

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2021 m. vasario 24 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Gražinos Davidonienės, Sigitos Rudėnaitės (kolegijos pirmininkė) ir Donato Šerno (pranešėjas),

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovų G. A. ir V. A. kasacinį skundą dėl Šiaulių apygardos teismo 2020 m. kovo 24 d. sprendimo ir Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. birželio 18 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovų G. A. ir V. A. ieškinį atsakovenms Šiaulių rajono savivaldybės tarybai ir Šiaulių rajono savivaldybės administracijai dėl sprendimo panaikinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių perkančiosios organizacijos teisę atsakyti sudaryti pirkimo sutartį su derybas laimėjusiu kandidatu, kai privačios žemės sklypas perkamas savivaldybės nuosavybėn, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovai G. A. ir V. A. prašė:
 - 2.1. panaikinti Šiaulių rajono savivaldybės tarybos (toliau – ir savivaldybės taryba, taryba) 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimą Nr. T-308 „Dėl atsisakymo pirkti nekilnojamąjį turtą“;
 - 2.2. pripažinti galiojančia 2018 m. pirkimo-pardavimo sutartį, sudarytą ieškovų G. A., V. A. ir Šiaulių rajono savivaldybės, kuria ieškovai pardavė Šiaulių rajono savivaldybei: 1) nuotekų šalinimo tinklus Šiaulių r., Aukštelkės k. (lietaus šalinimo tinklai L=698,10 m, buitinių nuotekų šalinimo tinklai L=1676,26, nuotekų valymo įrenginiai L=119,71 m), unikalų Nr. (duomenys neskelbtini) (pardavėjas G. A., pardavimo kaina 103 144 Eur); 2) vandentiekio tinklus – vandentiekio trasą (vandentiekio trasos ilgis 1867,07 m su kameromis – hidranta Nr. 16, 84, 142, 204), unikalų Nr. (duomenys neskelbtini) (pardavėjas G. A., pardavimo kaina 82 000 Eur); 3) kelią (gatvę) – Pilies gatvę Šiaulių r. sav., Šiaulių kaimiškoji sen., Aukštelkės k., unikalų Nr. (duomenys neskelbtini) (pardavėjas G. A., pardavimo kaina 5910 Eur); 4) kelią (gatvę) – Gerdo gatvę Šiaulių r. sav., Šiaulių kaimiškoji sen., Aukštelkės k., unikalų Nr. (duomenys neskelbtini) (pardavėjas G. A., pardavimo kaina 5800 Eur); 5) kelią (gatvę) – įvažiavinį Šiaulių r. sav., Šiaulių kaimiškoji sen., Aukštelkės k., unikalų Nr. (duomenys neskelbtini) (pardavėjas G. A., pardavimo kaina 210 Eur); 6) žemės sklypą Šiaulių r. sav., Šiaulių kaimiškoji sen., Aukštelkės k., naudojimo paskirtis – kita, 0,8598 ha ploto, unikalų Nr. (duomenys neskelbtini) (pardavėja V. A., pardavimo kaina 27 400 Eur); 7) žemės sklypą Šiaulių r. sav., Šiaulių kaimiškoji sen., Aukštelkės k., naudojimo paskirtis – kita, 0,6165 ha ploto, unikalų Nr. (duomenys neskelbtini) (pardavėja V. A., pardavimo kaina 20 300 Eur); 8) žemės sklypą Matkaičių g. 12, Aukštelkės k., naudojimo paskirtis – kita, 0,1005 ha ploto, unikalų Nr. (duomenys neskelbtini) (pardavėja V. A., pardavimo kaina 3730 Eur) (toliau visas turtas kartu – nekilnojamasis turtas);

arba:

- 2.1. panaikinti Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimą Nr. T-308 „Dėl atsisakymo pirkti nekilnojamąjį turtą“;
 - 2.2. įpareigoti Šiaulių rajono savivaldybės administracijos (toliau – ir savivaldybės administracija, administracija) direktorių po teismo sprendimo įsiteisėjimo nedelsiant pateikti Šiaulių rajono savivaldybės tarybai tvirtinti sprendimo pirkti iš ieškovų minėtus nekilnojamuosius daiktus Šiaulių rajono savivaldybės nuosavybėn už bendrą 248 494 Eur kainą ir sudaryti šių nekilnojamųjų daiktų pirkimo sutartį projektą; įpareigoti savivaldybės tarybą artimiausiam tarybos posėdyje po savivaldybės administracijos direktoriaus pateikto tvirtinti sprendimo pirkti iš ieškovų nekilnojamuosius daiktus projekto priimti sprendimo pirkti iš ieškovų nurodytus nekilnojamuosius daiktus Šiaulių rajono savivaldybės nuosavybėn už bendrą 248 494 Eur kainą ir sudaryti šių nekilnojamųjų daiktų pirkimo sutartį; įpareigoti savivaldybės administracijos direktorių per 20 darbo dienų nuo savivaldybės tarybos sprendimo pirkti nekilnojamuosius daiktus iš ieškovų priėmimo su ieškovais suderinti ir nustatyti nekilnojamųjų daiktų pirkimo-pardavimo sutarties pasirašymo vietą, dieną ir tikslų laiką.
2. Nurodė, kad savivaldybės taryba 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimu Nr. T-308 „Dėl atsisakymo pirkti nekilnojamąjį turtą“ (toliau – 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimas) nusprendė nepirkti Šiaulių rajono savivaldybės nuosavybėn iš ieškovų G. A. ir V. A. nekilnojamojo turto už 248 494 Eur, nors savivaldybės taryba dar 2017 m. sausio 24 d. sprendimu Nr. T-19 „Dėl nekilnojamojo turto pirkimo“ (toliau – 2017 m. sausio 24 d. sprendimas) pavedė savivaldybės administracijos direktoriui organizuoti: nekilnojamojo turto pirkimo dokumentų parengimą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. birželio 25 d. nutarimu Nr. 841 patvirtintu Žemės, esančių pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkinių arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašu (toliau – ir Aprašas); pirkimo procedūras pagal parengtus pirkimo dokumentus; savivaldybės tarybos sprendimo projekto parengimą dėl pirkimo, atsizvelgiant į pirkimo dokumentus ir gautą pasiūlymą. Savivaldybės tarybos 2017 m. sausio 24 d. sprendimas nebuvo panaikintas ar pripažintas negaliojančiu, todėl jis yra įpareigojantis tiek savivaldybės administraciją veikti pagal jame pateiktus nurodymus bei suteiktus įgaliojimus, tiek savivaldybės tarybą, motyvuotai apsisprendusią ir priėmusią šį ją saistančią sprendimą. Pirkimui organizuoti ir atlikti Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. kovo 3 d. įsakymu buvo sudaryta Nekilnojamojo turto pirkimo komisija (toliau – ir Pirkimo komisija) ir patvirtintas jos darbo reglamentas. Tarp ginčo šalių įvykusių derybų pabaiga patvirtina Pirkimo komisijos 2017 m. spalio 25 d. protokolą, kuriame užfiksuotas šalių susitarimas, jog Šiaulių rajono savivaldybė išpirks ieškovams priklausančius nekilnojamojo turto objektus už 248 494 Eur, taip pat nutarta derybų informaciją teikti savivaldybės administracijos direktoriui, siūlant rengti savivaldybės tarybos posėdžiui sprendimo projektą dėl ieškovams priklausančio nekilnojamojo turto pirkimo. Tokiu būdu ieškovai įsipareigojo perduoti Šiaulių rajono savivaldybės nuosavybėn

nekilnojamąjį turtą už bendrą 248 494 Eur kainą, o Šiaulių rajono savivaldybė įsipareigojo priimti nuosavybės pirmiau minėtą nekilnojamąjį turtą bei už jį ieškovams sumokėti bendrą 248 494 Eur kainą. Savivaldybės administracijos Turto valdymo skyrius parengė 2017 m. lapkričio 6 d. aiškinamąjį raštą savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimo projektui „Dėl nekilnojamojo turto pirkimo“. Sprendimo projektas buvo svarstomas bendrame Kaimo reikalų ir ekologijos ir Komunalinio ir vietinio ūkio komitetų posėdyje, jų nariai balsavo neteikti svarstyti sprendimo projekto savivaldybės tarybai ir nusprendė parengti alternatyvų projektą dėl atsisakymo pirkti siūlomą nekilnojamąjį turtą iš ieškovo. Savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. posėdyje tarybos nariai buvo teikiami abu sprendimo projektai, tačiau savivaldybės taryba 2017 m. lapkričio 14 d. priėmė sprendimą „Dėl atsisakymo pirkti nekilnojamąjį turtą“, kuriuo nusprendė nepirkti savivaldybės nuosavybės iš ieškovo nekilnojamojo turto už 248 494 Eur.

3. Ieškovai mano, kad skundžiamas savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimas prieštarauja savivaldybės tarybos 2017 m. sausio 24 d. sprendimui „Dėl nekilnojamojo turto pirkimo“, pagal kurį ieškovai įgijo konkrečias subjektines teises bei teisėtus lūkesčius, o savivaldybės administracija bei taryba prisiėmė atitinkamas pareigas, taip pat Aprašo 50, 57, 59 punktų reikalavimus, jį priimančios buvo pažeistos ir jo priėmimo procedūros bei taisyklės, įskaitant ir Šiaulių rajono savivaldybės tarybos veiklos reglamentą. Atsakovių atsisakymas pirkti ieškovo nekilnojamąjį turtą yra nepagrįstas, o teiginys dėl lėšų trūkumo – deklaratyvus. Savivaldybės tarybai nusprendus veikti pagal Aprašą, negalima situacija, jog jame nustatyta nuosekli procedūra būtų vienašališka, nesilaikant Aprašo sąlygų, nutraukta. Kadangi ieškovai susiderėjo su savivaldybe dėl turto pirkimo ir pardavimo, savivaldybė privalėjo laikytis derybų rezultato, vykdydama Apraše nurodytus reikalavimus. Todėl ginčijamas savivaldybės tarybos sprendimas turi būti panaikintas.
4. Ieškovai nurodė, kad savo reikalavimą dėl pirkimo–pardavimo sutarties pripažinimo galiojančia grindžia Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – [CK](#)) 1.93 straipsnio 4 dalyje ir 6.309 straipsnio 3 dalyje įtvirtintomis nuostatomis, kuriomis įtvirtinta, kad kai pirkti ar parduoti daiktą įsipareigojęs asmuo atsisako įforminti sutartį įstatymų nustatyta forma, kita šalis turi teisę teismo tvarka reikalauti patvirtinti sutarties sudarymą. Kadangi ieškovai išreiškė aiškią valią perduoti savivaldybės nuosavybės nekilnojamąjį turtą už 248 494 Eur kainą, o savivaldybė įsipareigojo priimti nuosavybės šį turtą už derybų metu nustatytą kainą, todėl savivaldybei kilo pareiga tinkamai įforminti pirkimo–pardavimo sutartį. Tačiau savivaldybė neteisėtai vengia tai padaryti.
5. Ieškovai nurodė, kad alternatyvųjį reikalavimą dėl įpareigojimo savivaldybės administracijos direktorių ir savivaldybės tarybą atlikti veiksmus grindžia Aprašo nuostatose įtvirtintu reglamentavimu, kurio turėjo būti laikomasi savivaldybės tarybai priimančiam sprendimą dėl nekilnojamojo turto pirkimo ir pasirašant šio turto pirkimo–pardavimo sutartį su ieškovais.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

