



LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. vasario 17 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Danguolės Bublienės (pranešėja), Antano Simišio (kolegijos pirmininkas) ir Algirdo Taminsko, teismo posėdyje kasacinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovo Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos kasacinį skundą dėl Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gegužės 6 d. sprendimo peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Corporate Property Holding“ ieškinį atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos dėl valstybinės žemės ne aukciono tvarka pardavimo.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

- Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės pardavimą ne aukciono būdu, aiškinimo ir taikymo.
- Ieškovė UAB „Corporate Property Holding“ kreipėsi į teismą, prašydama:
 - panaikinti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) Kauno miesto skyriaus 2019 m. gruodžio 4 d. raštą Nr. 8SD-6190-(14.8.125 E) „Dėl valstybinės žemės sklypo (duomenys neskelbtini), Kaune“;
 - įpareigoti atsakovę parduoti ieškovei žemės sklypą, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esantį Kaune, (duomenys neskelbtini), ne aukciono tvarka.
- I

ieškovė paaiškino, jog ji yra nekilnojamojo turto – stadiono, kuris susideda iš dvidešimt šešių pastatų ir statinių, esančių Kaune, (duomenys neskelbtini), savininkė. Stadionas yra įrengtas valstybei priklausančiame 2,5172 ha ploto žemės sklype, esančiame Kaune, (duomenys neskelbtini). Minėtas žemės sklypas iki 2054 m. balandžio 20 d. valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties pagrindu yra išnuomotas ieškovei. Ieškovė kreipėsi į atsakovę su prašymu dėl minėto valstybinės žemės sklypo pardavimo, tačiau atsakovė prašymu netenkino. Ieškovė su atsakove priimtą sprendimą nesutinka, prašo jį panaikinti ir įpareigoti atsakovę parduoti ieškovei žemės sklypą ne aukciono tvarka. Ieškovės nuomone, atsakovė nepagrįstai atsisako be aukciono jai parduoti žemės sklypą, kuris yra reikalingas pastatams ir statiniams eksploatuoti.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

