio teisinio santykio subjektams gali būti sukurtos teisės bei pareigos valstybinių žemės sklypų naudojimo srityje, o būtent fizinio arba juridinio asmens teisė išsinuomoti arba įsigyti nuosavybėn konkretų valstybinės žemės sklypą, o valstybės pareiga šį žemės sklypą šiam asmeniui išnuomoti arba parduoti. Ir priešingai, kai tokių statinių konkrečiame valstybinės žemės sklype nėra, tai negali atsirasti ir minėtoms teisėms bei pareigoms šio teisinio santykio subjektams. Tai savo ruožtu lemia, kad tokiais atvejais nėra ir teisinio pagrindo pradėti bei vykdyti atitinkamas viešojo administravimo procedūras, reikalingus minėtam teisiniam santykiui įgyvendinti.
39. Kasacinio teismo praktikoje, aiškinant valstybinės žemės nuomą ne aukciono tvarka reglamentuojančias teisės normas, pažymėta, kad 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, 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 2008 m. vasario 11 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-96/2008](#); 2008 m. gruodžio 1 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-577/2008](#); 2011 m. rugpjūčio 23 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-344/2011](#); 2013 m. spalio 2 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-461/2013](#); 2013 m. spalio 30 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-550/2013](#); kt.). Taigi valstybinės žemės nuomos lengvatinėmis sąlygomis instituto paskirtis yra sudaryti sąlygas pastatų savininkams ar nuomininkams užtikrinti tinkamą jų valdomų statinių ar įrenginių eksploatavimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gegužės 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-407-916/2018](#), 23 punktas).
40. Nagrinėjamoje byloje nustatytos aplinkybės, kurios yra teisiskai reikšmingos, vertinant, ar ieškovei, iki šiol esanti ginčo žemės sklype stovinčių statinių savininke, turi teisę ne aukciono būdu nuomoti valstybinės žemės sklypą:
- 40.1. 1999 m. sausio 5 d. sudaryta Valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutartinai žemės sklypas trejų metų terminui buvo išnuomotas ieškovei, kaip statinių savininkei, sutarties 5 punkte įtvirtinant sąlygą, kad, pasibaigus nuomos terminui ar nutraukus sutartį, pastatai, kiti statiniai, inžineriniai įrenginiai bei komunikacijos bus išperkami (arba likviduojami) nuomotojo ir nuomininko atskiru susitarimu; nesutarus – likviduojami nuomininko sąskaita per du mėnesius.
- 40.2. Vilniaus miesto 1-asis apylinkės teismas 2004 m. kovo 18 d. sprendimu civilinėje byloje Nr. 2-353-15/2004 įpareigojo ieškovę per du mėnesius savo lėšomis likviduoti žemės sklype esančius statinius, o ieškovei neįvykdžius šio sprendimo per nustatytą terminą, leido sprendime nurodytus statinių nugriovimo veiksmus atlikti Vilniaus apskrities viršininko administracijai, išsiekiant iš ieškovės tuo tikslu turėtų išlaidų atlyginimą. Vilniaus apygardos teismas 2004 m. birželio 18 d. nutartimi pirmosios instancijos teismo sprendimą paliko nepakeistą.
- 40.3. Teismo sprendimas, įpareigojantis nugriauti statinius, nėra įvykdytas iki šiol. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos prašė teismo atnaujinti terminą vykdomajam dokumentui dėl Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimo, priimto civilinėje byloje Nr. 2-353-15/2004, pateikimo vykdyti. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2017 m. vasario 10 d. nutartimi, priimta civilinėje byloje Nr. 2-68-3-34172-2016-5, pareiškimo netenkino. Vilniaus apygardos teismas 2017 m. gruodžio 4 d. nutartimi Vilniaus miesto apylinkės teismo 2017 m. vasario 10 d. nutartį panaikino ir klausimą išsprendė iš esmės – atnaujino pareiškėjai Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos terminą vykdomajam dokumentui dėl Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimo pateikti vykdyti.



41. Ieškovė kasaciniu skundu nurodo, kad, tebebūdama teisėta ginčo statinių savininkė, ji išsaugojo įstatyme įtvirtintą teisę lengvatine tvarka nuomoti valstybinės žemės sklypą, reikalingą statiniams eksploatuoti. Kasacinio teismo teisėjų kolegija šiuos argumentus atmėta kaip teisiskai nepagrįstus.