6. Šiaulių apygardos teismas 2020 m. kovo 24 d. sprendimu ieškinį atmetė.
7. Teismas, pasisakydamas dėl Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimo teisėtumo, atmetė ieškovo argumentus, kad šis sprendimas prieštarauja tarybos 2017 m. sausio 24 d. sprendimui. Teismas nurodė, kad savivaldybės tarybos 2017 m. sausio 24 d. sprendimu nustatytos procedūros, kurios yra reikalingos sprendimui dėl turto iš ieškovo įsigijimo priimti, todėl ieškovai 2017 m. sausio 24 d. sprendimą nepagrįstai vertina kaip tarybos išreikštą valią įsigyti ieškovo turtą. Neatlikusi tokių parengiamųjų veiksmų, taryba iš viso nebūtų turėjusi galimybės 2017 m. lapkričio 14 d. spręsti ieškovams priklausančio turto įsigijimo klausimo.
8. Teismas taip pat nesutiko su ieškovo argumentu, kad taryba negalėjo nuspręsti nepirkti jų turto dėl per didelės kainos, nes tokia kaina buvo suderėta 2017 m. spalio 25 d. derybų protokole, kur nurodyta, jog ieškovai susitarė su Šiaulių rajono savivaldybe objektus parduoti už bendrą 248 494 Eur kainą. Teismas nurodė, kad ieškovai klaidingai Pirkimo komisijos posėdyje priimtą nutarimą laiko susitarimu su Šiaulių rajono savivaldybe objektus parduoti už bendrą 248 494 Eur kainą. Iš posėdžio protokolo matyti, kad komisijos nariai siūlė ieškovams mažinti parduodamo turto kainą, tačiau jie nėra įgaliojami susitarti su ieškovais dėl galutinės kainos, nes tai išeina iš jų kompetencijos ribų. Pirkimo komisija yra savivaldybės administracijos įgaliojamas organas, kurio priimti nutarimai savivaldybės tarybai, kaip aukštesniam valdymo organui, nėra privalomi. Jei nekilnojamojo turto pirkimo komisijai būtų suteikti įgaliojimai nuspręsti dėl kainos, už kurią savivaldybės taryba įsigys turtą, pagal teisinį reglamentavimą nebūtų reikalaujama sandoriui sudaryti tarybos sprendimo. Nagrinėjamu atveju Šiaulių rajono savivaldybės kompetencijai yra priskirta priimti sprendimus dėl turto kainos, už kurią savivaldybė turi galimybę įsigyti turtą, tą Šiaulių rajono taryba 2017 m. lapkričio 14 d. priimtu sprendimu ir padarė. Šiuo tarybos sprendimu buvo nuspręsta atsisakyti pirkti ieškovo turtą už kainą, kuri savivaldybės tarybos sprendimu buvo per aukšta. Todėl ieškovai turi teisę vėl kreiptis į savivaldybę ir derėtis dėl abiem šalims priimtinos kainos, t. y. inicijuoti ketinamo parduoti turto procedūras iš naujo.
9. Ieškovai nenurodė, kaip jų teisės buvo pažeistos, Šiaulių rajono savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriui 2017 m. lapkričio 10 d. parengus alternatyvų Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimo projektą „Dėl atsisakymo pirkti nekilnojamąjį turtą“. Iš 2017 m. spalio 25 d. derybų protokolo matyti, kad ieškovai nurodė galutinę turto pardavimo kainą, už kurią sutinka parduoti turtą.
10. Dėl ieškovo reikalavimo pripažinti galiojančia 2018 m. pirkimo–pardavimo sutartį, savivaldybei pažeidus pareigą tinkamai ją įforminti ([CK 1.93 straipsnio 4 dalis](#) ir [6.309 straipsnio 3 dalis](#)), teismas nurodė, kad pirkimo–pardavimo sutartis yra konsensualinė ir laikoma sudaryta nuo šalų valios dėl sutarties sudarymo išreiškimo, ir jos įsigaliojimas neseijamas su daikto perdavimu pirkėjui. Nors nagrinėjamu atveju ieškovai buvo išreiškę valią dėl sutarties sudarymo, tačiau kita sandorio šalis (savivaldybės taryba) tokios valios sudaryti sandorį neišreiškė ir 2017 m. lapkričio 14 d. priėmė sprendimą atsisakyti pirkti turtą iš ieškovo. Tokia valia nebuvo išreikšta nei 2017 m. sausio 24 d. tarybos sprendimu, nei 2017 m. spalio 25 d. derybų protokolu.
11. Teismas nurodė, kad kasacinio teismo praktikoje yra išaiškinta, jog tiek [CK 1.93 straipsnio 4 dalyje](#), tiek [CK 6.309 straipsnyje](#) įtvirtinta teisės norma reglamentuoja pagrindinės sutarties šalių santykius. Daikto perdavimas pirkėjui valdyti bei kainos ar jos dalies sumokėjimas yra šalių veiksmas, kurie yra jau pirkimo–pardavimo sutarties elementai ([CK 6.305 straipsnis](#)). Tokiu atveju teismo pripažinimas šalis sudarius pirkimo–pardavimo sutartį iš esmės reiškia ir reikalaujamos sutarties formos, kaip būtinosios nekilnojamojo daikto pirkimo–pardavimo sutarties elemento, pripažinimą ([CK 6.159 straipsnis](#), [6.309 straipsnio 3 dalis](#), [6.393 straipsnio 1 dalis](#)) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. vasario 20 d. nutartis [Nr. 3K-3-61/2012](#)). Teismo vertinimu, nagrinėjamu atveju nėra viena iš šalių neatliko jokių veiksmų, kurie leistų daryti išvadą, jog šalys sudarė ieškovams priklausančio turto įsigijimo sandorį. Ieškovai iki šiol nėra perdavę valdyti jiems priklausančio turto savivaldybės tarybai, o savivaldybės taryba nėra šio turto iki šiol perėmusi. Todėl, esant tik ieškovo valios išraiškai parduoti turtą, jų reikalavimas pripažinti galiojančia 2018 m. pirkimo–pardavimo sutartį atmetinas.
12. Ieškovo alternatyvų reikalavimą įpareigoti atsakoves atlikti veiksmus, susijusius su jiems priklausančio turto pirkimo–pardavimo sandorio su Šiaulių rajono savivaldybe sudarymu, teismas atmetė, atsižvelgdamas į tai, kad Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. priimtas sprendimas yra teisėtas, atsakovė turi teisę nesutikti įsigyti ieškovo turto už per aukštą kainą, tokio sprendimo priėmimas yra priskirtinas savivaldybės tarybos kompetencijai. Todėl, teismo vertinimu, nėra pagrindo įpareigoti atsakoves atlikti iš naujo ieškovo turto pirkimo procedūras ir įpareigoti atsakovę nupirkti iš jų turtą už tą pačią kainą.
13. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi ieškovo apeliacinį skundą, 2020 m. birželio 18 d. nutartimi Šiaulių apygardos teismo 2020 m. kovo 24 d. sprendimą paliko nepakeistą.
14. Teisėjų kolegija nustatė, kad savivaldybės administracijai parengus ieškovams priklausančio nekilnojamojo turto pirkimo dokumentus ir pagal

juos atlikus pirkimo procedūras, buvo parengtas Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 7 d. sprendimo projektas Nr. TSP-343 „Dėl nekilnojamojo turto pirkimo“. Sprendimo projektas buvo svarstomas bendrame Kaimo reikalų ir ekologijos bei Komunalinio ir vietinio ūkio komitetų posėdyje, jame buvo nuspręsta neteikti šio sprendimo projekto ir inicijuotas alternatyvus sprendimo projekto „Dėl atsisakymo pirkti nekilnojamąjį turą“ parengimas. Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. posėdyje buvo teikiami abu minėti sprendimo projektai ir buvo priimtas sprendimas „Dėl atsisakymo pirkti nekilnojamąjį turą“.