- Kauno apylinkės teismas 2020 m. gruodžio 8 d. sprendimu ieškinį atmėtė.
 - Pirmosios instancijos teismas nustatė, jog ieškovei 2004 m. balandžio 20 d. valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties Nr. N19/2004-0092 pagrindu yra perduotas laikinai (iki 2054 m. balandžio 20 d.) valdyti ir naudotis 2,5172 ha valstybinės žemės sklypas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), esantis Kaune, (duomenys neskelbtini). 2020 m. sausio 6 d. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas patvirtino, kad minėtame valstybinės žemės sklype yra įregistruoti ieškovei nuosavybės teise priklausančios šeši statiniai (pastatai ir kiti inžineriniai statiniai). Ieškovė 2019 m. spalio 31 d. kreipėsi į atsakovę su prašymu parduoti minėtą valstybinės žemės sklypą, tačiau atsakovė 2019 m. gruodžio 4 d. raštu ieškovės prašymą atsisakė tenkinti.
 - Teismas pažymėjo, jog valstybinės žemės perkidimo teisinius santykius reglamentuojančio Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 10 straipsnio 4 dalyje įtvirtinta bendra taisyklė, kad valstybinės žemės sklypai parduodami aukciono būdu asmeniui, kuris už parduodamą žemės sklypą pasiūlo didžiausią kainą. Šios taisyklės išimtys nustatytos Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalyje, pagal kurią būtinos sąlygos asmeniui be aukciono įsigyti nuosavybės valstybinės žemės sklypą atsirasti yra tai, kad žemės sklypas turi būti užstatytas šiam asmeniui priklausančiais statiniais ar įrenginiais ir jis turi būti naudojamas šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Asmens teisė nuomoti ar pirkti valstybinės žemės sklypą grindžiama jo realiu faktiniu naudojimu atitinkamam tikslui – turimiems nuolatiniams statiniams ar įrenginiams eksploatuoti.
 - Teismas nustatė, jog ieškovei Kaune, (duomenys neskelbtini), nuosavybės teise priklauso dvidešimt šeši pastatai ir inžineriniai statiniai. Iš 2020 m. sausio 6 d. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo buvo nustatyta, kad: 1) pastato – butinio pastato, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; nusidėvėjimo procentas – 63 procentai; 2) pastato – sargo namelio, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; nusidėvėjimo procentas – 58 procentai; 3) pastato – šaudyklos, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), pagrindinė naudojimo paskirtis – sporto; nusidėvėjimo procentas – 38 procentai; 4) pastato – šaudyklos, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), pagrindinė naudojimo paskirtis – sporto; nusidėvėjimo procentas – 38 procentai; 5) pastato – ūkinio pastato, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), paskirtis – pagalbinio ūkio; nusidėvėjimo procentas – 70 procentų; 6) kiti inžineriniai statiniai – futbolo aikštės, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), lėdo rutulio aikštės, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), aikštelės, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), aikštelės, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), šulinio, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), tvoros, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), tvoros, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), tvoros, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), vartų, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), tvoros, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), tvoros, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), tvoros, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), vartų, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), vartų, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), tribūnos Nr. 1, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), tribūnos Nr. 2, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), paskirtis – kiti inžineriniai statiniai; fizinio nusidėvėjimo procentas – 75 procentai. 2020 m. sausio 6 d. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas patvirtino atsakovės išsakytus teiginius, kad ginčo žemės sklype esančių ir ieškovei nuosavybės teise priklausančių statinių nusidėvėjimas yra didelis. Mažiausias nusidėvėjimas yra dviejų šaudyklių – po 38 procentus; butinio pastato – 63 procentai; sargo namelio – 58 procentai; ūkinio pastato – 70 procentų; visų kitų inžinerinių statinių – net 75 procentai.
 - 2004 m. balandžio 20 d. valstybinės žemės nuomos sutartyje buvo nustatyta, kad atsakovė ieškovei žemės sklypą išnuomojo sporto kompleksams statyti, įrengti ir eksploatuoti. Atsakovė nurodė, kad jos darbuotojai 2020 m. sausio 28 d. ir 2020 m. vasario 28 d. buvo nuvykę apžiūrėti ginčo žemės sklypo. Prie statinių, žymėjimo plane nurodytų kaip 1B1p (butinis pastatas), 3U1p (šaudykla) ir 4U1p (šaudykla) nėra pravaikščių takelių, kurie leistų daryti prieigas, kad statiniai yra naudojami. Ieškovė, siekdama paneigti atsakovės teiginius dėl statinių naudojimo pagal paskirtį, pateikė 2019 m. rugpjūčio 5 d. sutartį, sudarytą su VŠĮ Kauno futbolo akademija, 2020 m. spalio 9 d. pateiktą duomenis apie vykusias futbolo varžybas, o 2020 m. spalio 23 d. pateiktą pastatų ir kitų inžinerinių statinių nuotraukas. Iš minėtos 2019 m. rugpjūčio 5 d. sutarties buvo nustatyta, kad ieškovė perdavė VŠĮ Kauno futbolo akademijai laikinai ir neatlygintinai naudotis visais nekilnojamaisiais daiktais jaunimo ir vaikų futbolo vystyti, jaunimo ir vaikų rinkinių, komandų treniruotėms ar stovykloms, masinėms šventėms, varžyboms organizuoti, palankesnėmis sąlygomis vietos vaikų užimtumui sudaryti, nusikalstamumo prevencijos problemų sprendimui, vaikų fiziniam aktyvumui, gyventojų domėjimuisi sportu padidinti, taip pat kitai veiklai, susijusiai su jaunimo ir vaikų futbolo sporto organizavimu ir vystymu. Ieškovės pateikti duomenys patvirtino, kad futbolo aikštelėje vyko kelerios futbolo varžybos, VŠĮ Kauno futbolo akademija laikinai ir neatlygintinai naudoja ieškovei nuosavybės teise priklausančią futbolo aikštelę.
 - Duomenų apie tai, kad ieškovė ir (ar) kitas asmuo naudotų pagal paskirtį kitus nekilnojamuosius daiktus, esančius Kaune, (duomenys neskelbtini), nebuvo. Ieškovė iš esmės neneigė, kad jos vardu registruotos šaudyklos šiuo metu nenaudojamos pagal jų tiesioginę paskirtį. Ieškovės 2020 m. spalio 23 d. pateiktos nuotraukos patvirtino, kad šaudykla (3U1p) yra naudojama kaip sandėliavimo patalpa, o šaudykloje, pažymėtoje Nr. 4U1p, yra įrengtas biualetas. Iš atsakovės kartu su atsiliepimu pateiktų nuotraukų buvo akivaizdu, kad butinis pastatas taip pat nėra naudojamas pagal paskirtį. Šių aplinkybių nepaneigė ir ieškovės 2020 m. spalio 23 d. pateiktos nuotraukos. Iš ieškovės 2020 m. spalio 23 d. pateiktų butinio pastato nuotraukų buvo nustatyta, kad butinis pastatas kadase galėjo būti naudojamas kaip persirengimo patalpa ir dušas. Duomenų, kad šis butinis pastatas yra naudojamas šiuo metu ir (ar) apskritai gali būti naudojamas (t. y. ar ši patalpa atitinka galiojančiuose teisės aktuose keliamus higienos normų reikalavimus), nebuvo. Iš atsakovės kartu su atsiliepimu ir triplikų pateiktų nuotraukų buvo matyti, kad: futbolo aikštelės (nepaisant to, kad ji yra naudojama futbolo varžyboms) nusidėvėjimas yra didelis, ji yra apleista, nesutvarkyta; neigiamai metalinės tvoros dalis, plytų tvoros pamatai; tribūnos yra nesutvarkytos, apleistos. Teismas sutiko su atsakovės argumentais, kad tribūnos dėl jų dabartinės būklės nebūtų saugu sėdėti žiūrovams, aplinka taip pat netvarkinga, nesurinktos šukšlės. Iš atsakovės kartu su atsiliepimu pateiktų nuotraukų, iš ieškovės 2020 m. spalio 23 d. pateiktų nuotraukų buvo tikėtina, kad yra naudojamas sargo namelis. Tačiau ieškovė nepateikė įrodymų, pagal kokį paskirtį yra naudojamas sargo namelis, kas jį naudoja, jame gyvena (ar gyvena) ir (ar) kokia veikla jame šiuo metu yra vykdoma.
 - Teismo vertinimu, nustatytos aplinkybės nepatvirtina, kad ieškovė naudoja pagal paskirtį visus jai nuosavybės teise priklausančius statinius, o jiems eksploatuoti reikia turėti žemės sklypo nuosavybės teise. Pateikti įrodymai patvirtino tik tai, kad faktiškai ir pagal tiesioginę paskirtį naudojamas tik vienas inžinerinis statinys (futbolo aikštelė), tačiau ir tai ne pačios ieškovės, o 2019 m. rugpjūčio 5 d. panaudotas sutarties pagrindu VŠĮ Kauno futbolo akademijos.
 - Teismas, atsižvelgdamas į tai, kad bylos nagrinėjimo metu nenustatyta, jog ieškovė naudotų sau nuosavybės teise priklausančius statinius pagal jų tiesioginę paskirtį, kad ieškovei nuosavybės teise priklausančių statinių nusidėvėjimo procentas yra didelis, nusprendė, kad valstybinės žemės sklypas nenaudojamas statiniams eksploatuoti, t. y. nėra sąlygų, kurioms esant žemės sklypas gali būti parduotas be aukciono.
 - Teismas taip pat pažymėjo, jog ieškovė bylos nagrinėjimo metu nepateikė įrodymų, kiek ir kada investavo pinigų į jai nuosavybės teise priklausančius statinius, siekdama naudoti juos pagal paskirtį. Bylos nagrinėjimo metu ieškovė pripažino, kad nuo 2007 m. buvo sustabdytos investicijos į statinių atnaujinimą ir apsiribota tik einamuoju statinių būklės palaikymu. Nekilnojamojo daikto kadastrinių matavimų byla patvirtino, kad butinio pastato, sargo namelio paprastas remontas buvo atliktas 2002 m. Duomenų apie tai, kad būtų atlikti kitų nekilnojamųjų daiktų remontai, investuota į juos lėšų, nebuvo.
 - Teismas pažymėjo, jog 2004 m. balandžio 20 d. tarp šalių buvo sudaryta valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis. Statinių tinkamai eksploatacijai ieškovė turėjo ir šiuo metu turi žemės sklypo nuomos teisę. Statiniai visą tą laikotarpį nebuvo tinkamai prižiūrėti, naudojami, nebuvo į juos investuota lėšų, dėl to šiuo metu visų pastatų nusidėvėjimo procentas yra gana didelis. Teismo vertinimu, ieškovės veiksmų (statinių nenaudojimo, netinkamo naudojimo) negalima pateisinti ir prieš tryliką metų, t. y. 2007 m. birželio 4 d., Kauno miesto savivaldybės tarnybos posėdyje priimtą sprendimą prašyti Kauno apskrities viršininką paaiškinti visuomenės poreikiams žemės sklypą, esantį Kaune, (duomenys neskelbtini), futbolo stadionui įrengti ir eksploatuoti. Šis sprendimas nebuvo įgyvendintas, duomenų apie tai, kad jį ketinama įgyvendinti, taip pat nebuvo. Be to, nebuvo duomenų, kad ieškovė pati ketina investuoti lėšų į statinių atnaujinimą tam, kad juos galima būtų naudoti pagal tiesioginę paskirtį. Teismas, atsižvelgdamas į galiojančių teisinių reglamentavimų, nusprendė, kad ieškovės nurodyti teiginiai, jog ji, įsigijusi žemės sklypą nuosavybės teise, ketina investuoti papildomų lėšų į statinių atnaujinimą, nesuteikia ieškovei teisės įsigyti žemės sklypą ne aukciono būdu.
 - Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi ieškovės apeliacinį skundą, 2021 m. gegužės 6 d. sprendimu apeliacinį skundą tenkino. Panaikino Kauno apylinkės teismo 2020 m. gruodžio 8 d. sprendimą ir priėmė naują sprendimą: ieškinį tenkino – panaikino 2019 m. gruodžio 4 d. Nacionalinės žemės tarnybos Kauno miesto skyriaus raštą ir įpareigojo atsakovę parduoti ieškovei ginčo žemės sklypą ne aukciono tvarka.
 - Kolegija
- , remdamasi Žemės įstatymo 10 straipsnio 4, 5 dalimis, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ su vėlesniais pakeitimais patvirtintomis Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėmis (toliau – Taisyklės), jų 2.4 punktu, nusprendė, jog asmens gali be aukciono įsigyti žemės sklypus, kurių reikia nuosavybės teise priklausančioms statiniams ir įrenginiams eksploatuoti. Statinio savininko teisė panaudoti statinį savo poreikiams tenkinti turi būti suprantama ir kaip Lietuvos Respublikos statybos įstatyme nustatytą statinio savininko (naudotojo) teisių įgyvendinimas šiame įstatyme nustatytais būdais (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2019 m. birželio 5 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-619-492/2019). Tiek valstybinės žemės pirkimas ir pardavimas, tiek jos nuoma Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkto pagrindu siejami su šioje žemėje esančio statinio ar įrenginio naudojimu (eksploatavimu) pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą tiesioginę šio turto paskirtį, o ne su aiškiai neapibrėžtu (nekonkrečiu ir neįrodytu) ketinimu tai daryti ateityje (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-483-701/2018). Darydama tokias išvadas, kolegija nesivadovavo atsakovės nurodomais išaiškinimais, pateiktais Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinėje byloje Nr. 3K-3-291-313/2018, pažymėjusi, jog nurodytu atveju kasacinis teismas aiškino ir taikė Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą, o nagrinėjamu atveju ieškovei priklausančius statinius egzistuoja.
- Kolegija, įvertinusi byloje pateiktus įrodymus, pažymėjo, jog pirmosios instancijos teismas vadovavosi atsakovės 2020 m. sausio 28 d. ir 2020 m. vasario 28 d. ginčo žemės sklypo apžiūros duomenimis, fotonuotraukomis ir konstatavo, kad ne visi statiniai yra naudojami pagal jų paskirtį. Tačiau atsakovė žemės sklypą apžiūrėjo žiemą, kai futbolo aikštelė yra nenaudojama dėl oro sąlygų, nes jos įrengta natūrali, o ne dirbtinė, dangų. Ieškovės 2020 m. spalio 9 d. teismui pateikti duomenys patvirtino, kad VŠĮ Kauno futbolo akademija laikinai ir neatlygintinai naudoja ieškovei nuosavybės teise priklausančią futbolo stadioną, t. y. futbolo aikštelę ir šalia esančiąsias statinias, futbolo aikštelėje vyksta treniruotės, vyko kelerios futbolo varžybos, varžybas stebėjo žiūrovai. Iš Nekilnojamojo turto registro duomenų buvo nustatyta, kad penkiolika iš ginčo žemės sklypo dvidešimt šešių statinių yra inžineriniai statiniai – tvoros ir varteliai, kuriuos yra aptvertas visas stadionas bei atskirtos atskiros stadiono dalys; dvi tribūnos, kurios yra naudojamos žiūrovų ir kitų asmenų futbolo varžyboms stebėti. Be to, žemės sklype yra pastatas – butinis

