

KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA**SPRENDIMAS
DĖL ATSISAKYMO IŠNUOMOTI VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPĄ PERKŪNO G. 19,
KLAIPĖDOJE**

2024 m. gegužės 15 d. Nr. T1-166

Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 20 punktu, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 2 punktu, 9 straipsnio 1 dalies 1 punktu ir 6 dalies 1 punktu, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsniu, Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“, 2 punktu ir 12.1 papunkčiu, atsižvelgdama į tai, kad Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių: pastato – šiltnamio (unikalus Nr. 4400-0935-4540), pastato – šiltnamio (unikalus Nr. 4400-0935-4561), pastato – šiltnamio (unikalus Nr. 4400-0935-4607), pastato – šiltnamio (unikalus Nr. 4400-0935-4638), pastato – šiltnamio (unikalus Nr. 4400-0935-4650), pastato – šiltnamio (unikalus Nr. 4400-0935-4661), pastato – šiltnamio (unikalus Nr. 4400-0935-4694), pastato – šiltnamio (unikalus Nr. 4400-0935-4729) valstybinėje žemėje faktiškai nėra, jie yra išnykę, kad šių statinių išlikusi tik dalis laikančiųjų konstrukcijų – dalis pamatų, kurie negali užtikrinti esminių statinių reikalavimų, pastatas – šiltnamių butinis pastatas (unikalus Nr. 2198-5009-0015) yra nenaudojamas, likusi dalis laikančiųjų konstrukcijų – pamatai, sienos, statinys negali būti rekonstruojamas ar remontuojamas, kadangi yra nebaigtas statyti, įvertinus 2024 m. balandžio 17 d. Faktinių duomenų patikrinimo vietoje akte Nr. Ž6-33 fiksuotas aplinkybes ir Klaipėdos apylinkės teismo Klaipėdos miesto rūmų 2023 m. gegužės 8 d. sprendimą Nr. e2-1639-1025/2023, Klaipėdos miesto savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

Neišnuomoti ne aukciono būdu IĮ S. Jokužio leidyklai-spaustuvei 2,5104 ha valstybinės žemės sklypo, kadastro Nr. 2101/0039:1456, unikalus Nr. 4400-4200-0540, esančio Perkūno g. 19, Klaipėdoje.

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Klaipėdos apylinkės teismo Klaipėdos miesto rūmams (S. Daukanto g. 8, Klaipėda) Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras

Teikėjas – Savivaldybės meras

Arvydas Vaitkus

Parengė
Žemėtvarkos skyriaus vyriausioji specialistė

Irma Anučauskienė, tel. 44 55 21
2024-04-18

AIŠKINAMASIS RAŠTAS
PRIE SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMO “ DĖL ATSIKALBIMO IŠNUOMOTI
VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPĄ PERKŪNO G. 19, KLAIPĖDOJE “ PROJEKTO

1. Parengto projekto tikslai ir uždaviniai.

Šio sprendimo projekto tikslas – atsisakyti IĮ S. Jokužio leidyklai-spaustuvei išnuomoti valstybinės žemės sklypą Perkūno g. 19, Klaipėdoje.

2. Projekte aptartų klausimų teisinis reglamentavimas.

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 20 punkte nustatyta, kad išimtinė savivaldybės tarybos funkcija - sprendimų dėl savivaldybei patikėjimo teise perduotos valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja, išskyrus šio įstatymo 27 straipsnio 2 dalies 29 punkte nurodytus sutikimus ir sprendimus, ir sprendimų dėl sutikimo perimti kitą valstybės turimą savivaldybės nuosavybės priėmimas.

Žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 2 punkte nurodyta, kad valstybinės žemės patikėjimo teisės subjektai (patikėtiniai) yra savivaldybės – savivaldybės teritorijoje esančių miestų ir miestelių teritorijų ribose valstybinės žemės, perduotos Vyriausybės nutarimu, išskyrus žemę, kuri šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka patikėjimo teise perduota kitiems subjektams, ir valstybinės žemės, perduotos savivaldybėms patikėjimo teise Vyriausybės nustatyta tvarka šio straipsnio 2 dalyje nurodytoms reikmėms ar kitų įstatymų nustatytais atvejais ir sąlygomis šio straipsnio 3 dalyje nurodytoms reikmėms, taip pat valstybinės miško žemės sklypų, perduotų savivaldybėms patikėjimo teise Vyriausybės nutarimais šio straipsnio 5 dalyje nustatyta tvarka ir sąlygomis.