15. Nurodė, kad nagrinėjamu atveju taikytinos ne Aprašo 57 punkte, kuriuo remiasi ieškovai, bet 59 punkte įtvirtintos nuostatos, pagal kurias savivaldybės administracijos direktorius, atsižvelgdamas į Pirkimo komisijos sprendimą, pateikia savivaldybės tarybai tvirtinti sprendimo pirkti privačios žemės sklypą savivaldybės nuosavybėn ir sudaryti žemės pirkimo sutartį projektą. Savivaldybės taryba sprendimą pirkti privačios žemės sklypą savivaldybės nuosavybėn priima artimiausiame savivaldybės tarybos posėdyje. Savivaldybės administracijos direktorius per 20 darbo dienų nuo savivaldybės tarybos sprendimo pirkti privačios žemės sklypą priėmimo su derybas laimėjusiu kandidatu suderina ir nustato žemės pirkimo sutarties pasirašymo vietą, dieną ir tikslų laiką.
16. Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į Aprašo 59 punkto nuostatas, padarė išvadą, kad pasibaigus deryboms sprendimą pirkti privačios žemės sklypą savivaldybės nuosavybėn priima pati savivaldybės taryba, o ne jos sudaryta Pirkimo komisija. Tai reiškia, kad Pirkimo komisija neatstovavo savivaldybės tarybai perkant žemės sklypą ir ieškovai negalėjo turėti teisėto lūkesčio, kad pirkimo–pardavimo sutartis su jais bus sudaryta.
17. Apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad nagrinėjamu atveju reikia atsižvelgti ir į specifinį savivaldybės siekiamą įsigyti turto objektą ir jo pobūdį, naudojimo paskirtį bei įsigijimo tvarką. Šiuo atveju turto objektas (specifinis nekilnojamasis turtas) yra skirtas savivaldybės, kaip viešojo administravimo subjekto, funkcijoms, susijusioms su vietos savivalda ir viešoju interesu, įgyvendinti. Savivaldybės taryba turi viešojo administravimo teises ir pareigas. Viešojo administravimo subjektų kompetencija turi būti nustatyta įstatymu, veikla vykdoma tik pagal jiems priskirtą kompetenciją, o bet kokie viešojo administravimo subjektų veiksmai ar sprendimai, priimti viršijant nustatytą kompetenciją, pripažįstami neteisėtais (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. gegužės 29 d. nutartis administracinėje byloje [Nr. A-444-880-13](#)). Todėl Šiaulių rajono savivaldybės tarybos organizuotas nekilnojamojo turto pirkimas yra susijęs su viešojoje teisėje nustatytų savivaldybės tarybos funkcijų įgyvendinimu, kuriame dominuoja viešasis interesas.
18. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu sudaryta Nekilnojamojo turto pirkimo komisija, vykdydama jai pavestas funkcijas, turėjo teisę priimti rekomendacinio pobūdžio sprendimą dėl pasiūlymo pirkti nekilnojamąjį turą (darbo reglamento 20.11 punktas), juolab kad savivaldybės taryba yra aukštesnis valdymo organas (Pirkimo komisija buvo sudaryta administracijos direktoriaus įsakymu).
19. Savivaldybės taryba 2017 m. lapkričio 14 d. priėmė sprendimą nepirkti ieškovo nekilnojamojo turto už 248 494 Eur, atsižvelgdama, be kita ko, į Pirkimo komisijos 2017 m. spalio 25 d. posėdžio protokolą ir Šiaulių rajono savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus 2017 m. lapkričio 10 d. aiškinamajame rašte išdėstytus motyvus. Iš minėto Pirkimo komisijos 2017 m. spalio 25 d. posėdžio protokolo, kuriuo buvo įformintos derybos su ieškovais, teisėjų kolegija nustatė, kad ieškovams buvo pasiūlyta sumažinti prašomą kainą, be to, sandorio sąlygos su ieškovais buvo derintos tik esant teigiamam Šiaulių rajono savivaldybės sprendimui. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus 2017 m. lapkričio 10 d. aiškinamajame rašte nurodyta, kad Šiaulių rajono savivaldybė yra finansškai nepajėgi finansuoti viso pirkimo iš savo biudžeto lėšų be Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto tikslinių lėšų arba ES fondų prisidėjimo. Bylos nagrinėjimo pirmosios instancijos teisme metu atsakovių atstovas patvirtino, kad taryba nesutiko nupirkti iš ieškovo turto už pirkimo komisijos protokole nurodytą kainą, nes ši tarybai pasirodė per aukšta. Atsakovių atstovas nurodė, kad savivaldybė yra įsigijusi analogiškus objektus rajone už žymiai mažesnę kainą, todėl taryba, įvertinusi būsimas investicijas ir turiną biudžetą, pasirinko būtent tokį sprendimą.
20. Teisėjų kolegija nusprendė, jog nustatytos aplinkybės suteikia pagrindą daryti išvadą, kad nagrinėjamu atveju tarp šalių nebuvo pasiektas susitarimas dėl esminės nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutarties sąlygos – ginčo objektų kainos ([CK 6.397 straipsnis](#)), todėl nėra pagrindo pripažinti, kad tokia sutartis buvo sudaryta. Nors Pirkimo komisija 2017 m. spalio 25 d. posėdyje nutarė šių derybų informaciją teikti Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriui, siūlydama rengti savivaldybės tarybos posėdžiui sprendimo projektą dėl ieškovams nuosavybės teise priklausančių objektų pirkimo, šiuo atveju Pirkimo komisija nebuvo įgaliota priimti galutinį sprendimą dėl perkančiajai organizacijai priimtinos kainos. Būtent savivaldybės taryba balsuodama išreiškė valią, jog derybų rezultatas – ieškovo pasiūlyta galutinė pardavimo kaina – perkančiosios organizacijos netenkina.
21. Teisėjų kolegijos vertinimu, ieškovai nepagrįstai teigia, kad savivaldybės taryba, priimdama 2017 m. sausio 24 d. sprendimą, išreiškė valią įsigyti iš jų nekilnojamąjį turą. Šiuo sprendimu buvo pavesta organizuoti pirkimo procedūras vadovaujantis Aprašu. Tokiu būdu ieškovams buvo sudaryta galimybė pateikti pasiūlymą, jį apsvaarsiusi taryba priėmė 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimą Nr. T-308 „Dėl atsisakymo pirkti nekilnojamąjį turą“.
22. Teisėjų kolegija atmetė ieškovo argumentus, kad derybų rezultatas atitiko pirkimo dokumentus ir buvo ekonomiškai naudingiausias. Pirkimas buvo vykdomas neskelbiamu derybų būdu siekiant įsigyti nekilnojamuosius daiktus, esančius tam tikroje konkrečioje vietoje ir nesant jokių kitų pirkimo alternatyvų. Ta aplinkybė, kad ieškovo pasiūlyta galutinė nekilnojamojo turto kaina neviršija turto vertintojų nustatytos šio turto kainos, nereiškia, kad savivaldybė yra finansškai pajėgi įsigyti turą už tokią kainą.
23. Kadangi pasibaigus deryboms galutinį sprendimą dėl nekilnojamojo turto pirkimo savivaldybės nuosavybėn priima savivaldybės taryba, teisėjų kolegija atmetė ieškovo argumentus, kad derybas įforminus protokolu Šiaulių rajono savivaldybė prisiėmė įsipareigojimą priimti nuosavybėn ginčo turą iš ieškovo už 248 494 Eur bendrą kainą, tačiau tiesiog vengia jį įforminti įstatymų nustatyta tvarka. Kadangi pirkimo–pardavimo sutartis yra konsensualinė, ji laikoma sudaryta nuo šalių valios dėl sutarties sudarymo išreiškimo. Kadangi pasibaigus deryboms savivaldybės taryba nusprendė nepirkti ieškovo turto už jį pasiūlytą galutinę kainą, pirkimo–pardavimo sutartis šiuo atveju negali būti laikoma sudaryta.
24. Teisėjų kolegija nurodė, kad nagrinėjamu atveju nėra pagrindo taikyti [CK 1.93 straipsnio](#) 4 dalies ir 6.309 straipsnio 3 dalies nuostatų, kadangi kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, jog minėtos normos taikomos, kai nustatomi šalių veiksmai, kurie yra pirkimo–pardavimo sutarties elementai (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. vasario 20 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-61/2012](#); 2016 m. kovo 25 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-171-687/2016](#)). Nagrinėjamu atveju ginčo turtas nebuvo perduotas valdyti savivaldybei, atsakovė nėra sumokėjusi ieškovo pasiūlytos kainos ar jos dalies, todėl pirmosios instancijos teismas pagrįstai konstatavo, kad nė viena iš šalių neatliko jokių veiksmų, kurie leistų daryti išvadą, jog šalys sudarė ieškovams priklausančio turto perdavimo sandorį.
25. Nenustačiusi, kad šalys buvo susitarusios dėl esminių pirkimo–pardavimo sąlygų, teisėjų kolegija nusprendė, kad savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimas yra teisėtas, todėl nėra pagrindo jį naikinti.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

26. Ieškovai kasaciniu skundu prašo panaikinti Šiaulių apygardos teismo 2020 m. kovo 24 d. sprendimą ir Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. birželio 18 d. nutartį ir priimti naują sprendimą – tenkinti ieškinių reikalavimus bei priteisti iš atsakovių ieškovo bylos nagrinėjimo metu turėtų bylinėjimosi išlaidų visų instancijų teismuose atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
 - 27.1. Šiaulių rajono savivaldybės taryba 2017 m. sausio 24 d. sprendimu pavedė savivaldybės administracijos direktoriui organizuoti

nekilnojamojo turto pirkimo dokumentų parengimą vadovaujantis Aprašu, pirkimo procedūras pagal parengtus pirkimo dokumentus ir tarybos sprendimo projekto parengimą dėl pirkimo, atsižvelgiant į pirkimo dokumentus ir gautą pasiūlymą. Šio savivaldybės tarybos sprendimo pagrindu, atsižvelgiant į jo turinį, šalims atsirado konkrečios teisės ir pareigos. Savivaldybės tarybos 2017 m. sausio 24 d. sprendimas įrodo savivaldybės valią įsigyti iš ieškovų nekilnojamąjį turtą tiksliai laikantis Aprašo nuostatų. Tai reiškia, kad, derybose su ieškovo Pirkimo komisijai susiderėjus dėl ieškovų turto pirkimo ir pardavimo sąlygų, įskaitant ir dėl turto kainos, savivaldybės taryba privalėjo laikytis tokiu būdu pasiektu susitarimu su ieškovo dėl jų nekilnojamojo turto įsigijimo. Tokie šalių veiksmams atitiko sutarties sudarymo tvarką, apibrėžtą [CK 6.162 straipsnyje](#), taip pat Aprašo nuostatas. Pasibaigus pirkimo procedūrai ir ją įforminus derybų protokolu, perkančiosios organizacijos veiksmams buvo susaistyti iki tol įvykusių reikšmingų valingų veiksmų ir, vadovaujantis Aprašu, buvo privaloma sudarytą pirkimo–pardavimo sutartį įforminti įstatymų nustatyta tvarka. Todėl, priešingai nei nusprendė teismai, Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. sausio 24 d. sprendimas yra įpareigojantis savivaldybės tarybą, kaip subjektą.