pastatas, pažymėtas plane 1B1p, naudojamas sportininkams persirengti; pastatas – šaudykla, pažymėtas plane 3U1/p, iškėsvės teigimu, naudojamas įvairiems daiktams, reikalingiems stadionui prižiūrėti, sandėliuoti; be to, iškėsvės nurodė, kad pastate – šaudykloje, pažymėtam plane 4U1/p, yra įrengtas biotualetas; pastate – sargo namelyje, pažymėtam plane 2B1/p, nuolat būna stadioną saugantis ir prižiūrintis sargas; pastatas – ūkinis pastatas, pažymėtas plane 511z, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), taip pat naudojamas stadione priežiūrai reikalingiems daiktams laikyti. Pateikti varžybų protokolai patvirtino, kad vyksta varžybos, šias stebi žiūrovai. Kolegija nusprendė, kad visi statiniai naudojami pagrindiniam statiniui – futbolui aikštei – eksploatuoti ir kartu sudaro visumą – stadioną, kuris yra naudojamas pagal jo paskirtį. Taigi visi statiniai ne ketinami naudoti, bet yra naudojami pagal jų paskirtį.

17. Kolegija taip pat pažymėjo, jog įstatymais ir poįstatyminiai aktai teisės ne aukciono tvarka valstybės žemės sklypų nuomos, pirkimo, pardavimo, parduodant, nusprendė, jog neparduodama žemė prie statinių, kurie tamauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui. Iškėsvės priklausančios pastatų nebuvo kitų statinių ar įrenginių priklausiniai, jie visi tamauja pagrindinei – stadiono veiklai. Be kitų aiškių ūkinę paskirtį turinčių pastatų, iškėsvės priklausė ir daug inžinerinių statinių, kurie nėra inžineriniai tinklai, kuriems taikoma šimtis ir prie jų neparduodama ne aukciono tvarka žemė (statybos techninio reglamento STR 1.01.03.2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713, (toliau – STR 1.01.03.2017 „Statinių klasifikavimas“) 5.2.2 punktą). Prasomame parduoti žemės sklype nėra inžinerinių tinklų, o tik inžineriniai statiniai, įskaitant ir pačias aikštes (stadioną). Atitinkamai visi tie inžineriniai statiniai, tiek ir kiti statiniai skirti stadiono veiklai, kuriai ir yra naudojami.
19. Kolegija pažymėjo, jog teisinis reglamentavimas nustato vienodas sąlygas tiek valstybės žemės sklypų nuomos, tiek pirkimo. Aplinkybė, kad žemės sklypas yra išnuomotas, nepašalina asmens teisės tą žemės sklypą įsigyti nuosavybėn. Nagrinėjamu atveju atsakovė, vykdydama valstybės žemės kontrolę, iškėsvėi nėra pareiškiusi pretenzijų dėl netinkamo žemės naudojimo, nepateiktas patikrinimo aktais, kuriame būtų išdėstyti netinkamo žemės sklypo naudojimo faktai. Atsakovė, pripažindama, kad iškėsvė turi teisę į žemės sklypo nuomą be aukciono, kartu pripažįsta, kad ji turi teisę ir tą žemės sklypą nusipirkti ne aukciono tvarka.
20. Kolegija nusprendė, kad žemės sklypas yra užstatytas tik iškėsvės priklausantiems statiniams, kurie nėra laikini statiniai, nėra ir inžineriniai tinklai, visi statiniai turi aiškią paskirtį ir naudojami visi kaip stadionas, žemės sklypas naudojamas jame esantiems iškėsvės priklausantiems statiniams eksploatuoti pagal jų tiesioginę stadiono veiklos paskirtį. Todėl, pripažinus, kad iškėsvė turi teisę ne aukciono tvarka įsigyti valstybės žemės sklypą, skundžiamas 2019 m. gruodžio 4 d. atsakovės raštas, kuriuo atsisakyta parduoti ginčo žemės sklypą, buvo panaikintas ir buvo nuspręsta, jog egzistuoja visos būtinos sąlygos pripažinti iškėsvės teisę be aukciono įsigyti valstybės žemės sklypą.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimų į jį teisiniai argumentai

21. Atsakovė kasaciniu skundu prašo panaikinti Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gegužės 6 d. sprendimą, palikti galioti Kauno apylinkės teismo 2020 m. gruodžio 8 d. sprendimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:

- 21.1. Teismas netinkamai aiškino ir taikė teisinį reguliavimą, susijusį su valstybės žemės pardavimu ne aukciono tvarka. Iš Žemės įstatymo 10 straipsnio 4, 5 dalių, Taisyklių 2.4 punkto matyti, kad būtinos sąlygos atsirasti asmeniui teisė be aukciono įsigyti nuosavybės valstybės žemės sklypą yra tokios: žemės sklypas turi būti užstatytas šiam asmeniui priklausantiems statiniams ar įrenginiams ir jis turi būti naudojamas šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje laikomasi pozicijos, kad, esant nurodyto pobūdžio teisiniam ginčui, reikia įvertinti, ar šie statiniai ar įrenginiai atitinka įstatyme nurodytus kriterijus, tačiau apeliacinės instancijos teismas šios kriterijus vertino netinkamai. Lietuvos Aukščiausis Teismas 2019 m. gegužės 9 d. nutartįje civilinėje byloje [Nr. e3K-3-177-687/2019](#) nurodė, kad valstybinė žemė gali būti išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji yra užstatyta fiziniam ar juridiniam asmeniui priklausanti (jo nuomojama) statinių, kurių turi aiškią funkcinę priklausomybę, apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, ir yra būtina šio asmens, kaip savininko (nuomininko), turimos teisės į statinį įgyvendinti. Šios teisės įgijimas siejamas su būtinumu užtikrinti statinio savininko (nuomininko) galimybę įgyvendinti savo turimas teises į statinį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-291-313/2018](#)). Viešojoje teisėje yra įtvirtintas teisėtumo principas, kuris reikalauja, kad viešojo administravimo subjektai savo veikla nepažeistų teisės akto reikalavimų ir kad jų sprendimai būtų pagrįsti teisės normomis, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus.
- 21.2. 2020 m. sausio 6 d. Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas patvirtina atsakovės procesiniuose dokumentuose ir jos atstovės teismo posėdžių metu išskytus teiginius, kad iškėsvė nuosavybės teise priklausančių statinių nusidėvėjimą yra didelė, daugumos statinių tiesioginę naudojimą paskirties nepažeidžia, statinių funkcinę priklausomybę nėra aiški. Tačiau apeliacinės instancijos teismas, pažeidžiamas Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – CK) įtvirtintus teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principus, nesilaikydams teismų praktikos, nusprendė, kad jokioje teisės normoje, reglamentuojančioje valstybės žemės sklypų nuomą, pirkimą, nėra nurodyta, kokio nusidėvėjimo turi būti statiniai, kurių eksploatacijai yra išnuomojama, parduodama valstybinė žemė (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-232/2014](#); 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-76-684/2018](#); 2018 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-483-701/2018](#)).
- 21.3. Šiuo atveju faktiškai ir pagal tiesioginę paskirtį naudojamas tik vienas inžinerinis statinys (futbolo aikštė). STR 1.01.03.2017 „Statinių klasifikavimas“ 11 punkte nurodyta, kad sporto aikštynai, naudojami žaidimams atvirame ore (futbolo, krepšinio, beisbolo, regbio, vandens sportui ir panašiai), mašinų, dviračių ar lenktynių keliai ir kiti inžineriniai statiniai, kurie nėra pastatai, priskiriami sporto paskirties inžineriniams statiniams. Pagal šio reglamento 12 punktą šaudyklos, fortai, bunkeriai, techniniai telėjimo bokštai, sąvartynai, transporterių geležinkelio, estakados, motokų valklos statiniai, tvoros, kiemo aikštelės, stoginės, atraminės sienės ir pan. priskiriami kitoms inžineriniams statiniams, neturintiems aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, kurie tamauja pagrindiniam daiktui. Atsižvelgiant į STR 1.01.03.2017 „Statinių klasifikavimas“ nuostatas, į statinių kadastrinę bylą esančios duomenis, nustatyti, kuris daiktas yra pagrindinis, kurie – antraeiliai šioje situacijoje, yra sudėtinga. Tačiau apeliacinės instancijos teismas išreikštą poziciją, kad iškėsvė priklausančios pastatų nėra kitų statinių ar įrenginių priklausiniai, jie visi tamauja pagrindinei – stadiono veiklai, yra nekorektiška, nes 2004 m. balandžio 20 d. valstybės žemės nuomos sutarties 4 punkte nurodoma, kad atsakovė iškėsvėi žemės sklypą išnuomuoja sporto kompleksams statyti, įrengti ir eksploatuoti. Šaudyklos nėra stadiono veiklos objektai, tačiau apeliacinės instancijos teismas išskiria tik stadioną, t. y. futbolo aikštę, veiklą. Analizuojant Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkto nuostatą lingvistiškai darytina išvada, kad be aukciono neparduodami valstybės žemės sklypai, kuriuose pastatyti tik neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tamauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui. Taigi pagal Nekilnojamojo turto registre esančius duomenis tik dviejų šaudyklų pagrindinė naudojimo paskirtis yra sporto, visų kitų dvidešimt keturių statinių naudojimo paskirtis yra nepaibrėžta arba ūkinės veiklos pobūdžio. Funkcinę statinių priklausomybę taip pat nėra aiški. Kasacinis teismas yra šaukskęs, kad priklausiniu pripažintams toks daiktas, kuris yra skirtas tamauja pagrindiniam daiktui ir yra susijęs su pagrindiniu daiktu bendra ūkine paskirtimi (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-32/2007](#)). Konstatuojant teisiškai reikšmingas priklausano sąjagas su pagrindiniu daiktu, yra svarbus ne jų fizinis, o funkcinis ryšys (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-422/2011](#); 2013 m. kovo 14 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-117/2013](#)).
- 21.4. Apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai neatsižvelgė į inperatyvias teisės aktų nuostatas, pagal kurias be aukciono gali būti parduodamas valstybės žemės sklypas, ne tik užstatytas asmeniui nuosavybės teise priklausančių statinių, bet ir turint tikslą šį statinį eksploatuoti toliau pagal jo tiesioginę paskirtį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-76-684/2018](#); 2018 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-483-701/2018](#)). Iškėsvė nepateikė įrodymų, kad ketina naudoti statinius pagal Nekilnojamojo turto kadastrę rašytą jų tiesioginę paskirtį, todėl nebuvo įrodymų Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkto taikymo sąlygos.
- 21.5. Apeliacinės instancijos teismas pažeidė įrodymų pakankamumo taisyklę. Teismas nevertino 2004 m. balandžio 20 d. valstybės žemės nuomos sutarties turinio (14 punkto), 2010 m. vasario 12 d. susitarimo Nr. 135 turinio (14 punkto), kuriuose nurodoma, jog žemės subnuoma yra negalima ([CK 6.490 straipsnio](#) 5 dalis). Apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai šia panaudos sutartimi remiasi kaip rašytiniu įrodymu, patvirtinančiu išnuomoto žemės sklypo naudojimą, tačiau nevertina fakto, ar panaudos sutartis sudaryta teisėtai. Atsakovė nėra gavusi iškėsvės prašymo išduoti sutikimą dėl ginčo žemės sklypo suteikimo panaudai tretiesiems asmenims, o nurodyto 2010 m. vasario 12 d. susitarimo 14 punktą apskritai tokiu nuomojamo žemės sklypo suteikimui naudotis juo tretiesiems asmenims draudžia. Be to, 2019 m. rugpjūčio 5 d. panaudos sutartis nėra įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Nesilaikys nustatyto reikalavimo įregistruoti sandorį, šalims sandoris galioti, tačiau neįregistruojamas sandorio šalys negali panaudoti sandorio fakto prieš trečiuosius asmenis ir rodinėti savo teisių prieš juos remdamasi kitais įrodymais ([CK 1.75 straipsnio](#) 2 dalis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-54/2011](#)).
- 21.6. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai vertino byloje esančius įrodymus, susijusius su ginčo žemės sklype esančiais statiniais. Apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai nurodė, kad visi statiniai naudojami pagal jų tiesioginę paskirtį – stadiono veiklai, nors viena šaudykla naudojama kaip sandėlis stadiono inventoriui, kita šaudykla – kaip biotualetas ir tai nėra šaudyklų tiesioginę paskirtį. Apeliacinės instancijos teismas nevertino atsakovės nurodytos informacijos apie trūkinį nusidėvėjimą ir pavojų žiūrovams, kuris naudojantis stebėti vykstančias futbolo varžybas ar treniruotes. Faktas, kad žiūrovai neturi galimybės saugiai stebėti varžybas, nurodytas ir Kauno apskrities futbolo federacijos tinklalapyje (duomenys neskelbtini).
- 21.7. Iš Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių matyti, kad ginčo žemės sklype turėtų būti vykdoma įvairių sporto šakų veikla, t. y. šaudymo, ledo ritulio ir pan. Ginčijamame sprendime taip pat nurodoma, kad pastate – sargo namelyje, pažymėtam plane 2B1/p, nuolat būna stadioną saugantis ir prižiūrintis sargas. Visais duomenimis, bendrovėje šiuo metu yra tik vienas dirbantis (apdraustas) asmuo, t. y. bendrovės vadovė, taigi kokias įrodymus vadovaujamasis teismas sprendime konstatuoja šį faktą, nėra aišku. Pirmosios instancijos teismas prašė iškėsvės pateikti rašytinius įrodymus, pagrindžiančius sargo namelio naudojimą, tačiau iškėsvė įrodymų nepateikė. Taigi apeliacinės instancijos teismas, pripažindamas, kad žemės sklypas naudojamas jame esantiems iškėsvės priklausantiems statiniams eksploatuoti pagal jų tiesioginę paskirtį, pažeidė įrodinėjimą reglamentuojančias teisės normas, netinkamai vertino į bylą pateiktus įrodymus ar faktą, kad tam tikri įrodymai, net ir prašant pirmosios instancijos teismo, net ir nebuvo pateikti.
22. Iškėsvė atsiliepimu į kasacinį skundą prašo atmesti atsakovės kasacinį skundą ir palikti Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2020 m. gegužės 6 d. sprendimą nepakeičiant, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepimas į kasacinį skundą grindžiamas šiais argumentais:
- 22.1. Atsakovė pagrįstai kasacinį skundą grindžia ir kasacinio teismo praktika, kuri suformuota sprendžiant ginčus dėl valstybės žemės nuomos ne aukciono būdu, kadangi tiek valstybės žemės pardavimo ne aukciono būdu, tiek ir valstybės žemės nuomos ne aukciono būdu sąlygos yra reglamentuojamos tapaciai. Todėl konkrečioje faktinėje situacijoje tiek nuomai, tiek ir pardavimui turi būti taikomos tos pačios taisyklės. Tačiau šio ginčo atveju atsakovė pripažįsta ir neginčija iškėsvės turimos valstybės žemės ne aukciono būdu nuomos teisės, gyvos ir turimos vadovaujantis iš esmės tuo pačiu teisiniu reglamentavimu, tačiau nesutinka su teise į žemės pardavimą ne aukciono būdu, nors, kaip minėta, abi teisinės situacijos turi būti vertinamos tapaciai.
- 22.2. Atsakovė kasaciniame skunde, bylos nagrinėjimo metu akcentuoja atskirus iškėsvės priklausančius Nekilnojamojo turto registre įregistruotus statinius ir neatsižvelgia į tai, kad visi statiniai sudaro bendrą visumą (kompleksą) – futbolo stadioną. Visi atskiri iškėsvės priklausantys statiniai yra skirti stadiono veiklai vykdyti ir atskirai pagal kitą paskirtį negalėtų būti naudojami. Atsakovė pripažįsta, kad atitinkamame stadione vyksta futbolo varžybos, trenruojasi pajios komandos, o tai reiškia, kad jis yra naudojamas pagal savo paskirtį. Tam, kad aikštelėje galėtų vykti varžybos, yra reikalingi ir visi kiti iškėsvės priklausantys statiniai.
- 22.3. Atsakovė nepagrįstai akcentuoja iškėsvės priklausančių statinių Nekilnojamojo turto registre nurodytą nusidėvėjimą. Nekilnojamojo turto kadastrę ir atitinkamą registrą nurodomas statinių nusidėvėjimas yra matematiškai apskaičiuojamas dydis nuomatyvose nurodytą kasmetinį vertės mažinimo koeficientą padauginus iš faktinio statinių naudojimo laiko, skaičiuojamo nuo jo statybos pabaigos metu (Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklų, patvirtintų 2002 m. gruodžio 30 d. Lietuvos Respublikos šėvės ūkio ministro įsakymu Nr. 522, 168.3, 188.3, 278.6, 328.6 papunkčiais). Taigi atsakovės akcentuojamas nusidėvėjimas rodo santyktinį turto statinio statybos pabaigos datos ir nuomatyviniuose aktuose nurodyto statinio gyvavimo laiko. Teisė ne aukciono būdu įsigyti valstybinį žemės sklypą nėra siejama nei su statinių pastatymo laiku, nei su jų gyvavimo laiku (ekonominiai pagrįsta naudojimo trukmė). Statinių gyvavimo laikas lemia valstybės žemės nuomos terminą (Žemės įstatymo 9 straipsnio 3 dalis, Taisyklų 30.5 punktas), tačiau neturi įtakos sprendžiant dėl žemės pardavimo. Be to, Taisyklės įtvirtina, kad žemė gali būti išnuomojama net ir pasibaigus statinio ekonominiai pagrįstam naudojimo trukmės terminui (Taisyklių 46 punktas).
- 22.4. Nors futbolo aikštelės nurodomas nusidėvėjimas yra vienas iš didžiausių (75 proc.), tačiau atsakovė pripažįsta, jog ši aikštė yra naudojama pagal jos paskirtį. Byloje yra pateikta žemės sklypo nuomos sutartis, kuri sudaryta remiantis tais pačiais teisės aktais, kaip ir valstybės žemės pardavimas. Atsakovė, vykdydama valstybės žemės kontrolę, iškėsvėi nėra pareiškiusi pretenzijų dėl netinkamo žemės naudojimo. Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1244, (toliau – Nuostatai) 15 punkte nustatyta, kad žemės naudojimo patikrinimo rezultatai įforminami Nacionalinės žemės tarnybos vadovo nustatytos formos patikrinimo akte, jame išdėstomi nustatyti faktai ir pateikiamas išvadų. Į bylą nepateiktas patikrinimo aktas, kuriame būtų išdėstyti netinkamo žemės sklypo naudojimo faktai. Argumentai, išdėstyti tik atsiliepime į iškėsvę, negali būti vertinami kaip atliekant žemės naudojimo valstybinę kontrolę užfiksuoti faktai, o tik kaip gynybiniai argumentai.
- 22.5. Byloje nėra įrodymų, kurie patvirtintų, jog statinių būklė yra tokia, kad jie negali būti naudojami pagal jų paskirtį. Vadovaujantis Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalies 3 punktu, iškėsvėi priklausantių statinių naudojimo priežiūrą atlieka Kauno miesto savivaldybės administracija. Byloje nėra įrodymų, kad Kauno miesto savivaldybės administracija, įgyvendindama statinių priežiūrą, būtų pareiškiusi pretenzijas iškėsvėi dėl jai atitinkamame stadione priklausančių statinių ar jų būklės.
- 22.6. Aplinkybės, jog stadionu tiesiogiai šiuo metu naudojasi ne pati iškėsvė, o sutarties pagrindu – VšĮ Kauno futbolo akademija, nesumenkina fakto, kad statiniai, žemės sklypas naudojami šiems statiniams eksploatuoti. Įstatymas suteikia teisę įsigyti žemę ne aukciono tvarka statinių savininkams. Statinių savininkas turi teisę naudoti, valdyti jam priklausantį nuosavybę ir ja disponuoti, įskaitant ir suteikti jam priklausantį nuosavybę naudoti kitiems asmenims.
- 22.7. Kasacinio teismo, administracinių teismų praktikoje pripažįstama, jog teisė įsigyti žemę valstybės žemę ne aukciono būdu siejama su žemės sklypo naudojimu statiniams eksploatuoti, o ne su konkrečių asmenų naudojimu statiniams ir žeme. Įrodymai patvirtina, kad tiek iškėsvės priklausantys statiniai naudojami pagal paskirtį, tiek ir atitinkamas žemės sklypas naudojamas tik šiems statiniams eksploatuoti. Kitai veiklai žemės sklypas nėra naudojamas. Iškėsvė priklausančios statiniai sudaro bendrą visumą – futbolo stadioną. Iš visų žemės sklype esančių statinių futbolo aikštė, kurią naudoja atsakovė ir atsakovė, tiek pagal savo statybinę vertę, tiek ir pagal statinio naudojimo paskirtį yra pagrindinis daiktas. Visi kiti statiniai yra skirti ir tamauja šiam statiniui (antraeiliai daiktai). Be to, jei būtų spęsta, jog yra pagrindas konstatuoti, kad tik dalis žemės sklypo yra naudojama jame esantiems statiniams eksploatuoti, tokiu atveju išvyns turėtų būti tenkinas iš dalies.
- 22.8. Statinių defektai nepašalina galimybės naudoti viso stadiono pagal jo paskirtį ir nesuteikia teisės atsisakyti parduoti valstybei priklausantį žemės sklypą ne aukciono būdu. Statiniai nėra kapitališkai suremontuoti, nes politikai ketina juos paimti visuomenės poreikiams. Siekama apsaugoti planuojamas investicijas, iškėsvė ir nori pirmiausia išsipirkti žemę, o tada jau kapitališkai suremontuoti turimus statinius ir pastatyti papildomus statinius.
- 22.9. Iškėsvėi priklausantys statiniai nėra laikini statiniai, šios aplinkybės atsakovė neprodeino. Statybos įstatymo 27 straipsnio 31 dalyje nustatyta, jog laikinasis statinis yra teisė į jį Nekilnojamojo turto registre neregistruojami. Šiuo atveju atitinkami statiniai yra registruoti Nekilnojamojo turto registre, registruotos ir nuosavybės teisės į juos iškėsvės vardu. Žemės įstatymo ir Taisyklių nuostatos taip pat nustatyta, jog žemės sklypas neparduodamas, jeigu jame yra nutiesti tik inžineriniai tinklai. Nė vienas iš iškėsvės priklausančių statinių nėra inžinerinis tinklas. Žemės sklypas neparduodamas, jei žemės sklype yra pastatyti tik neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai. Tačiau visi žemės sklype esantys statiniai yra tos pačios paskirties – futbolo stadiono veiklos. Iškėsvės nuomone, sąlyginai pagrindinis žemės sklype esančias statinys turėtų būti laikomi aikštynas, nes būtent jie pirmiausia yra naudojami pagrindinei – stadiono veiklai. Visi kiti statiniai jau aptaurejau atitinkamus aikštynus. STR 1.01.03.2017 „Statinių klasifikavimas“ 11 punkte nurodyta, jog sporto paskirties inžineriniai statiniai – sporto aikštynai, naudojami žaidimams atvirame ore, mašinų, dviračių ar arklių lenktynių keliai ir kiti inžineriniai statiniai, kurie nėra pastatai. Taigi atitinkamais aiškiais turimi aiškią funkcinę paskirtį, priklausomybę, apibrėžtą naudojimo ir ūkinės veiklos pobūdį. Be to, iš visų iškėsvės priklausančių statinių tik vienas pastatas yra pagalbinio ūkio, t. y. pastatas – ūkinis pastatas, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini).
- 22.10. Kasaciniame skunde nepagrįstai nurodoma, jog apeliacinės instancijos teismas formuoja naują, netikėtą teismų praktiką. Net ketinimas naudoti statinius yra pakankamas pagrindas išnuomoti ar parduoti valstybei priklausantį žemę be aukciono. Byloje pateikti įrodymai patvirtina, kad atsakovė net ir visiškai nenaudojama statinius, visiškai neprižiūrimus žemės sklypus išnuomuoja ne aukciono būdu kitiems asmenims vien tik dėl to, jog pastarieji galimi ketina naudoti statinius ar žemės sklypą. Teismai pripažįsta tokius veiksmus teisėtais ir pagrįstais (pvz., Kauno apygardos teismo 2020 m. sausio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-164-657/2020). Byloje pateikti įrodymai patvirtina, jog statiniai yra ne tik ketinami naudoti, bet ir nuolat realiai naudojami.