42. Nagrinėjamu atveju nėra ginčo, kad ieškovė yra valstybinės žemės sklype esančių statinių (sargo namelio ir automobilių aikštelės) savininkė. Tačiau, esant galiojančiam teismo sprendimui, kuriuo ieškovė įpareigota šiuos statinius nugriauti, ši aplinkybė *per se* (savaimė) neteikia pagrindo daryti išvadą, kad ieškovė turėjo teisę 2015 m. birželio 29 d. Valstybinės žemės nuomos sutartimi ne aukciono būdu išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, reikalingą šiems statiniams eksploatuoti.
43. Minėta, kad kasacinio teismo jurisprudencijoje ne kartą konstatuota, jog pagrindinė valstybinės žemės išnuomavimo ne aukciono būdu sąlyga yra ne tik pastatų buvimas tame valstybinės žemės sklype, bet ir tai, kad valstybinės žemės sklypas turi būti reikalingas statiniui ar įrenginiui teisėtai eksploatuoti ir naudoti pagal paskirtį. Tai reiškia, kad statinių savininko naudojimosi valstybinės žemės sklypu poreikis, kuris sudaro teisėtą tokio valstybinės žemės sklypo išnuomavimo šiam savininkui ne aukciono būdu pagrindą, yra nulemtas jo vykdomos su statinių eksploatavimu susijusios ūkinės veiklos. Kai asmuo įsiteisėjęs teismo sprendimu yra įpareigotas nugriauti sau nuosavybės teise priklausančius statinius, tačiau nevykdo tokio teismo sprendimo, jo naudojimas tokiais statiniais tampa neteisėtas (pažeidžia teismo sprendimu nustatytą įpareigojimą nugriauti statinius), todėl toks statinių savininkas negali įgyti įstatyme įtvirtintos statinių savininkams skirtos teisės ne aukciono būdu išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, kurios pirminė paskirtis, *inter alia*, yra sudaryti sąlygas pastatų savininkams visavertiskai eksploatuoti jiems nuosavybės teisėmis priklausančius statinius, tuo tikslu suteikiant jiems teisę naudoti valstybinės žemės sklypą su statiniais susijusioms reikmėms.
44. Kaip jau minėta, Vilniaus miesto 1-ojo apylinkės teismo 2004 m. kovo 18 d. sprendimu ieškovė buvo įpareigota nugriauti statinius dėl to, kad 1999 m. sausio 5 d. valstybinės žemės nuomos sutartimi žemės sklypas trejų metų terminui buvo išnuomotas ieškovei, kaip statinių savininkei, sutarties 5 punkte įtvirtinant sąlygą, kad, pasibaigus nuomos terminui ar nutraukus sutartį, pastatai, kiti statiniai, inžineriniai įrenginiai bei komunikacijos bus išperkami (arba likviduojami) nuomotojo ir nuomininko atskiru susitarimu; nesutarus – likviduojami nuomininko sąskaita per du mėnesius. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2008 m. vasario 11 d. nutartimi, priimta civilinėje byloje [Nr. 3K-3-96/2008](#), nagrinėdamas tarp 1999 m. sausio 5 d. nuomos sutarties šalių kilusį ginčą dėl nuomos sutarties 5 punkte įtvirtintos sąlygos pripažinimo negaliojančia, konstatavo, kad „...> pasibaigus nuomos sutarties terminui turi būti įvykdyti šalių įsipareigojimai, kurie sutartyje yra nustatyti vykdyti po termino pasibaigimo. Nurodytos sutarties 5 punktu dėl esančių išnuomotame žemės sklype statinių – automobilių saugojimo aikštelės ir sargo namelio – sulygta, kad, pasibaigus nuomos terminui ir šalims nesutarus dėl esančių žemės sklype statinių tolesnio likimo, statiniai likviduojami nuomininko sąskaita per du mėnesius. Šia sutarties sąlyga nuomininkas įgijo nuomos teisę į valstybinę žemę, kartu atsisakydamas nuosavybės teisių į statinius. Tokia sutarties sąlyga negali būti vertinama kaip ieškovo nuosavybės teisių į statinius pažeidimas, nes ieškovas laisva valia prisiėmė įsipareigojimą dėl statinių likvidavimo, kad nuomos sutarties šalis privalo vykdyti abipusius įsipareigojimus, dėl to nuomotojui įvykdžius iš sutarties kylančias pareigas ir pasibaigus nuomos sutarties terminui, jis turi teisę reikalauti iš nuomininko atitinkamų sutartinių pareigų įvykdymo“. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas toje pačioje nutartyje pripažino, kad „...> nagrinėjamos bylos atveju valstybinės žemės nuomos sutarties 5 punkto pagrindu nuomininkas sutiko, kad statiniai būtų likviduojami jo sąskaita. Taip šalims susitarus dėl statinių likvidavimo, nuomininkui neišliko teisė reikalauti išsinuomoti ar pratęsti valstybinės žemės nuomos sutartį, nes ginčo valstybinės žemės sklype esantys statiniai yra likviduoti ir dėl to nebetinkami eksploatuoti. Taigi, siekdamas išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, ieškovas neatitinka aptariamų teisės normos sąlygų, dėl to neįgyja teisės į ginčo valstybinės žemės nuomą“.