Žemės įstatymo 9 straipsnio 1 dalies 1 punkte nustatyta, kad valstybinės žemės sklypus įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka išnuomoja savivaldybių tarybos – valstybinės žemės sklypus, perduotus patikėjimo teise savivaldybėms. Sprendimą išnuomoti valstybinės žemės sklypą priima savivaldybės taryba, o valstybinės žemės nuomos sutartį sudaro meras arba jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius.

Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte nurodyta, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui) ir naudojama šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išskyrus šio straipsnio 24 ir 25 dalyse nustatytus atvejus. Žemės sklypai, užstatyti fizinių ar juridinių asmenų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui. Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) 2 punkte nurodyta, kad Taisyklėmis privalo vadovautis Žemės įstatymo 11 straipsnio 1 dalies 3 punkte nurodytas subjektas, organizuodamas ir vykdydamas kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo procedūras, ir 9 straipsnio 1 dalies 1, 2 ir 4 punktuose nurodyti subjektai, organizuodami ir vykdydami kitos paskirties valstybinės žemės sklypų (jų dalių) nuomos procedūras (toliau – valstybinės žemės nuomotojai). Kai valstybinės žemės sklypus patikėjimo teise valdo savivaldybė, sprendimus dėl valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo, pakeitimo, vienašališko sutarties nutraukimo prieš terminą nuomotojo iniciatyva, sutarties nutraukimo abipusiu šalių sutarimu, sutikimų įkeisti, perleisti valstybinės žemės nuomos teisę, subnuomoti valstybinės žemės sklypą ar jo dalį išdavimo priima Žemės įstatymo 9 straipsnio 1 dalies 1 punkte nurodytas valstybinės žemės nuomotojas – savivaldybės taryba.

Taisyklių 12.1 papunktyje nurodyta, kad nagrinėjant asmenų prašymus įsigyti ar nuomoti naudojamus žemės sklypus, laikomasi šių reikalavimų: Parduodami ar nuomojami be aukciono žemės sklypai tik savarankiškai funkcionuojantiems Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais (pagrindiniais daiktais) statiniams ir įrenginiams (su jų priklausiniais) eksploatuoti, kurie naudojami pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį. Žemės sklypas turi būti būtino ir pakankamo dydžio statiniams ir įrenginiams su priklausiniais pagal jų paskirtį eksploatuoti. Aplinkos ministras nustato tvarką, pagal kurią, atliekant faktinių aplinkybių patikrinimą, įvertinama galimybė naudoti statinius ir įrenginius (vizualiai matomus jų išorinių atitvarų pažeidimus) ir nustatomi naudojamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti reikalingų žemės sklypų būtinieji dydžiai (toliau – Naudojamų žemės sklypų administravimo metodika).

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnyje nurodyta, kad Valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis šiais principais:

1) visuomeninės naudos – valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą;

2) efektyvumo – sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei;

3) racionalumo – valstybės ir savivaldybių turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas;

4) viešosios teisės – sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais.

3. Siūlomos naujos teisinio reglamentavimo nuostatos ir laukiami rezultatai.

Klaipėdos miesto savivaldybė patikėjimo teise valdo 2,5104 ha valstybinės žemės sklypą (kadastro Nr. 2101/0039:1456, unikalus Nr. 4400-4200-0540), esantį Perkūno g. 19, Klaipėdoje.

Klaipėdos miesto savivaldybė gavo IĮ S.Jokužio leidyklos-spaustuvės prašymą išnuomoti valstybinės žemės sklypą (kadastro Nr. 2101/0039:1456, unikalus Nr. 4400-4200-0540), esantį Perkūno g. 19, Klaipėdoje.

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo duomenimis IĮ S.Jokužio leidyklai - spaustuvei nuosavybės teise priklauso pastatas – šiltnamių buitinis pastatas (unikalus Nr. 2198-5009-0015), būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 46 proc.), pastatas – šiltnamis, unikalus Nr. 4400-0935-4540, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 10 proc.); pastatas – šiltnamis, unikalus Nr. 4400-0935-4561, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 10 proc.), pastatas – šiltnamis, unikalus Nr. 4400-0935-4607, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 10 proc.), pastatas – šiltnamis, unikalus Nr. 4400-0935-4638, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 10 proc.), pastatas – šiltnamis, unikalus Nr. 4400-0935-4650, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 10 proc.), pastatas – šiltnamis, unikalus Nr. 4400-0935-4661, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 10 proc.), pastatas – šiltnamis, unikalus Nr. 4400-0935-4694, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 10 proc.), pastatas – šiltnamis, unikalus Nr. 4400-0935-4729, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 10 proc.).

Atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatyta, kad valstybinės žemės sklype Perkūno g. 19, Klaipėdoje stovi pastatas – šiltnamių buitinis pastatas (unikalus Nr. 2198-5009-0015). Pastatas apgriuvęs, be langų, durų. Pastatas nenaudojamas. Kiti pastatai – šiltnamiai, kurie yra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre sunykę, yra išlikę tik pavieniai mūriniai blokai, kurie galimai yra statinių – šiltnamių pamatų liekanos. Valstybinė žemė yra apaugusi medžiais, krūmais. Valstybinė žemė nenaudojama.

Ginčas dėl valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo buvo sprendžiamas teisme (atsakovė – Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, ieškovė – IĮ S. Jokužio leidykla-spaustuvė).

Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM išnagrinėjusi IĮ S. Jokužio leidyklos-spaustuvės prašymą išnuomoti valstybinės žemės sklypą, Perkūno g. 19, Klaipėdoje, atsisakė išnuomoti valstybinės žemės sklypą Perkūno g. 19, Klaipėdoje. Klaipėdos apylinkės teismas 2021 m. rugsėjo 7 d. sprendimu ieškinį tenkino ir įpareigojo atsakovę (Nacionalinę žemės tarnybą prie ŽŪM) išnuomoti

ieškovei (IĮ S. Jokužio leidyklai-spaustuvei) 2,5104 ha valstybinės žemės sklypą, esantį Klaipėdoje, Perkūno g. 19, kadastro Nr. 2101/0039:1456, ne aukciono būdu.

Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovės apeliacinį skundą, 2021 m. gruodžio 17 d. nutartimi Klaipėdos apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 7 d. sprendimą paliko nepakeistą.

Lietuvos Aukščiausiasis teismas 2023 m. sausio 5 d. nutartimi (civilinė byla Nr. e3K-3-45-969/2023) nutarė Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gruodžio 17 d. nutartį ir Klaipėdos apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 7 d. sprendimą panaikinti ir perduoti bylą iš naujo nagrinėti Klaipėdos apylinkės teismui.

Klaipėdos apylinkės teismas 2023 m. gegužės 8 d. sprendimu nusprendė ieškovės individualios įmonės S. Jokužio leidyklos-spaustuvės ieškinį atmesti.

Atsižvelgiant į tai, kad Klaipėdos apylinkės teismo sprendimas nebuvo skųstas, sprendimas yra galiojantis, t. y. teismas atmetė ieškovės ieškinį įpareigoti atsakovę išnuomoti ieškovei 2,5104 ha ploto valstybinės žemės sklypą Perkūno g. 19, Klaipėdoje. Teismo priimti sprendimai turi būti vykdomi. Atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje aplinkybės nėra pasikeitusios.

Priėmus sprendimo projektą IĮ S. Jokužio leidykla-spaustuvė negalės sudaryti valstybinės žemės nuomos sutarties.

4. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimas.

Įgyvendinant šį sprendimą teigiamos pasekmės – užtikrinamas racionalus ir tinkamas valstybinės žemės naudojimas ir valdymas.

5. Projektui įgyvendinti reikalingas kitų teisės aktų keitimas, naujų teisės aktų priėmimas.

Sprendimui įgyvendinti kitų teisės aktų priėmimas nereikalingas.

6. Biudžeto lėšų poreikis projektui įgyvendinti, lėšų sutaupymo galimybės įgyvendinant projektą, finansavimo šaltiniai.

Sprendimui įgyvendinti biudžeto lėšų poreikio nėra.

7. Sprendimo projekto rengimo metu atlikti vertinimai ir išvados, konsultavimosi su visuomene metu gauti pasiūlymai ir jų motyvuotas vertinimas.

Sprendimo rengimo metu atskiri vertinimai nebuvo atliekami. Atsižvelgiant į sprendimo pobūdį konsultavimasis su visuomene nėra atliekamas.

8. Kiti sprendimui priimti reikalingi pagrindimai, skaičiavimai ir paaiškinimai. Nėra.

PRIDEDAMA:

1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. sausio 6 d. nutartis, 14 lapų.
2. Klaipėdos Apylinkės Teismo 2023 m. gegužės 8 d. sprendimas, 21 lapas.
3. 2024 m. balandžio 17 d. Faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktas Nr. Ž6-33, 4 lapai.
4. Teisės aktai, 3 lapai.

Žemėtvarkos skyriaus vedėja

Raimonda Gružienė



**LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS
CIVILINIŲ BYLŲ SKYRIUS**

Biudžetinė įstaiga, Gynėjų g. 6, LT-01109 Vilnius, tel. (8 5) 261 6466, faks. (8 5) 261 6813, El. p. lat@teismas.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188602032
Skyriaus duomenys: tel. (8 5) 261 1393

Nacionalinės žemės tarnybos
prie Žemės ūkio ministerijos
Klaipėdos miesto ir Neringos skyriui
Siunčiama per EPP

2023 m. sausio 6 d.
Civilinė bylos Nr. e3K-3-45-969/2022
Teisminio proceso Nr. 2-06-3-07505-2020-2

IĮ S. Jokužio leidykla-spaustuvės
Atstovui advokatui Dariui Kurpavičiui,
Atstovui advokatui Audriui Saulėnui
Siunčiama per EPP

VĮ Registrų centrai
Per e.pristatymas.lt

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai
Siunčiama per EPP

DĖL NUTARTIES SIUNTIMO

Siunčiame Jums Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. sausio 5 d. priimtą nutartį.