- 22.11. Klausimas, ar panaudos sutartis galioja, negali būti išspręstas vien tik vertinant įrodymus. Atitinkamos sutarties teisinio kvalifikavimo galimybę reglamentuoja CK 1.78 straipsnis. Teismas *ex officio* (pagal pareigas) gali taikyti tik niekinio sandorio negaliojimo pasekmes, priešingu atveju turi būti pareikštas reikalavimas atitinkamą sandorį pripažinti negaliojančiu. Atsakovė nepašė pripažinti panaudos sutarties negaliojančią, nenurodė argumentų, dėl kurių ši sutartis turėtų būti laikytina niekine, todėl teismas pagrįstai nesvarstė šios panaudos sutarties negaliojimo klausimo. Be to, ieškovė žemės sklypo nesubnuomojo. Sutartimi buvo perduoti naudotis tik ieškovei priklausančios statiniai.
- 22.12. Atsakovė, teigdama, kad teismas padarė įrodymų vertinimą reglamentuojančių teisės normų pažeidimus, nurodo naujus įrodymus, argumentus, kurie nebuvo nurodyti nei bylą nagrinėjant pirmosios, nei apeliacinės instancijos teisme. Todėl šie argumentai neraginėti, o įrodymai nevertinti. Be to, atsakovės įvardytame Kauno apskrities futbolo federacijos tinklalapyje nurodoma, kad stadionas yra naudojamas ((duomenys neskelbtini)).