45. Pažymėtina, kad, statinių savininkui siekiant įgyvendinti su šių statinių valdymu nuosavybės teise suteikiamas teises, negali būti paneigta įsiteisėjusio teismo sprendimo, kuriuo statinių savininkas yra įpareigotas nugriauti statinius, res judicata galia, tai reiškia, kad neįvykdžius teismo sprendimo po to, kai suėjo jo įvykdymo terminas, šių statinių tolesnis eksploatavimas tapo neteisėtas, o statinių savininkas neteko teisės įgyvendinti įstatymo suteiktų su statinių teisėtu naudojimu susijusių teisių, *inter alia*, sudaryti po tais statiniais esančio valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties, tačiau privalėjo atlikti tokius veiksmus dėl statinių nugriovimo, kurie reikalingi teismo sprendimui per nustatytą terminą, juo labiau – po nustatyto termino, įvykdyti.
46. 2015 m. birželio 29 d. Valstybinės žemės nuomos sutartimi buvo įgyvendinta tariama ieškovės teisė į valstybinės žemės nuomą ne aukciono tvarka, nustatyta tiems atvejams, kai valstybinės žemės sklypas yra reikalingas esamam statiniui eksploatuoti pagal jo tiesioginę paskirtį, nors iš anksto buvo žinoma, kad ieškovė įsiteisėjusiu teismo sprendimu buvo įpareigota nugriauti ant to valstybinės žemės sklypo esančius statinius. Kadangi ieškovė neturėjo teisės į valstybinės žemės nuomą, todėl ji prisiėmė padarinių, kylančių dėl imperatyviųjų įstatymo normų reikalavimų nepaisymo, riziką. Tai, *inter alia*, lemia ir taisyklės *ex injuria jus non oritur* (iš neteisės teisė nekyla) taikymą ir leidžia pripažinti, kad ieškovės lūkesčiai lengvatine tvarka naudotis žemės sklypu nėra teisėti, todėl negali būti ginami.
47. Valstybinės žemės nuomos be aukciono tvarka detalai reglamentuota Žemės įstatymo ir jį įgyvendinančių teisės aktų. Sprendžiant dėl juose įtvirtinto teisinio reglamentavimo privalomumo aktuali kasacinio teismo praktika, pagal kurią, nustatant, ar teisės norma, kurioje nėra tiesiogiai lingvistškai šreikšto imperatyvo, yra privalomo pobūdžio, ji turi būti aiškinama pagal bendrojo teisės normų aiškinimo metodus: turi būti atsižvelgiama į teisės normos tikslus ir uždavinius, objektą ir interesą, kurį ta teisės norma gina, taip pat tos teisės normos sisteminius ryšius su kitomis normomis ir t. t. Imperatyvioji yra tokia teisės norma, kuria siekiama apsaugoti visos visuomenės interesus, viešąją tvarką, todėl aiškinantis normos imperatyvumą turi būti nustatyta, ar egzistuoja viešasis interesas, kuriam užtikrinti ji skirta. Imperatyvaus teisinio reglamentavimo esmė – visuomeninių santykių dalyvių elgesio laisvės ribojimas privalomais nurodymais, siekiant viešųjų visuomenės interesų apsaugos. Imperatyviosioms teisėms normoms būdingas absoliutus privalomumas, t. y. jų galiojimo ir taikymo negali pakeisti, apriboti ar panaikinti privatus teisių santykių subjektai savo susitarimu; jomis savo veikloje vadovautis ir užtikrinti jų įgyvendinimą atitinkamose viešojo administravimo srityse privalo viešieji subjektai (valstybės institucijos, pareigūnai ir kt.) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. rugpjūčio 30 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-432/2008](#); 2010 m. vasario 1 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-14/2010](#); kt.).