- 27.2. Jeigu savivaldybės taryba, priimdama 2017 m. sausio 24 d. sprendimą, būtų neišreiškusi valios ieškovų turtą įsigyti tiksliai pagal Aprašo nuostatas, tai reikštų, jog savivaldybė neturėjo tikslo sudaryti su ieškovo pirkimo–pardavimo sutarties, priklausomai nuo derybų rezultatų, ir nuo pat pradžių elgėsi nesąžiningai ([CK 6.163 straipsnio](#) 3 dalis).
- 27.3. Teismai, sprenddami tarp šalių kilusį ginčą, nepagrįstai nenagrinėjo ir netaikė kaip visumos Aprašo nuostatų ne tik Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. sausio 24 d. sprendimui, bet ir vėlesniems po šio savivaldybės tarybos sprendimo šalių veiksmams, kurie taip pat turi svarbią teisinę reikšmę ir yra teisiskai įpareigojantys.
- 27.4. Teismai nepagrįstai nenagrinėjo Pirkimo komisijos paskirties, jos įgaliojimų, derybų bei jų protokolo teisinės reikšmės pagal Aprašo nuostatas. Priešingai nei sprendė teismai, Pirkimo komisija turėjo įgaliojimus derėtis su ieškovo dėl įjms priklausančio nekilnojamojo turto pirkimo sąlygų, įskaitant dėl galutinės šio turto įsigijimo kainos (Aprašo 11, 51 punktai). Šalių pasiektą derybų rezultatą dėl sutarties sąlygų patvirtina Pirkimo komisijos 2017 m. spalio 25 d. posėdžio protokolo turinys. Pirkimo komisijos 2017 m. spalio 24 d. posėdyje buvo svarstomas klausimas dėl savivaldybei siūlomų pirkti nekilnojamojo turto objektų galutinės kainos ir kitų pirkimo–pardavimo sąlygų. Ieškovo susitarė su Šiaulių rajono savivaldybe, kad įvardyti nekilnojamojo turto objektai bus parduoti už bendrą 248 494 Eur kainą. Ieškovo įsipareigojo perduoti nuosavybės teisėmis Šiaulių rajono savivaldybei įvardijamą nekilnojamąjį turtą už bendrą 248 494 Eur kainą, o Šiaulių rajono savivaldybė įsipareigojo priimti nuosavybės pirmiau minėtą nekilnojamąjį turtą ir už jį ieškovo sumokėti bendrą 248 494 Eur kainą, o tai atitinka pirkimo–pardavimo sutarties sudarymą ([CK 1.63 straipsnis](#), 6.162 straipsnio 1 dalis, 6.305 straipsnio 1 dalis). Derybos tarp ieškovų ir savivaldybės pasibaigė susitarus dėl pirkimo sąlygų, derybų rezultatai atitiko pirkimo dokumentus ir buvo ekonomiškai naudingiausi. Pasibaigus deryboms, nė viena iš šalių nereiškė jokių pastabų dėl derybų protokolo. Todėl, ieškovo su savivaldybe (Pirkimo komisija) susitarus dėl galutinės nekilnojamojo turto kainos bei kitų pirkimo–pardavimo sutarties sąlygų, tarp savivaldybės ir ieškovų pirkimo–pardavimo sutartis buvo sudaryta ir ją šalys turėjo tik įforminti įstatymo nustatyta tvarka.
- 27.5. Teismai pažeidė [CK 6.189, 6.256 straipsnių](#) nuostatas, nusprenddami, kad pirmiau įvykę šalių veiksmams bei jų padariniai nesaisto savivaldybės, nors atsiradę teisiniai padariniai šalims turi įstatymo galią.
- 27.6. Teismai padarė išvadą, kad savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimu buvo nuspręsta atsisakyti pirkti ieškovų turtą dėl to, kad kaina buvusi per aukšta, nors tokių tariamų aplinkybių nėra nurodyta ginčijamame sprendime. Tokiu būdu buvo pažeistos Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 270 straipsnio 4 dalies 2, 4 punktų, 331 straipsnio 4 dalies 1, 2 punktų nuostatos. Kaina buvo suderinta su Pirkimo komisija ir tai buvo fiksuota derybų protokole. Be to, kaina neviršijo turto vertintojų UAB „Auditas ir konsultacijos“ 2017 m. birželio 18 d. turto vertinimo ataskaitoje nustatytos šio turto kainos. Todėl teismų išvados dėl neva per aukštos turto kainos neatitinka bylos faktinių aplinkybių bei prieštarauja Aprašu, kuriuo nagrinėjama atveju buvo privaloma šalims vadovautis, nuostatomis.
- 27.7. Savivaldybės civiliniuose teisiniuose santykiuose dalyvauja kaip lygiateisiai šių teisių santykių subjektai, įgyvendinantys atitinkamas turtines teises bei pareigas, o jų atliekami veiksmai vertintini kaip juridiniai faktai, sukuriantys, pakeičiantys ar panaikinantys atitinkamas subjektines civilines teises ir pareigas. Nagrinėjamas ginčas yra civilinio teisinio pobūdžio, kadangi kilęs dėl fiziniams asmenims priklausančio turto įsigijimo. Todėl ginčui spręsti taikytinas ne tik specialus teisinis reglamentavimas, bet ir bendrosios sandorių bei pirkimo–pardavimo sutarčių sudarymą reglamentuojančios teisės normos, tarp jų ir [CK 6.162 straipsnio](#), 1.93 straipsnio 4 dalies ir 6.309 straipsnio 3 dalies nuostatos, kuriomis įtvirtinta, kad jei viena iš šalių visiškai ar iš dalies įvykdė sandorį, kuriam būtinas notaro patvirtinimas, o antroji šalis vengia įforminti sandorį notarine tvarka, teismas įvykdžiusis sandorį šalies reikalavimu turi teisę pripažinti sandorį galiojančiu. Teismai, atmesdami ieškovų šiuo teisiniu pagrindu pareikštą reikalavimą, netinkamai aiškino minėtas teisės normas. Kadangi savivaldybė neteisėtai vengė perimti iš ieškovų nuosavybės nekilnojamąjį turtą už 248 494 Eur kainą pagal šalių sudarytą pirkimo–pardavimo sutartį ir ją įforminti, ginčijamas 2017 m. lapkričio 14 d. priimtas savivaldybės tarybos sprendimas yra neteisėtas ir turi būti panaikintas.
- 27.8. Ginčo atveju buvo pažeista imperatyvi Aprašo 57 punkte įtvirtinta teisės norma, pagal kurią perkančioji organizacija, gavusi iš Pirkimo komisijos pirkimo ataskaitą ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus, per 10 dienų turi nustatyti pirkimo sutarties pasirašymo vietą, dieną, tikslų laiką ir apie tai pranešti derybas laimėjusiam kandidatui.
- 27.9. Remiantis [CK 6.156 straipsnio](#) 2 dalimi, asmens pareigą sudaryti tam tikrą sutartį gali nustatyti jo savanoriškas įsipareigojimas, išreikštas išankstinėje sutartyje sudaryti kitą sutartį. Kadangi ieškovo su savivaldybe susitarė dėl nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutarties sąlygų ir derybų rezultatas buvo įformintas protokolu, buvo likę įforminti sudarytą pirkimo–pardavimo sutartį, tą savivaldybę įpareigojo padaryti Aprašo nuostatos bei savivaldybės tarybos 2017 m. sausio 24 d. sprendimas. Todėl net ir nusprendus, kad nagrinėjama atveju netaikytinos [CK 1.93 straipsnio](#) 4 dalies ir 6.309 straipsnio 3 dalies nuostatos, ieškovų alternatyvus reikalavimas dėl įpareigojimo, reiškiamas [CK 6.156 straipsnio](#) 2 dalies bei Aprašo pagrindu, yra teisėtas ir pagrįstas.
- 27.10. Teismai, nusprenddami, kad savivaldybės taryba teisėtai priėmė 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimą ir kad sprendžiant dėl jo teisėtumo nereikia atsižvelgti į savivaldybės tarybos 2017 m. sausio 24 d. sprendimą bei jį vykdamą vėliau atliktus veiksmus, pažeidė Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą teisės normą, savivaldybės veiklos bei savivaldybės institucijų priimamų sprendimų teisėtumo principą, pasitikėjimo valdžia principą, ieškovų teisėtų lūkesčių principą. Nagrinėjama atveju savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimas panaikino savivaldybės tarybos 2017 m. sausio 24 d. sprendimą po to, kai jau buvo įvykusios derybos ir susitarta dėl sutarties sąlygų. Vietos savivaldos įstatymo 18 straipsnio 1 dalyje nustatyta, jog savivaldybės tarybos priimtus teisės aktus gali sustabdyti, pakeisti ar panaikinti pati savivaldybės taryba. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje pažymima, kad ši teisės norma yra bendra norma, apibrėžianti atitinkamų subjektų kompetenciją, kuri taikytina, jeigu nėra nustatytų specialių taisyklių. Ši norma negali būti aiškinama per plačiai ir negali būti taikoma nesilaikant kitų teisės aktų reikalavimų (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. spalio 28 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A-624-1563/2014; 2014 m. gegužės 15 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A-502-1017/2014). Nors įstatymų leidėjas neįtvirtino draudimo institucijai pačiai panaikinti savo priimtą administracinį aktą arba pripažinti jį netekusiu galios, tačiau pagal Viešojo administravimo įstatymo 6 straipsnio 2 ir 3 dalių nuostatas administracinius aktus viešojo administravimo subjektai turi teisę leisti tik remdamiesi įstatymų nustatytais įgaliojimais, o jų veikloje taikomas principas „viskas, kas aiškiai nėra leista, yra draudžiama“. Šiaulių rajono savivaldybės tarybai priėmus 2017 m. sausio 24 d. sprendimą, pradėjo veikti Vietos savivaldos įstatymo 4 straipsnio 6 punkte įtvirtintas savivaldybės veiklos ir savivaldybių institucijų priimamų sprendimų teisėtumo principas. Administracinių teismų praktikoje pabrėžiama, kad šis

principas, be kita ko, yra suprantamas taip, kad viešojo administravimo subjektas negali panaikinti savo priimtų sprendimų, jeigu tokia galimybė nėra nustatyta atitinkamą sritį reglamentuojančiuose specialiuose įstatymuose (Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnis). Teisėtumo principas bei viešojo administravimo subjekto priimto sprendimo privalomumo principai suponuoja tai, kad viešojo administravimo subjekto priimtas sprendimas galioja tol, kol nėra panaikintas aukštesnio viešojo administravimo subjekto (jeigu tokia galimybė yra nustatyta) arba teismo.