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės pardavinimą ne aukciono būdu, aiškinimo ir taikymo

23. Nagrinėjamoje byloje sprendžiamas klausimas dėl ieškovės teisės įsigyti valstybinį žemės sklypą ne aukciono būdu remiantis Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punktu.
24. Valstybinė žemė yra visai visuomenei reikšmingas viešasis turtas. Valstybinės žemės teisiniais santykiais būdingas teisinis apibrėžimas ir jų reglamentavimas grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandorių dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtais, nustatytas atvejis ir būdais – ir yra imperatyvus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-436/2014](#); 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-76-684/2018, 25 punktas; 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-447-916/2018, 58 punktas).
25. Valstybinės žemės perleidimo teisinius santykius reglamentuoja Žemės įstatymas. Valstybinė žemė gali būti disponuojama ją perleidžiant nuosavybės neatyginčiai, parduodant, išnuojant ar perduodant neatyginčiai naudotis, sudarant sandorius dėl žemės konsolidacijos, žemės servitutų ([CK](#), Žemės įstatymo ir kitų įstatymų nustatyta tvarka. Kiti sandoriai dėl valstybinės žemės negali būti sudaromi, jeigu kiti įstatymai nenustato kitaip (Žemės įstatymo 5 straipsnio 2 dalis).
26. Kasacinis teismas laikosi nuoseklios pozicijos, kad primant sprendimus dėl valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo teisės įgyvendinimo, sudarant valstybinės žemės sandorius turi būti laikomasi ir Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principo (toliau – VSTVND) 9 straipsnio įtvirtintų valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-76-684/2018](#), 26, 27 punktai; 2020 m. sausio 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-114-403/2020](#), 26 punktas). Šiame straipsnyje, be kita ko, įtvirtinti visuomenės naudos ir efektyvumo principai. Visuomenės naudos principas reiskia, kad valstybės ir savivaldybių turtais turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesus tenkinimą (VSTVND) 9 straipsnio 1 punktas). Efektyvumo principas reiskia, kad sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei (VSTVND) 9 straipsnio 2 punktas).
27. Žemės įstatymo 10 straipsnio 4 dalyje įtvirtinta bendra taisyklė, kad valstybinės žemės sklypai parduodami aukciono būdu asmeniui, kuris už parduodamą žemės sklypą pasiūlo didžiausią kainą. Ši taisyklė suponuoja, kad aukcionas kaip valstybinės žemės pardavimo būdas yra įtvirtintas siekiant už parduotą valstybinę žemę gauti didžiausią kainą, todėl tai yra prioritetas viešasis interesas, kad parduodant valstybinę žemę visuomenei būtų gauta maksimali nauda.
28. Kasacinis teismas yra konstatavęs, kad valstybinės žemės pardavinimą reglamentuojančiomis teisės normomis, be kita ko, užtikrinamas viešasis interesas, kad parduodant valstybinę žemę visuomenei būtų gauta maksimali nauda. Preziūmujama, kad maksimalios naudos gavimo galimybę užtikrina valstybinės žemės pardavimas aukciono būdu. Todėl nagrinėjamos kategorijos bylose, kai valstybinės žemės pardavimo sandoris ginčijamas dėl to, kad jis buvo sudarytas be aukciono parduodant valstybinės žemės sklypą, ieškovas neturi atskirai įrodinėti, kad, pavyzdžiui, valstybinės žemės sklypo pardavimas aukciono būdu būtų buvęs naudingesnis visuomenei ar kad pardavus valstybinę žemę be aukciono valstybė nukentėjo ekonomiskai. Vien tai, kad parduodant valstybinės žemės sklypą lengvatine (ne aukciono) tvarka sandoris buvo atlygininis, nereiskia, kad ši nauda buvo maksimali ir kad valstybė dėl jo nenukentėjo ekonomiskai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-41-969/2019, 42 punktas).
29. Bendrosios taisyklės šimtis, kai valstybinė žemė gali būti parduodama be aukciono, įtvirtintas Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalyje. Viena iš jų – jeigu valstybinės žemės sklypai užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausantiems statiniams ar įrenginiams, išskyrus žemės sklypus, kuriuose yra pastatyti kiti statiniai, nušėti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik neturintys aiškios funkcijos priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba kitos veiklos pobūdžio statiniai, kurie tamajai pagrindiniam statinui ar įrenginiui arba jo priklausiniui. Valstybinės žemės sklypai parduodami tokio dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį (Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punktas).
30. Iš nurodyto teisinio reguliavimo galima daryti išvadą, kad būtinos sąlygos atsirasti Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte įtvirtinti asmens teisei be aukciono įsigyti nuosavybės valstybinės žemės sklypą yra tokios: žemės sklypas turi būti užstatytas šiam asmeniui priklausantiems statiniams ar įrenginiams ir jis turi būti naudojamas šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti.
31. Kasacinio teismo praktikoje laikomasi nuoseklios pozicijos, kad, esant teisminių ginčų dėl to, ar asmeniui ne aukciono tvarka turi būti išnuojamas arba parduodamas valstybinės žemės sklypas, užstatytas jam priklausantiems statiniams ar įrenginiams, reikia įvertinti, ar šie statiniai ir įrenginiai atitinka įstatyme nurodytus kriterijus. Ne kiekvienas ant valstybinės žemės sklypo esančio pastato savininkas turi teisę be aukciono išsinuomoti ar įsigyti valstybinės žemės sklypą, o tik tas, kurio statinys turi apibrėžtą naudojimo paskirtį arba tikinčios veiklos pobūdį, o jo eksploatacijai reikia turėti žemės sklypo nuomos ar nuosavybės teise; taigi savininkas pirmiausia turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį ir tam yra būtina išsinuomoti ar įsigyti žemės sklypą (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 9 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-133-219/2018](#) 21 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką). Lemiamą reikšmę turi ne sklypo esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, todėl kiekvienas atveju svarbų įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su esančio statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti ją ar kitokią veiklą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-76-684/2018](#), 32 punktas). Asmens teisė nuomoti ar pirkti valstybinės žemės sklypą grindžiama jo realiu faktiniu naudojimu atitinkamam tikslui – turimiems nuolatiniams statiniams ar įrenginiams eksploatuoti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-483-701/2018](#), 42 punktas).
32. Kasacinis teismas taip pat yra konstatavęs, kad išvada, ar konkrečiu atveju ant valstybinės žemės sklypo esančio pastato savininkas turi teisę be aukciono išsinuomoti ar įsigyti valstybinės žemės sklypą, turi būti daroma įvertinus konkrečioje byloje nustatytas faktines aplinkybes (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gegužės 26 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-134-823/2021](#), 28 punktas).
33. Nagrinėjamoje byloje pirmosios instancijos teismas, atsižvelgdamas į tai, kad bylos nagrinėjimo metu nenustatyta, jog ieškovė naudotų jai nuosavybės teise priklausantiems statiniams, esantiems Kaune, (duomenys neskelbtini), pagal jų tiesioginę paskirtį (ieškovė pagal paskirtį iš esmės naudoja tik vieną inžinerinį statinį – futbolą aikštę, ir tai ne pati, o panaudos pagrindui kitas asmuo), į tai, kad ieškovei nuosavybės teise priklausantių statinių, esančių Kaune, (duomenys neskelbtini), nusidėjęmo procentas yra didelis, taip pat kad byloje nėra pateikta įrodymų, kiek ir kada ieškovė investavo į jai priklausantių objektų turėdama tikslą naudoti juos pagal paskirtį, priešingai, ieškovė patvirtino, jog nuo 2007 m. buvo sustabdžiusios jos investicijas į statinių atnaujinimą ir apsiribota tik einamuoju statinių būklės palaikymu, padarė išvadą, kad ieškovė neturi teisės į gincų žemės sklypo pirkimą ne aukciono būdu. Apeliacinės instancijos teismas padarė priešingą išvadą, nurodydamas, kad visi statiniai tamajai pagrindiniam statinui – futbolą aikštei eksploatuoti ir kartu sudaro visumą – stadioną, kuris yra naudojamas pagal jo paskirtį. Apeliacinės instancijos teismas laikė teisiskai nereikšmingą aplinkybę, kad ieškovei priklausantių statinių nusidėjęmas yra didelis, kad ieškovė bylos nagrinėjimo metu nepateikė jokių įrodymų, kiek ir kada investavo pinigų į jai nuosavybės teise priklausantiems statiniams turėdama tikslą juos naudoti pagal paskirtį, nes teisinis reguliavimas teisės ne aukciono tvarka valstybinės žemės sklypą nuomoti ir (ar) pirkti nesieja su investicijomis į atitinkamus statinius ir jų nusidėjęmu.
34. Taigi, iš procesinių teismų sprendimų matyti, kad abu teismai tas pačias byloje nustatytas aplinkybes vertino skirtingai ir padarė skirtingas išvadas, suteikdami nurodytoms aplinkybėms skirtingą teisinę reikšmę.
35. Byloje nėra ginčo, kad ant valstybinės žemės sklypo yra ieškovei nuosavybės teise priklausantių statinių. Kaip matyti iš byloje nustatytų aplinkybių, ieškovei priklausantiems statiniams sudaro bendrą sporto kompleksą ir būtent tokiai paskirčiai ir yra išnuomotas valstybinės žemės sklypas. Tiek vertinant šį kompleksą sudarančių objektų atžvilgiu, kaip tai išryškėja iš pirmosios instancijos teismo, tiek ir statinių kaip stadiono – futbolą aikštės – visumos atžvilgiu, kaip tai vertino apeliacinės instancijos teismas, matyti, kad iš esmės valstybinės žemės sklypas naudojamas tik futbolą aikštei eksploatuoti. Todėl kyla klausimas, ar to pakanka konstatuoti, kad egzistuoja sąlygos ieškovės teisei įgyti valstybinės žemės sklypą ne aukciono tvarka, ypač atsižvelgiant į tai, kad futbolą aikštės kaip inžinerinio statinio danga yra veja.