48. Apibendrinama aptartas įstatymų, kitų teisės aktų ir teismų praktikos nuostatas teisėjų kolegija konstatuoja, kad valstybės žemės nuomos be aukciono santykių reglamentavimo įstatymais tikslas – užtikrinti, kad valstybės (savivaldybių) nuosavybė būtų tvarkoma taip, kad tai atitiktų visos visuomenės interesus, viešajam interesui teikiant prioritetą prieš privatų tiek žemės naudojimo tikslų, paskirties, tiek žemės naudojimo sąlygų požūrį.
49. Šis reglamentavimas yra grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais – ir yra imperatyvus. Valstybės (savivaldybių) žemės perleidimo sandoriai, sudaryti pažeidus viešosios teisės principą, kai valstybės (savivaldybių) turtas įgytas kitaip negu nustatyta imperatyvuoju reguliavimu, pažeidžiant įtvirtintą tvarką ir šio reguliavimo tikslus (saugomas vertybės), yra niekiniai. Taigi valstybinė žemė gali būti išnuomojama tik griežtai laikantis imperatyviųjų teisės normų. Imperatyvus reguliavimas riboja šių santykių šalių galimybę tarpusavyje susitarimu nusistatyti kitokias tarpusavyje teises ir pareigas, negu tas, kurias įtvirtina imperatyviosios įstatymų nuostatos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-281-695/2017](#), 47 punktą).
50. Viešojoje teisėje yra įtvirtintas teisėtumo principas, kuris reikalauja, kad viešojo administravimo subjektai savo veikla nepažeistų teisės aktų reikalavimų ir kad jų sprendimai būtų pagrįsti teisės normomis, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus. Pagal teisėtumo principą reikalaujama atitikties Konstitucijai, bendriesiems teisės principams, įstatymo galią turintiems ir įstatymų įgyvendinamiesiems teisės aktams bei kt. Viešojo administravimo subjektų priimti sprendimai dėl sandorių, susijusių su disponavimu valstybės turtu, turi atitikti teisėtumo principo reikalavimus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-232/2014](#)). Toks aiškinimas taikytinas ir valstybinės žemės nuomos santykių reglamentavimui.

51. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad, atsižvelgiant į nutarties argumentus, teisinį reglamentavimą ir kasacinio teismo išaiškinimus, darytina išvada, jog valstybinės žemės sklypas ne aukciono (lengvatine) tvarka negali būti išnuomotas statinio savininkui, kai nevykdomas teismo sprendimas, įpareigojantis nugriauti tokį statinį. Tokiu atveju statinio savininkas negali įgyvendinti jam įstatyme nustatytos teisės ir įgyti teisę naudotis valstybinės žemės sklypu, kadangi suteikiant tokią teisę taptų teisėtas likviduotino statinio eksploatavimas.
52. Šios aplinkybės yra pagrindas pripažinti, kad ginčo sandoris sudarytas pažeidžiant viešosios teisės principą – valstybės (savivaldybių) turtas įgytas kitaip, negu nustatyta imperatyviu reguliavimu, prieštarauja šio reguliavimo principams bei tikslams ir yra niekinis ([CK](#) 1.80 straipsnio 1 dalis).
53. Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, teisėjų kolegija nusprendžia, kad apeliacinės instancijos teismo sprendimas, kuriuo buvo atmesti ieškinio reikalavimai ir tenkinti priešieškinio reikalavimai, yra teisėtas ir pagrįstas. Kiti kasacinio skundo teisiniai argumentai, nagrinėjamu atveju pripažinus, kad viešojo administravimo subjekto sprendimas išnuomoti ginčo žemės sklypą ieškovei ir 2015 m. birželio 29 d. Valstybinės žemės nuomos sutartis yra niekiniai ir negalioja [CK](#) 1.80 straipsnio 1 dalyje įtvirtintu teisiniu pagrindu, kartu ir teisiniai argumentai dėl sandorio negaliojimo [CK](#) 1.81 straipsnyje įtvirtintu teisiniu pagrindu (dėl jo prieštaravimo viešajai tvarkai ir gerai moralei) neturi teisinės reikšmės bylos baigčiai, todėl teisėjų kolegija dėl jų nepasisako.
54. Atmetus ieškovės kasacinį skundą, jos prašymas dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo priteisimo nėra tenkinamas ([CPK](#) 93 straipsnio 1, 3 dalys, 98 straipsnio 1, 3 dalys). Atsakovė nepareiškė prašymo atlyginti jos turėtas bylinėjimosi išlaidas ir nepateikė jas pagrindžiančių įrodymų.

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 2020 m. birželio 9 d. sprendimą palikti nepakeistą.  
Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjai Alė Bukavienė

Virgilijus Grabinskas

Andžej Maciejevski