- 27.11. Savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimas yra aiškiai prieštaringas, kadangi jame nurodyta, kad šis sprendimas remiasi Pirkimo komisijos 2017 m. spalio 25 d. posėdžio protokolu, tačiau jame yra fiksuotas užbaigtų derybų rezultatas – susitarimas dėl galutinės ieškovų turto įsigijimo kainos.
- 27.12. Savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendime taip pat remiamasi Šiaulių rajono savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus 2017 m. lapkričio 10 d. aiškinamuoju raštu dėl Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimo dėl projekto „Dėl atsisakymo pirkti nekilnojamąjį turą“, kur nurodytas tik deklaratyvus teiginys, esą Šiaulių rajono savivaldybė yra finansiškai nepajėgi finansuoti viso pirkinio iš savo biudžeto lėšų. Tačiau tokio atsisakymo įforminti pasibaigus deryboms pasiektą susitarimą dėl turto įsigijimo Apraše neįtvirtinta. Finansinis pajėgumas nesuteikia teisės atsisakyti susitarimu prisiimtų įsipareigojimų vykdymo.
- 27.13. Esant galiojančiam savivaldybės tarybos 2017 m. sausio 24 d. sprendimui bei pasibaigus deryboms dėl pirkimo–pardavimo sutarties sąlygų, Kaimo reikalų ir ekologijos bei Komunalinio ir vietinio ūkio komitetai neteisėtai nusprendė neteikti savivaldybės tarybai svarstyti 2017 m. lapkričio 7 d. sprendimo projekto „Dėl nekilnojamojo turto pirkimo“ bei neteisėtai nusprendė parengti alternatyvų 2017 m. lapkričio 7 d. sprendimo projektą „Dėl atsisakymo pirkti nekilnojamąjį turą“ ir toks projektas buvo neteisėtai teikiamas tarybos nariams balsuoti. Šie veiksmai pažeidė tiek Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. sausio 24 d. sprendimą, tiek teisinę reikšmę turintį derybų protokolą, tiek Aprašo nuostatas, tiek civilinėje teisėje galiojančius susitarimo privalomumo, lygiateisiškumo, įgytų teisių bei pareigų gerbimo, sąžiningumo, teisingumo, protingumo, teisėtų lūkesčių ir kitus principus. Bylą nagrinėję teismai nepagrįstai šių aplinkybių netyrė ir jų nevertino.
- 27.14. Teismai nepagrįstai nenagrinėjo ir nepasisakė dėl santykio tarp Šiaulių rajono savivaldybės administracijos Turto valdymo skyriaus 2017 m. lapkričio 6 d. aiškinamojo rašto dėl savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimo dėl projekto „Dėl nekilnojamojo turto pirkimo“ ir 2017 m. lapkričio 10 d. aiškinamojo rašto savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimo dėl projekto „Dėl atsisakymo pirkti nekilnojamąjį turą“ bei juose įvardytų veiksmų. Toks Šiaulių rajono savivaldybės administracijos veikimas, kai per trumpą laiką, likus kelioms dienoms iki savivaldybės tarybos posėdžio, parengiami skirtingo turinio aiškinamieji raštai, kurie yra suderinami su tais pačiais kompetentingais administracijos skyriais, nenurodant jokių konkrečių pasikeitusių aplinkybių, aiškiai neatitiko savivaldybės veiklos skaidrumo (kad savivaldybės institucijų ir kitų savivaldybės viešojo administravimo subjektų veikla turi būti aiški ir suprantama), savivaldybės veiklos ir savivaldybės institucijų priimanų sprendimų teisėtumo principų.
- 27.15. Teisėtumo principas viešojo administravimo srityje reiškia, kad viešojo administravimo subjektų veikla turi atitikti teisės aktų reikalavimus ir kad jų priimti sprendimai būtų pagrįsti teisės normomis, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus. Norėdami priimti administracinę teisės aktą, viešojo administravimo subjektai privalo turėti tinkamas priežastis, o ne pateikti bet kokias priežastis, kad atitiktų formalius reikalavimus (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. gegužės 14 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-261-704-14).
- 27.16. Teismai nepagrįstai nekonstatavo, kada, priimant Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimą, buvo pažeistos jo priėmimo esminės procedūros bei taisyklės, įtvirtintos Šiaulių rajono savivaldybės tarybos veiklos reglamento 164, 168 punktuose, dėl ko buvo aiškiai neužtikrintas objektyvus visų aplinkybių įvertinimas. Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 91 straipsnio 1 dalies 3 punkte nustatyta, jog skundžiamas aktas (ar jo dalis) turi būti panaikintas, jeigu jis yra neteisėtas dėl to, kad jį priimant buvo pažeistos pagrindinės procedūros, ypač taisyklės, turėjusios užtikrinti objektyvų visų aplinkybių įvertinimą bei sprendimo pagrįstumą.
- 27.17. Pagal Šiaulių rajono savivaldybės tarybos veiklos reglamento 164 punktą suderintas tarybos sprendimo projektas su savivaldybės administracijos valstybės tarnautojų pastabomis ir tarybos komitetų išvadomis, jeigu jų yra, užregistruojami Bendrųjų reikalų skyriuje ir pateikiami merui likus ne mažiau kaip 14 kalendorinių dienų iki posėdžio pradžios. Pagal šio reglamento 168 punktą, meras, parengęs savivaldybės tarybos posėdžio darbotvarkės projektą, per savivaldybės administraciją organizuoja jo paskelbimą savivaldybės interneto svetainėje ne vėliau kaip prieš 10 dienų iki savivaldybės tarybos posėdžio. Šių privalomų terminų nebuvo paisyta.
- 27.18. Pirmosios instancijos teismo sprendimas bei apeliacinės instancijos teismo nutartis yra nepakankamai motyvuoti, juose nurodyti argumentai yra neišsamūs, teisiškai nepagrįsti, prieštaringi, neatitinka faktinių aplinkybių, išvados prieštarauja aplinkybėms, teisiniam reguliavimui bei teismų praktikai, teismų priimti procesiniai sprendimai nevisiškai atitinka jiems keliamus reikalavimus (CPK 270, 331 straipsniai, 346 straipsnio 2 dalies 1 punktas).
2. Atsakovė Šiaulių rajono savivaldybės administracija atsiliepimu į kasacinį skundą prašo Šiaulių apygardos teismo 2020 m. kovo 24 d. sprendimą ir Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. birželio 18 d. nutartį palikti nepakeistus. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 28.1. Vadovaujantis Aprašo nuostatomis, pasibaigus deryboms, sprendimą pirkti privačios žemės sklypą savivaldybės nuosavybėn priima pati savivaldybės taryba, o ne jos sudaryta Pirkimo komisija, kurios sprendimas yra rekomendacinio pobūdžio. Pirkimo komisija neatstovauja savivaldybės tarybai perkant žemės sklypą, inžinerinę infrastruktūrą, todėl ieškovai negalėjo turėti teisėto lūkesčio, kad su jais bus sudaryta pirkimo–pardavimo sutartis.
- 28.2. Šiaulių rajono savivaldybė, vykdydama Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 30 punkte jai pavestą funkciją organizuoti šilumos ir geriamojo vandens tiekimą ir nuotekų tvarkymą, turi diskreciją spręsti dėl geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklų išpirkimo, išskyrus atvejus, kai tinklai yra viešojo geriamojo vandens tiekimo teritorijoje. Nagrinėjamu atveju teritorija, kurioje yra įrengti infrastruktūros objektai, neatitinka Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo 12 straipsnio 4 dalyje nustatytų kriterijų, kuriems esant savivaldybės teritorija įtraukiama į savivaldybės viešojo geriamojo vandens tiekimo teritoriją.
- 28.3. Šiuo metu gyventojai apsirūpina geriamuoju vandeniu, naudodamiesi kito (ne viešojo) geriamojo vandens tiekėjo UAB „Šiaulių vandens“ teikiamomis geriamojo vandens tiekimo paslaugomis, šis tiekėjas turi geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo licenciją vykdyti veiklą Aukštelkės kaime, taip pat naudojasi šachtiniais šuliniais ir glūminiais gręžiniais, kuriuose išgaunamas geriamasis vanduo atitinka saugos ir kokybės reikalavimus. Nesant veikiančios grupinės nuotekų tvarkymo infrastruktūros Aukštelkės kaime, gyventojai nuotekas tvarko individualiai, naudodamiesi nuotekų transportavimo paslaugas teikiančių asmenų paslaugomis. Galima nuotekų tvarkymo alternatyva yra individualūs nuotekų valymo įrenginiai.
- 28.4. Koreguotame vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajame plane, patvirtintame Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gegužės 16 d. sprendimu Nr. T-170 „Dėl vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo Šiaulių rajono patvirtinimo“, kvartalas, kurį apima Aukštelkės k. Markaičių, Pilies, Pušyno, Gerdo, Dubysos gatvės, nėra nurodytas nei kaip viešojo geriamojo vandens tiekimo teritorija, nei kaip teritorija, kurioje būtų nurodyta

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl perkančiosios organizacijos teisės atsisakyti sudaryti pirkimo sutartį su derybas laimėjusiu kandidatu, kai privačios žemės sklypas perkamas savivaldybės nuosavybėn

3. Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymo (toliau – VPĮ) 6 straipsnyje yra įtvirtinta įstatymų leidėjo valia tam tikrus pirkimus, kai juos atlieka perkančioji organizacija, išskirti iš bendrojo viešųjų pirkimų reguliavimo. Vadovaujantis VPĮ 6 straipsnio 1 punktu, šio įstatymo reikalavimai netaikomi žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimui arba nuomai bet kokiomis finansinėmis priemonėmis ar teisių į šiuos daiktus įsigijimui. Minėtoje VPĮ nuostatoje įtvirtinta, kad tokių pirkimų ar nuomos tvarką nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė.
4. Lietuvos Respublikoje žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimą, nuomą ar teisių į šiuos daiktus įsigijimą ginčijamo administracinio akto priėmimo metu reglamentavo 2003 m. birželio 25 d. Vyriausybės nutarimu Nr. 841 patvirtintas Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašas. Sprendžiant tarp šalių kilusį ginčą, taikytina šio Vyriausybės nutarimo redakcija, galiojusi nuo 2017 m. sausio 28 d. iki 2017 m. gruodžio 15 d.
5. Pirkimo sutarties pagal Apraše įtvirtintas pirkimo procedūras sudarymą lemia perkančiosios institucijos poreikis įsigyti nekilnojamuosius daiktus, kurie būtinai perkančiosios organizacijos įstatuose (nuostatose) nurodytai veiklai vykdyti (Aprašo 2 punktas). Nagrinėjamoje byloje ginčas kilo dėl žemės sklypų su juose esančiais inžineriniais statiniais įsigijimo savivaldybės nuosavybėn, savivaldybei įgyvendinant savarankišką funkciją dėl geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo organizavimo (Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 30 punktas), taip pat savarankišką funkciją dėl savivaldybių vietinės reikšmės kelių ir gatvių priežiūros, taisymo, tiesimo ir saugaus eismo organizavimo (Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 32 punktas). Ieškovai ginčijo Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimą Nr. T-308, kuriuo nuspręsta nepirkti iš ieškovų Šiaulių rajono savivaldybės nuosavybėn nekilnojamojo turto už 248 494 Eur kainą. Teisiniai santykiai dėl nekilnojamojo turto įsigijimo savivaldybės nuosavybėn priskirti viešosios teisės reguliavimo sričiai. Teisiniais santykiams, kuriuos reglamentuoja viešosios teisės normos, CK nuostatos taikomos tiek, kiek jų nereglamentuoja atitinkami įstatymai (CK 1.1 straipsnio 2 dalis).
6. Šalys, sudarydamos sutartį dėl nekilnojamojo turto įsigijimo savivaldybės nuosavybėn, gali veikti laisvai tiek, kiek tai leidžiama specialiuosiuose šiuos santykius nustatančiuose teisės aktuose, nes jos yra varžomos tuose teisės aktuose nustatyti pirkimų vykdymo sąlygų ir tvarkos, kurių privalo laikytis. Toks civilinių teisių suvaržymas įstatymo pagrindu neprieštarauja CK normoms (CK 1.2 straipsnio 2 dalis). Todėl sutarčių dėl nekilnojamojo turto įsigijimo savivaldybės nuosavybėn sudarymas turi atitikti šiuos santykius reglamentuojančias viešosios teisės normas, o sutarties laisvės principas turi būti derinamas su Apraše įtvirtintu reglamentavimu.
7. Pagal Aprašą nekilnojamųjų daiktų pirkimą, nuomą ar teisių į šiuos daiktus įsigijimą, kai pirkimą atlieka perkančioji organizacija, kaip ji apibūrinama VPĮ, galima suskirstyti į šias stadijas: 1) *pasirengimą pirkimui* (pirkimo ekonominio ir (ar) socialinio pagrindimo parengimas; sprendimo dėl pirkimo organizavimo priėmimas; pirkimo dokumentų parengimas; Pirkimo komisijos pirkimui organizuoti ir atlikti sudarymas); 2) *pirkimo procedūrų vykdymą bei sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato arba pirkimo procedūrų nutraukimo priėmimą* (skelbimas apie pirkimą ar kvietimas dalyvauti neskelbiamose derybose; kandidatų paraiškų dalyvauti derybose ir nekilnojamųjų daiktų dokumentų pateikimas Pirkimo komisijai; kvietimas derėtis; derybos; informacijos apie pasiūlymų eilę ir derybų rezultatus išsiuntimas derybose dalyvavusiems kandidatams; pretenzijų pateikimas ir nagrinėjimas; galutinio sprendimo dėl derybas laimėjusio kandidato arba pirkimo procedūrų nutraukimo priėmimas); 3) *pirkimo sutarties pasirašymą* (kvietimo kandidatui sudaryti pirkimo sutartį išsiuntimas, pirkimo sutarties pasirašymas, nekilnojamųjų daiktų perdavimo–priėmimo akto pasirašymas, įsigytų nekilnojamųjų daiktų įtraukimas į apskaitą, kreipimasis į Nekilnojamojo turto registrą dėl teisių į nekilnojamuosius daiktus įregistravimo).
8. Pasirengimo pirkimui stadijos metu perkančioji organizacija, parengusi sprendimo ekonominį ir (ar) socialinį pagrindimą, priima sprendimą dėl pirkimo organizavimo; pirkimo sprendimo ekonominiame ir (ar) socialiniame pagrindime turi būti išnagrinėtos kelios alternatyvos tikslui pasiekti ir nurodyta vertinimo kriterijų svarba sprendimui įgyvendinti (Aprašo 2 punktas). Perkančioji organizacija, priėmusi sprendimą dėl pirkimo organizavimo, atsako už pirkimo dokumentų parengimą (Aprašo 26 punktas).
9. Perkančiosios organizacijos sprendimu pirkimui organizuoti ir atlikti sudaroma Pirkimo komisija; Pirkimo komisija dirba pagal perkančiosios organizacijos patvirtintą darbo reglamentą ir veikia tol, kol įvykdo jai nustatytas užduotis arba kol primamas sprendimas nutraukti pirkimą; perkančioji organizacija, tvirtindama Pirkimo komisijos darbo reglamentą, nustato jai užduotis ir suteikia įgaliojimus (Aprašo 11 punktas); Pirkimo komisija veikia pagal perkančiosios organizacijos jai suteiktus įgaliojimus. Pirkimo komisija neatsako už nekilnojamųjų daiktų pirkimo sutarties sudarymą ir jos vykdymą (Aprašo 15 punktas).
10. Aprašo 8 punkte nustatyta, kad perkančioji organizacija žemę, esamus pastatus ar kitus nekilnojamuosius daiktus gali pirkti arba nuomoti ar teises į šiuos daiktus įsigyti dviem būdais: skelbiamų derybų būdu arba neskelbiamų derybų būdu. Konkrečių pirkimo procedūrų taikymą, siekiant sudaryti pirkimo sutartį, lemia Aprašo 9 ir 10 punktuose įtvirtintos jų taikymą nustatančios sąlygos. Pirkimo komisija, priklausomai nuo derybų būdo, atlieka šiuos veiksmus: skelbia apie nekilnojamųjų daiktų pirkimą (Aprašo 22 punktas); pateikia kandidatams pirkimo dokumentus (Aprašo 27–29 punktai); priima kandidatų paraiškas dalyvauti derybose ir jų pateikiamus nekilnojamųjų daiktų dokumentus (Aprašo 30–31 punktai); atlieka kandidatų atranką deryboms ir kviečia kandidatus derėtis (Aprašo 32–36 punktai); vykdo derybas ir derybų pabaigą įformina derybų protokolu (Aprašo 37–40 punktai, 49 punktas); išsiunčia kandidatams pranešimus apie derybų rezultatus (Aprašo 41, 42 punktai); nagrinėja kandidatų pretenzijas (Aprašo 43–48 punktas); priima galutinį sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato (Aprašo 42 punktas) arba sprendimą dėl pirkimo procedūrų nutraukimo (Aprašo 52 punktas); parengia pirkimo ataskaitą (Aprašo 55 punktas), kurią kartu su perduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentais teikia perkančiajai organizacijai (Aprašo 51 punktas). Vadovaujantis Aprašo 53 punktu, neskelbiamos derybos vykdomos pagal šio Aprašo nuostatas, išskyrus šio Aprašo 21–23, 30–34 punktus.
11. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad Šiaulių rajono savivaldybės taryba 2017 m. sausio 24 d. sprendimu dėl nekilnojamojo turto pirkimo Nr. T-19 (toliau – Savivaldybės tarybos 2017 m. sausio 24 d. sprendimas) pavedė Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriui organizuoti: 1) nekilnojamojo turto pirkimo dokumentų parengimą vadovaujantis Aprašu; 2) pirkimo procedūras pagal parengtus dokumentus; 3) tarybos sprendimo projekto parengimą dėl pirkimo, atsižvelgiant į pirkimo dokumentus ir gautą pasiūlymą.
12. Kasacinio skundo argumentai, kad savivaldybės taryba 2017 m. sausio 24 d. sprendimu įsipareigojo priimti sprendimą pirkti ieškovams priklausančius žemės sklypus su juose esančiais inžineriniais statiniais savivaldybės nuosavybėn tarp šalių įvykus deryboms, kurių rezultatas įformintas derybų protokolu, yra atmestini. Pažymėtina, kad savivaldybės tarybos 2017 m. sausio 24 d. sprendimas – tai pasirengimo pirkimui

stadijos metu priimamas sprendimas dėl pirkimo organizavimo. Šiuo sprendimu savivaldybės taryba, kaip savivaldos teisę įgyvendinanti savivaldybės atstovaujamoji institucija, pavedė savivaldybės administracijos direktoriui, kaip savivaldybės vykdomajai institucijai, organizuoti ir vykdyti pirkimo procedūras dėl žemės sklypų su juose esančiais inžineriniais statiniais įgijimo savivaldybės nuosavybėn, laikantis Apraše įtvirtintų reikalavimų. Tokiu būdu ieškovams buvo sudaryta galimybė pateikti paraišką su pasiūlymu dėl pirkimo sąlygų ir neskelbiamų derybų būdu su kandidatu susitarti dėl galutinių pasiūlymo sąlygų.