36. Priešingai nei sprendė apeliacinės instancijos teismas, byloje nustatytos aplinkybės – ieškovei priklausantių statinių didelis nusidėjęmo procentas, tai, kad ieškovė nuo 2007 m. sustabdė investicijas į statinių atnaujinimą ir iš esmės apsiribojusi tik einamuoju statinių būklės palaikymu, tai, kad byloje nepateikta įrodymų, jog ieškovė būtų investavusi į jai priklausantiems statiniams turėdama tikslą juos naudoti pagal paskirtį kaip sporto kompleksą, kad ieškovė jai priklausantiems statiniams suteikė panaudos pagrindą, – turi teisinę reikšmę vertinant, ar egzistuoja ieškovės teisės įgyti valstybinės žemės sklypą ne aukciono tvarka sąlygos. Suprantama, pastatų paskirtis ir jos ypatumai gali lemti skirtingą pastatų naudojimo apimtį ir (ar) jų naudojimo intensyvumą. Šie pastatai gali būti naudojami siekiant vienokios naudos ar kitos naudos, naudojant pastatus visuomenės reikmėms, ir pan. Vis dėlto minėtos teismo nustatytos aplinkybės leidžia daryti išvadą, kad ieškovė sau priklausantiems statiniams naudoja tik minimaliai, nesiekdama gauti tos naudos, kuri nepaprastai gali būti gaunama tinkamai įgyvendinant statinių sudarančių sporto kompleksą, savininko teises. Minėtų aplinkybių kontekste tai reiskia, jog tik minimaliai naudojant statinius pagal paskirtį iš esmės statinių verte sudarvų valstybinės žemės sklypo vertę, todėl žemės siejimas savo esme būtų siejamas su tikslu įgyti valstybinės žemės sklypo ekonominę vertę, bet ne su specialia teise aktu nustatyta lengvatine žemės pardavimo tvarka sąlyga – būtinum eksploatuoti pastatus, kuris ir lemia žemės siejimo poreikį. Be to, šios aplinkybės kelia pagrįstą abejonę, ar ieškovė atskirai ketina toliau eksploatuoti statinius pagal jų tiesioginę paskirtį. Šių abejonų neparaikina ieškovės patvirtinimas (tuo labiau kad jis nepagrįstas jokiais rodymais), kad ieškovė investuos į statinius tik po to, kai įgis nuosavybės teise valstybinės žemės sklypą.
37. Galojančio teisinio reglamentavimo tikslu akivaizdžiai neatitiktų situacija, jei valstybinės žemės sklypas lengvatine tvarka būtų įgyjamas ketinant ne pagal tiesioginę paskirtį eksploatuoti savininkui priklausantiems statiniams, o šių statinių vietoje statyti naujus statinius ar vykdyti tik kita, su esamu statinių eksploatavimu nesusijusia, žemės sklype leidžiama veikla. Priešingai aiškinant būtų nepagrįstai pancepti visi valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principu – visuomenės naudos ir efektyvumo principai, reikšiantys valstybės nuosavybės teisiu į žemę įgyvendinimą rūpestingai, tenkinant visuomenės interesus ir siekiant maksimalios naudos visuomenei. Remdamasi tuo, teisėjų kolegija daro išvadą, kad pirmosios instancijos teismas pagrįstai nusprendė, jog neegzistuoja ieškovės teisės pirkti gincų žemės sklypą ne aukciono būdu įgyvendinimo sąlygos.
38. Be to, teisėjų kolegija pažymi, kad nagrinėjamoje byloje sprendžiamas ieškovės teisės įsigyti, o ne nuomoti, valstybinės žemės sklypą ne aukciono būdu įgyvendinimo klausimas. Apeliacinės instancijos teismas, vertindamas atsakovės argumentą, kad ieškovė turi visas teises ir pareigas, suteikiamas žemės sklypo naudotojui pagal sudarytą valstybinės žemės nuomos sutartį, todėl jai nereikalinga žemės sklypo nuosavybė, nurodė, kad valstybinio žemės sklypo nuoma neeilinuoja tokio sklypo įsigijimo teises, teisinis reglamentavimas nustato vienas tik valstybinės žemės sklypo nuomos, tiek pardavimo sąlygas, o teisę rinktis turi asmuo, turintis atitinkamą teisę, tuo labiau kad atsakovė nėra pareikšusi ieškovei pretenzijų dėl netinkamo žemės naudojimo pagal valstybinės žemės nuomos sutartį. Apeliacinės instancijos teismo vertinimu, atsakovė, pripažindama, kad ieškovė turi teisę į žemės sklypo nuomą be aukciono, kartu pripažįsta, kad ji turi teisę ir tą žemės sklypą nusipirkti ne aukciono tvarka. Teisėjų kolegija su šiais apeliacinės instancijos teismo argumentais nesutinka.
39. Kasacinio teismo praktikoje konstatuota, kad teisė naudotis valstybine žeme, reikalinga pastatams ir statiniams eksploatuoti, taip pat teisė teisės aktuose nustatyta tvarka ją nuomoti ar pirkti yra įstatyme nustatyta teisė (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. kovo 16 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-239-684/2017](#), 25 punktas ir jame nurodyta teismo praktika). Tačiau kartu pabrėžti ir tai, kad teisės normos, nustatančios statinių savininko teisę nuomoti ar pirkti statiniams eksploatuoti reikalingą valstybinės žemės sklypą lengvatine – ne aukciono – tvarka, šio asmens naudai suvaržo žemės savininko, t. y. valstybės, teisę disponuoti žeme kitais, efektyvesniais, būdais, teikiančiais valstybei didžiausią naudą. Dėl to ši teisė suteikiama tik esant įstatyme nustatytoms sąlygoms, be to, laikantis valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų.
40. Akivaizdu, kad teisinis ir ekonominis valstybinės žemės nuomos ir pardavimo rezultatas yra visiškai skirtingas: pirmuoju atveju valstybinės žemės sklypas yra suteikiamas statinių savininkui jį vykdyti ir juo naudotis, t. y. valstybė nuosavybės teise nepraranda, antruoju atveju nuosavybės teise į valstybinės žemės sklypą įgyja statinių savininkas, o valstybė nuosavybės teise netenka. Nors teisiniu reguliavimu nustatytos vienos teisės išsinuomoti bei įsigyti valstybinės žemės sklypą, užstatytą nuomininkui priklausantiems statiniams ar įrenginiams, sąlygos (abiem atvejais žemės sklypas turi būti užstatytas asmeniui priklausantiems statiniams ar įrenginiams ir jis turi būti naudojamas šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti), vis dėlto, atsižvelgiant į skirtingą teisinį ir ekonominį valstybinės žemės nuomos ir pardavimo rezultatą ir vertinant statinio savininko teisės nuomoti ar įsigyti valstybinės žemės sklypą jau minėtų valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų kontekste, šių sąlygų reikšmė valstybinės žemės nuomos ir pardavimo atveju gali skirtis. Tai reiskia, kad, priešingai nei nusprendė apeliacinės instancijos teismas, aplinkybė, kad asmuo yra išsinuomavęs valstybinės žemės sklypą ne aukciono būdu, pati savaime nelenkia ir asmens teisės įsigyti valstybinės žemės sklypo ne aukciono būdu, t. y. ne vien statinių savininko valia nulenkia teisės į valstybinės žemės sklypą ne aukciono būdu įgyti, bet ir kiekvienai konkrečiai atveju turi būti nustatomos sąlygos įgyti šią teisę atsižvelgiant į valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principus.
41. Kasacinis teismas yra nurodęs, kad nors valstybė dėl jai, kaip savininkės, būdingo subjektiškumo nuosavybės teisės, siekdamas užtikrinti visuomenės interesus tenkinimą, įgyvendina per atitinkamas institucijas, kurių veikla reglamentuota viešosios teisės normos. *poač CK 2.36 straipsnio 1 dalyje nustatyta teisių reguliavimo valstybės ir jos institucijų civiliniuose santykiuose dalyvauja įvairūs asmenys ir šie santykiai dalyviai. Tai reiskia, kad valstybės, kaip savininkės, įgyvendinančios nuosavybės teisės siekiant užtikrinti visuomenės interesus tenkinimą, santykiai su kitais savininkais ir įvairiais bendraisiais civilinių santykių subjektais lygiateisiškumo, nuosavybės nelygiamumo, proporcingumo principais, kurie, inter alia (be kita ko), reiskia, kad šiuose santykiuose turi būti užtikrinta teisinga visuomenės interesus ir savininko teisių subalansavimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-8-403/2019](#), 25 punktas; 2020 m. sausio 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-114-403/2020](#), 43 punktas).*
42. Vadinasi, viena vertus, kad valstybė įgyvendinant savo, kaip žemės savininkės, teises taip, kad būtų gauta maksimalios naudos visuomenei, nebūtų paneigta tokioje žemėje esančių statinių savininkų nuosavybės teisė. Kita vertus, nesali būti sudarvoms prielaidos valstybine žeme esančių statinių savininkams įgyvendinti nuosavybės teises ta, kad būtų paneigtas vienas iš valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų, t. y. efektyvumo principas, kuris reiskia, kad įgyvendinant valstybės nuosavybės teises į žemę turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei, kas reiskia ir veikimą visuomenės interesais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-8-403/2019](#), 26 punktas; 2020 m. sausio 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-114-403/2020](#), 44 punktas).
43. Teisėjų kolegija taip pat pažymi, kad ieškovės argumentai, jog statiniai nėra kapitaliskai suremontuoti, nes politikai ketino juos paimti visuomenės poreikiams (šios nutarties 22.8 punktas), iliustruoja vieną iš galimų atvejų, kai pastatų savininkui nuomojamas valstybinės žemės sklypas, atsižvelgiant į teisės aktuose nustatytą žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą ([CK](#), 4.100–4.102 straipsniai), vadovaujantis visuomenės naudos ir efektyvumo principais, gali būti neparduodamas statiniams eksploatuoti.
44. Teisėjų kolegija, remdamasi nurodytais argumentais ir atsižvelgdama į byloje nustatytas faktines aplinkybes, daro išvadą, kad ginčo valstybinės žemės sklypo pardavimas tokioje situacijoje neatitiktų valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų, o būtent visuomenės naudos ir efektyvumo principų. Ši teisėjų kolegijos išvada yra pateikta sprendžiant dėl valstybinės žemės pardavimo ne aukciono tvarka sąlygų ir savaime negali būti laikoma kaip išreikšianti tam tikrą vertinimą dėl valstybinės žemės nuomos ne aukciono tvarka (ne)pagrįstumą.

Dėl bylos procesinės baigties

45. Kiti kasacinio skundo argumentai neturi teisinės reikšmės, todėl teisėjų kolegija dėl jų nepasisako.

46. Teisėjų kolegijai padarius išvadą, kad nagrinėjamoje byloje nėra pagrindo konstatuoti, jog egzistuoja ieškovės teisės įsigyti valstybinį žemės sklypą ne aukciono būdu, remiantis Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punktu, sąlygos, atsakovės kasacinis skundas tenkinamas, o apeliacinės instancijos teismo sprendimas naikintinas, paliekant galioti pirmosios instancijos teismo sprendimą.

Dėl bylinėjimosi išlaidų paskirstymo

47. Panaikinus apeliacinės instancijos teismo sprendimą ir palikus galioti pirmosios instancijos teismo sprendimą, perskirstytinos apeliacinės instancijos teisme ginčo šalių patirtos bylinėjimosi išlaidos ir išsprendžiamas kasaciniame teisme ginčo šalių turėtų bylinėjimosi išlaidų paskirstymo klausimas (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 93 straipsnio 5 dalis).

48. Apeliacinės instancijos teisme ieškovė, teikdama apeliacinį skundą, 2021 m. sausio 7 d. sumokėjo 75 Eur žyminio mokesčio, šis, atsižvelgiant į byloje priimaną procesinį sprendimą, ieškovės interesų netenkinimą, jai nepriteistinas ([CPK 93 straipsnio](#) 1 dalis).

49. Atsakovė, teikdama kasacinį skundą, 2021 m. birželio 8 d. sumokėjo 75 Eur žyminio mokesčio, šis, atsižvelgiant į byloje priimaną sprendimą, patenkinus jos interesus, yra jai priteistinas iš ieškovės ([CPK 93 straipsnio](#) 1 dalis).

50. Ieškovė kasaciniame teismui pateikė prašymą priteisti 1210 Eur išlaidų, patirtų teikiant teisinės paslaugas kasaciniame teisme. Byloje tenkinus atsakovės kasacinį skundą, ieškovė neturi teisės į kasaciniame teisme patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą ([CPK 93 straipsnio](#) 1 dalis).

51. Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. vasario 8 d. pažymą apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu, kasacinis teismas patyrė 2,42 Eur tokių išlaidų. Tenkinus atsakovės kasacinį skundą, jų atlyginimas valstybei turėtų būti priteisiamas iš ieškovės. Tačiau ši suma yra mažesnė nei minimali 5 Eur valstybei priteistina bylinėjimosi išlaidų suma (Lietuvos Respublikos teisingumo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2011 m. lapkričio 7 d. įsakymas Nr. 1R-261/1K-355 „Dėl minimalios valstybei priteistinos bylinėjimosi išlaidų sumos nustatymo“; redakcija, galiojanti nuo 2020 m. sausio 23 d.), todėl procesinių dokumentų įteikimo išlaidų atlyginimas valstybės naudai nepriteistinas ([CPK 96 straipsnio](#) 6 dalis).

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

nutaria:

Panaikinti Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gegužės 6 d. sprendimą ir palikti galioti Kauno apylinkės teismo 2020 m. gruodžio 8 d. sprendimą.

Priteisti atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos (j. a. k. 188704927) iš ieškovės uždarosios akcinės bendrovės „Corporate Property Holding“ (j. a. k. 134393255) 75 (septyniasdešimt penkis) Eur žyminio mokesčio, sumokėto kasaciniame teisme.

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

Teisėjai
Bublienė

Simniškis

Taminskas