13. Laikantis Apraše įtvirtinto reglamentavimo, derybų metu Pirkimo komisija vykdo derybas dėl techninių, ekonominių ir kitokių pirkimo dokumentuose nustatytų sąlygų, siekdama ekonomiškai naudingiausio rezultato; kainų, kurios turi būti pagrįstos ekonomiškai (palyginti su nekilnojamųjų daiktų rinkos kainų analogais) (Aprašo 40 punktas). Pagal Aprašo 49 punktą, derybos su kandidatu laikomos įvykusiomis ir pasibaigusiomis, kai galutinai susitariama su kuriuo nors kandidatu dėl pirkimo, kai derybų rezultatai atitinka pirkimo dokumentus ir yra ekonomiškai naudingiausi. Derybų su kandidatu pabaigą įforminama derybų protokolu. Aprašo 51 punkte nurodyta, kad Pirkimo komisija, priėmusi galutinį sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato arba pirkimo procedūrų nutraukimo, pirkimo ataskaitą ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus pateikia perkančiajai organizacijai per 7 darbo dienas.
14. Vadovaujantis Aprašo 57 punktu, perkančioji organizacija, gavusi iš Pirkimo komisijos pirkimo ataskaitą ir parduodamų nekilnojamųjų daiktų dokumentus, per 10 darbo dienų turi nustatyti pirkimo sutarties pasirašymo vietą, dieną, tikslų laiką ir apie tai pranešti derybas laimėjusiam kandidatui. Kasacinio skundo argumentas, kad tai imperatyvi teisės norma, kurios taikymui Apraše nėra nustatyta jokių išimčių, yra nepagrįstas.
15. Aprašo 59 punkte nustatyta, kad savivaldybės administracijos direktorius, atsižvelgdamas į Pirkimo komisijos sprendimą, pateikia savivaldybės tarybai tvirtinti sprendimo pirkti privačios žemės sklypą savivaldybės nuosavybėn ir sudaryti žemės pirkimo sutartį projektą. Savivaldybės taryba sprendimą pirkti privačios žemės sklypą savivaldybės nuosavybėn priima artimiausiam savivaldybės tarybos posėdyje. Savivaldybės administracijos direktorius per 20 darbo dienų nuo savivaldybės tarybos sprendimo pirkti privačios žemės sklypą priėmimo su derybas laimėjusiu kandidatu suderina ir nustato žemės pirkimo sutarties pasirašymo vietą, dieną ir tikslų laiką. Pažymėtina, jog analogiškas reglamentavimas taikomas ir tais atvejais, kai privačios žemės sklypas perkamas valstybės nuosavybėn (Aprašo 58 punktas), kadangi abiem atvejais, nepriklausomai nuo Pirkimo komisijos sprendimo, diskreција priimti sprendimą pirkti privačios žemės sklypą ir sudaryti pirkimo sutartį su derybas laimėjusiu kandidatu derybose sutartomis sąlygomis arba priimti sprendimą neįsigyti privačios žemės sklypo valstybės ar savivaldybės nuosavybėn paliekama atsakingai perkančiosios organizacijos institucijai ar jos vadovui.
16. Teisėjų kolegija, sistemškai aiškindama Aprašo 57 bei 59 punktuose įtvirtintą reglamentavimą, daro išvadą, kad Pirkimo komisijos sprendimas dėl derybas laimėjusio kandidato yra pagrindas perkančiajai organizacijai sudaryti pirkimo sutartį su derybas laimėjusiu kandidatu tuo atveju, kai pirkimo dalykas yra pastatai, kitoks nekilnojamasis turtas (išskyrus žemės sklypus) ar teisės į nekilnojamuosius daiktus, įsigjami savivaldybės nuosavybėn. Tuo atveju, kai pirkimas vykdomas dėl žemės sklypo įsigijimo savivaldybės nuosavybėn, teisė priimti galutinį sprendimą dėl pirkimo sutarties sudarymo suteikiama savivaldybės tarybai, nepriklausomai nuo Pirkimo komisijos sprendimo ir savivaldybės administracijos direktoriaus savivaldybei teikiamo tvirtinti sprendimo pirkti privačios žemės sklypą savivaldybės nuosavybėn ir sudaryti žemės pirkimo sutartį projekto. Perkančioji organizacija yra saistoma derybose sutartų sąlygų tik tuo atveju, jei savivaldybės taryba nusprendžia pirkti privačios žemės sklypą savivaldybės nuosavybėn.
17. Ieškovai, vadovaudamiesi [CK 6.154 straipsnio](#) šeštosios knygos II dalies „Sutarčių teisė“ nuostatomis, teigia, kad jie iš esmės yra sudarę susitarimą dėl jiems privačios nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų su juose esančiais inžineriniais statiniais pirkimo ir pardavimo, pagal kuri Šiaulių rajono savivaldybė įsipareigojo pirkti iš ieškovo šį turtą už 248 494 Eur kainą, tačiau atsakovė vengia jį įforminti, todėl sutarčių sudarymas pripažintinas teismo keliu. Toks kasacinio skundo teiginys yra grindžiamas argumentu, kad įvykusių neskelbiamų derybų metu su Pirkimo komisija buvo susitarta dėl esminių pirkimo–pardavimo sutarties sąlygų, kurios buvo įformintos 2017 m. spalio 25 d. posėdžio protokolu, o Pirkimo komisija perkančiosios organizacijos buvo įgaliojama susitarti su ieškovu dėl galutinės ieškovo nekilnojamojo turto įsigijimo kainos ir kitų sutarties sąlygų. Ieškovo manymu, nagrinėjamu atveju pirkimo–pardavimo sutartis buvo sudaryta vadovaujantis [CK 6.154, 6.159, 6.162 straipsniais](#). Kasacinio teismo teisėjų kolegija tokį įstatymų aiškinimą pripažįsta klaidingu.
18. [CK 6.154 straipsnio](#) 1 dalyje nustatyta, kad sutartis yra dviejų ar daugiau asmenų susitarimas sukurti, pakeisti ar nutraukti civilinius teisinius santykius, kai vienas ar keli asmenys įsipareigoja kitam asmeniui ar asmenims atlikti tam tikrus veiksmus (ar susilaikyti nuo kitų veiksmų atlikimo), o pastarieji įveikia reikalavimo teisę. Sutarties esmė – šalių susitarimas, pasiėktas suderinus jų valią. Pagal [CK 6.159](#) straipsnį sutarties elementai, kurių pakanka sutarties galiojimui, yra veiksmų šalių susitarimas, o įstatymų nustatytais atvejais – ir sutarties forma. Sutarties pagrindu esantis šalių susitarimas turi atitikti sutarčių sudarymą reglamentuojančias teisės normas. [CK 6.162–6.187](#) straipsniuose reglamentuojama sutarties sudarymo procedūra. [CK 6.162 straipsnio](#) 1 dalyje nustatyta, kad sutartis sudaroma pateikiant pasiūlymą (oferą) ir priimant pasiūlymą (akceptą) arba kitais šalių susitarimą pakankamai įrodančiais veiksmais. Pasiūlymas sudaryti sutartį laikomas oferta, jeigu jis yra pakankamai apibūdintas ir išreiškia oferento ketinimą būti sutarties saistomam akcepto atveju ([CK 6.167 straipsnio](#) 1 dalis). Akceptu laikomas akceptanto pareiškimas arba kitoks jo elgesys, kuriuo pareiškiamas ofertos priėmimas. Tylėjimas arba neveikimas savaime nelaikomas akceptu. Akceptas sukelia teisinių padarinių nuo to momento, kai jį gauna oferentas ([CK 6.173 straipsnio](#) 1, 2 dalys). Kasacinio teismo išaiškinta, kad tam, jog būtų konstatuota, kad sutartis sudaryta, būtinas aiškus ir besąlygiškas akcepto sutikimas su oferento pateiktu pasiūlymu, pareiškiamas oferentui (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. rugsėjo 26 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-353/2011](#)); pagal bendrąją taisyklę sutartis laikoma sudaryta nuo momento, kai šis susitarimas pasiekiamas – oferentas gauna akceptą; tuo atveju, kai sutarties įstatyme nustatyta privaloma jos forma (pvz., notarinė), tai pagal bendrąją taisyklę tokia sutartis laikoma sudaryta ne nuo šalių susitarimo, o nuo sutarties notarinio patvirtinimo momento (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. rugsėjo 29 d. nutartis civilinėje [Nr. 3K-3-363/2009](#)); galioja bendroji taisyklė, kad šalių susitarimas pasiekiamas šalims apsieičiant oferta ir akceptu.
19. Pagal [CK 6.155 straipsnio](#) 2 dalį atskirų rūšių sutarčių specialiosios normos gali būti nustatytos ir kituose įstatymuose, o [CK 6.305 straipsnio](#) 3 dalyje taip pat įtvirtinta nuostata, kad atskiru rūšių daiktų pirkimo–pardavimo įstatymuose gali būti nustatyti atitinkami įstatymai. Kaip minėta, privačių žemės sklypų ir kitų nekilnojamojo turto įsigijimo savivaldybės nuosavybėn teisinius santykius reglamentuoja Aprašo nuostatos, į kurių taikymą šiems teisiniams santykiams nukreipia VPĮ 6 straipsnio 1 punkte įtvirtinta teisės norma.
20. Kaip minėta, Pirkimo komisija sudaroma perkančiosios organizacijos sprendimu organizuoti bei atlikti pirkimą ir veikia pagal perkančiosios organizacijos jai suteiktus įgaliojimus. Kai perkančioji organizacija paveda Pirkimo komisijai atlikti žemės sklypo pirkimo procedūras, ši derasi su kiekvienu kandidatu dėl pirkimo sąlygų, o derybų eigą ir savo sprendimus įformina protokolu (Aprašo 37–39 punktai). Tai, kad, laikantis Aprašo 59 punkte įtvirtinto reglamentavimo, teisė priimti sprendimą pirkti privačios žemės sklypą savivaldybės nuosavybėn suteikiama savivaldybės tarybai, reiškia, kad Pirkimo komisija, atlikdama žemės sklypo pirkimo procedūras ir priimdama sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, neturi įgaliojimų priimti derybų metu suformuoto derybas laimėjusio kandidato pasiūlymo ir nuspręsti dėl pirkimo sutarties su juo sudarymo. Todėl Pirkimo komisijos priimtas sprendimas dėl derybas laimėjusio kandidato kartu su derybų protokolu, iš kurių galima spręsti dėl galutinių pirkimo sąlygų, laikytini Pirkimo komisijos derybų su kandidatu būdu suformuota oferta, kurios sąlygų perkančiosios organizacijos vardu veikianti savivaldybės taryba neturi teisės keisti, o gali tik joms pritarti, priimdama sprendimą pirkti savivaldybės nuosavybės žemės sklypą iš derybas laimėjusio kandidato, arba jas atmesti, atsisakydama įsigyti žemės sklypą savivaldybės nuosavybėn. Kartu tai reiškia, kad Pirkimo komisija, priimdama sprendimą dėl derybas laimėjusio kandidato, neturi įgaliojimų priimti derybas laimėjusio kandidato pasiūlymo ir nuspręsti dėl pirkimo sutarties su juo sudarymo. Remiantis išdėstytais argumentais, darytina išvada, kad kol nėra savivaldybės tarybos sprendimo pirkti privačios žemės sklypą savivaldybės nuosavybėn ir sudaryti žemės pirkimo sutartį, tol nėra pagrindo pripažinti, kad tarp perkančiosios organizacijos ir ieškovo buvo sudarytas susitarimas dėl esminių pirkimo–pardavimo sutarties sąlygų, kuri buvo like įforminti įstatymo nustatyta tvarka. Todėl nagrinėjamu atveju ieškovai neturėjo pagrindo susidaryti teisės lūkesčio, kad, pasibaigus neskelbiamoms

deryboms ir esant Pirkimo komisijos sprendimui siūlyti pirkti savivaldybės nuosavybės įstatymams priklausančius žemės sklypus su juose esančiais statiniais, savivaldybei kilo pareiga perimti iš ieškovo nuosavybės pirmiau minėtą turtą už 248 494 Eur bendrą kainą ir įstatymų nustatyta tvarka įforminti nekilnojamųjų daiktų pirkimo–pardavimo sutartį.

21. Kaip teisingai nustatė apeliacinės instancijos teismas, nagrinėjamu atveju tai, kad Pirkimo komisija nebuvo įgaliota priimti galutinį sprendimą dėl perkančiajai organizacijai priimtinos kainos, patvirtina ne tik Aprašo 59 punkte įtvirtintas reglamentavimas, bet ir Šiaulių rajono savivaldybės administratoriaus direktoriaus 2017 m. kovo 3 d. įsakymu Nr. A-262 (pakeistas 2017 m. balandžio 6 d. įsakymu Nr. A-455) patvirtinto Pirkimo komisijos darbo reglamento 20.9.1 punkto (pakeitus – 20.11 punkto) nuostata, kuria remiantis Pirkimo komisija, vykdydama jai pavestas funkcijas, turi teisę priimti *rekomendacinio pobūdžio sprendimą* dėl pasiūlymo pirkti objektą po to, kai paraiška bus įvertinta dėl socialinio ekonominio pagrindimo, atsižvelgus į ekspertų išvadą ir kitas, Komisijos narių nuomone, svarbias aplinkybes. Be to, ir iš pačios Pirkimo komisijos 2017 m. spalio 25 d. posėdžio protokolo, kuriame užfiksuotos ginčo šalių derybos, matyti, kad ieškovų ir Pirkimo komisijos sulaukus pirkimo sąlygos taikomos tik esant teigiamam Šiaulių rajono savivaldybės tarybos sprendimui pirkti pareiškėjams nuosavybės teise priklausančius objektus.
22. Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, teisėjų kolegija pripažįsta, kad, priimant Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimą dėl atsisakymo pirkti nekilnojamąjį turtą Nr. T-308, nebuvo pažeistos nei Apraše įtvirtintos privačios žemės sklypų įsigijimą savivaldybės nuosavybės reglamentuojančios teisės normos, nei sutarčių sudarymą reglamentuojančios [CK](#) teisės normos. Tiek pirmosios, tiek apeliacinės instancijos teismai nustatė aplinkybę, kad perkančioji organizacija ginčijamu savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimu atsisakė pirkti ieškovams priklausančius žemės sklypus su juose esančiais inžineriniais statiniais, nes savivaldybė buvo finansiskai nepajėgi iš savo biudžeto lėšų įsigyti minėtą turtą už neskelbiamų derybų būdu nustatytą pirkimo kainą. Teisėjų kolegija atmėta kasacinio skundo argumentus dėl perkančiosios organizacijos veiksmų (motyvų), atsisakant sudaryti pirkimo sutartį su ieškova, vertinimo ikisutartinių santykių dalyvių elgesio (veiksmų) sąžiningumo aspektu, kadangi toks jų vertinimas neturi teisinės reikšmės ginčo išsprendimui.
23. Esant galiojančiam savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimui, kuriuo nuspręsta nepirkti savivaldybės nuosavybės įstatymams priklausančių žemės sklypų su juose esančiais inžineriniais statiniais už 248 494 Eur, nagrinėjamu atveju nebuvo pagrindo spręsti ir dėl pirkimo–pardavimo sutarties pripažinimo galiojančia, remiantis [CK](#) 1.93 straipsnio 4 dalyje ir 6.309 straipsnio 3 dalyje įtvirtintomis teisės normomis.
24. [CK 1.93 straipsnio](#) 3 dalyje įtvirtinta bendroji reikalavimų dėl sandorio formos taisyklė, pagal kurią įstatymų reikalaujamos notarinės formos nesilaikymas sandorį daro negaliojantį; [CK](#) 1.93 straipsnio 4 dalyje nustatyta šios taisyklės išlyga, pagal kurią, jeigu viena iš šalių visiškai ar iš dalies įvykdė sandorį, kuriam būtinas notaro patvirtinimas, o antroji šalis vengia įforminti sandorį notarine tvarka, teismas įvykdžiusios sandorį šalies reikalavimu turi teisę pripažinti sandorį galiojančiu, šiuo atveju sandorio po to notarine tvarka įforminti nereikia. [CK](#) 6.309 straipsnyje nustatyta, kad išpareigojimas parduoti daiktą kartu perduodant daiktą būsimajam pirkėjui valdyti yra to daikto pirkimas–pardavimas, o pinigų sumos sumokėjimas parduoti daiktą išpareigojusiam asmeniui pripažįstamas dalies kainos sumokėjimu (avansu), jeigu šalys nėra susitarusios kitaip. Kai pirkti ar parduoti daiktą įpareigojęs asmuo atsisako įforminti sutartį įstatymų nustatyta forma, kita šalis turi teisę teismo tvarka reikalauti patvirtinti sutarties sudarymą.
25. Teismas, pripažindamas pirkimo–pardavimo sandorį galiojančiu [CK 1.93 straipsnio](#) 4 dalyje ar [CK 6.309 straipsnio](#) 3 dalyje įtvirtintu pagrindu, pirmiausiai turi nustatyti sandorio, t. y. šalių susitarimo, nors ir netinkamai įforminto (nepatvirtinto notaro), faktą. Jeigu šalys nebuvo pasiekusios susitarimo, teismas negali pripažinti sandorio galiojančiu, nes tai iš esmės reikštų, kad teismas patvirtina tam tikrą sandorį ir sukuria šalių teises ir pareigas, dėl kurių šalys apskritai nebuvo susitarusios (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. kovo 1 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-70/2010](#); 2011 m. balandžio 5 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-151/2011](#)). Be to, [CK 1.93 straipsnio](#) 4 dalyje ir [CK 6.309 straipsnio](#) 3 dalyje įtvirtinta galimybė teismo tvarka reikalauti patvirtinti sutarties sudarymą siejama su tuo, kad viena sandorio šalis visiškai ar iš dalies įvykdė sandorį. Taigi turi būti akivaizdi šalių valia ne tik sudaryti, bet ir įvykdyti sandorį. Vykdamas sandorį savo valią išreiškia ne tik šalis, kuri jį vykdo, bet ir šalis, kuri priima įvykdymą. Sandorį, įvykdytą tokiu būdu, kad negalima nustatyti kitos šalies neabejotinos valios jį sudaryti ir įvykdyti, nėra pagrindo pripažinti galiojančiu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. gruodžio 28 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-581/2007](#); 2008 m. rugsėjo 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-416/2008](#); 2011 m. balandžio 5 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-151/2011](#)).
26. Teisėjų kolegija pripažįsta, kad nagrinėjamoje byloje nustatytos faktinės aplinkybės nesudaro pagrindo spręsti dėl sandorio pripažinimo galiojančiu remiantis [CK 1.93 straipsnio](#) 4 dalyje ir [CK 6.309 straipsnio](#) 3 dalyje įtvirtintu teisiniu pagrindu. Nenustačius tarp šalių sudaryto susitarimo, nors ir netinkamai įforminto, taip pat tokio susitarimo vykdymo fakto, nėra pagrindo taikyti šį pažeistų teisių gynimo būdą.
27. Kasacinio skundo argumentai dėl ginčijamo Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. lapkričio 14 d. sprendimo dėl atsisakymo pirkti nekilnojamąjį turtą Nr. T-308 pripažinimo negaliojančiu, pažeidus jo priėmimo procedūras (Šiaulių rajono savivaldybės tarybos veiklos Reglamentas 164 ir 168 punktuose įtvirtintus privalomus terminus, reglamentuojančius savivaldybės tarybos sprendimo projekto pateikimą merui ir savivaldybės tarybos posėdžio darbotvarkės projekto paskelbimą), yra atmestini kaip neturintys teisinės reikšmės bylos baigčiai. Ieškovams neįrodžius, kokią įtaką šie formalūs nukrypimai nuo pirkimo procedūros ir jos vykdymo eigos turėjo jų teisių apimčiai, ginčijamo administracinio akto panaikinimas vien tik formaliu pagrindu nėra galimas.

Dėl teismo pareigos motyvuoti sprendimą (nutartį)

28. Kasacinio teismo praktikoje yra išaiškinta, kad pagal [CPK 329 straipsnio](#) 2 dalies 4 punktą absoliučiu sprendimo ar nutarties negaliojimo pagrindu laikomas visiškai motyvų nebuvimas. Teismo sprendimo (nutarties) nepakankamas motyvavimas nėra jo absoliutus negaliojimo pagrindas pagal [CPK 329 straipsnio](#) 2 dalies 4 punktą. Tuo atveju, kai teismo sprendimo (nutarties) motyvai yra neišsamūs, šis pažeidimas gali būti pripažintas esminiu pagal [CPK 346 straipsnio](#) 2 dalies 1 punktą, jeigu sprendimo (nutarties) motyvuojamojoje dalyje neatsakyta į pagrindinius (esminius) bylos faktinius ir teisinius aspektus ir dėl to byla galėjo būti išspręsta neteisingai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. liepos 19 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-406/2013](#); 2015 m. gegužės 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-298-687/2015](#)). Pagal [CPK 346 straipsnio](#) 2 dalies 1 punktą kasacijos pagrindas yra tik esminis proceso teisės normų pažeidimas, be to, kai šis pažeidimas galėjo turėti įtakos primant neteisėtą nutartį. Jeigu nenustatoma kitų pagrindų, tai apeliacinės instancijos teismo nutartis nėra naikinama vien dėl to, kad jos motyvai neišsamūs, o visa bylos medžiaga leidžia daryti išvadą apie tai, kokiais teisiniais argumentais vadovaudamasis teismas atmėtė apeliacinį skundą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. gegužės 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-298-687/2015](#)).
29. Nagrinėjamu atveju apeliacinės instancijos teismas atsakė į esminius teisinę reikšmę turinčius ieškovų apeliacinio skundo argumentus ir savo išvadas motyvavo.
30. Kiti kasacinio skundo argumentai, atsižvelgiant į teisėjų kolegijos pateiktus išaiškinimus ir motyvus, neturi teisinės reikšmės teisiniam bylos rezultatui, taip pat vienodam teisės aiškinimui ir taikymui, todėl teisėjų kolegija dėl jų nepasisako.
31. Apibendrinama tai, kas išdėstyta, teisėjų kolegija konstatuoja, kad kasacinio skundo argumentai nesudaro teisinio pagrindo naikinti ar keisti skundžiamą Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. birželio 18 d. nutartį, todėl ši nutartis palikta nepakeista, o ieškovų kasacinis skundas atmestinas.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

32. Pagal [CPK 93 straipsnio](#) 1 dalį šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtas bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies.
33. Atmetus ieškovų kasacinį skundą, jų prašymas dėl bylos nagrinėjimo kasaciniame teise turėtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimo yra atmestinas. Tuo tarpu atsakovėms bylos nagrinėjimo kasaciniame teisme metu neprašant priteisti jų patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimo ir neteikiant jas pagrindžiančių įrodymų, bylinėjimosi išlaidų atlyginimo atsakovėms klausimas nespřstinas.

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

n u t a r i a :

Lietuvos apeliacinio Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. birželio 18 d. nutartį palikti nepakeistą.
Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjai

Gražina Davidonienė

Sigita Rudėnaitė

Donatas Šernas