PRIDEDAMA: Nutartis, pasirašyta elektroniniais parašais (gavėjams per EPP).

Civilinių bylų skyriaus raštinės specialistė

Nijolė Radevič

Dokumentas pasirašytas elektroniniu parašu.
Tel. 8 (5) 2 496390, el. p. n.radevic@lat.lt

Informacija apie asmens duomenų tvarkymą. Teisingumo (teisminių įgaliojimų) vykdymo tikslais gali būti tvarkomi Jūsų asmens duomenys: vardas (vardai), pavardė (pavardės), asmens kodas, gimimo data, gyvenamoji vieta ir adresas korespondencijai, fizinio asmens tapatybę patvirtinančio dokumento duomenys, telefono numeris, elektroninio pašto adresas, išsilavinimas, užimtumas, profesija, lytis, pilietybė, etninė kilmė ir kiti asmens duomenys, gaunami proceso įstatymuose ir kituose teismo procesą reglamentuojančiuose teisės aktuose nustatyta tvarka ir pagrindais, kai pagal teisės aktus tokie asmens duomenys yra reikalingi vykdyti procesinę veiklą. Tvarkydamas asmens duomenis, teismas gali naudoti duomenis iš teismų informacinės sistemos, taip pat iš kitų valstybės informacinių sistemų ir registrų tiek, kiek tai reikalinga bylos procesui vykdyti (Bendrasis duomenų apsaugos reglamentas (ES) 2016/679).



LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. sausio 5 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Gedimino Sagačio (pranešėjas), Antano Simniškio (kolegijos pirmininkas) ir Algirdo Taminsko,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal **atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos** kasacinį skundą dėl Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gruodžio 17 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės individualios įmonės S. Jokužio leidyklos-spaustuvės ieškinį atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos dėl pažeistų teisių gynimo, trečiasis asmuo, nepareiškiantis savarankiškų reikalavimų, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė :

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiamas klausimas dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių nebaigtų statyti statinių savininkų teisę nuomotis valstybinę žemę lengvatine tvarka, ir proceso teisės normų, reglamentuojančių įrodymų vertinimą, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė ieškiniu prašė įpareigoti atsakovę išnuomoti ieškovei 2,5104 ha ploto valstybinės žemės sklypą ne aukciono būdu. Ieškovė nurodė, jog 2016 m. balandžio 25 d. pateikė prašymą išsinuomoti ginčo valstybinės žemės sklypą. Atsakovė 2016 m. birželio 13 d. raštu ieškovę informavo, kad parengė valstybinės žemės nuomos sutarties projektą, pagal kurį numatyta išnuomoti 2,5104 ha sklypo dalį, sudarančią 0,4824 ha, reikalingą pagrindiniam pastatui – šiltnamių buitiniam pastatui eksploatuoti. Ieškovei pateikus skundą, atsakovė 2016 m. rugpjūčio 9 d. raštu atsisakė pakeisti sprendimą, motyvuodama tuo, kad sklypas nenaudojamas pagal paskirtį, jame yra tik vienas pastatas su sienomis ir stogo danga, o kitų pastatų likę tik apgriuvę pamatai. Ieškovė dar kartą kreipėsi dėl sklypo nuomos, tačiau atsakovė atsakė, kad ieškovei Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimu suteikta teisė įsigyti žemės

sklypą, todėl privalu vykdyti teismo sprendimą ir išnuomoti žemės sklypą nėra teisinio pagrindo. Ieškovei priklausantys pastatai yra nebaigtos statybos, o siekiant pabaigti juos statyti, yra būtina turėti žemės sklypą nuosavybės teise arba jį nuomotis. Kadangi nustatyta 2,5104 ha valstybinės žemės sklypo vertė yra nepagrįstai didelė, tai vienintelė galimybė eksploatuoti ieškovei priklausančius pastatus yra ginčo žemės sklypo nuoma.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

3. Klaipėdos apylinkės teismas 2021 m. rugsėjo 7 d. sprendimu ieškinį tenkino ir įpareigojo atsakovę išnuomoti ieškovei 2,5104 ha ploto valstybinės žemės sklypą, esantį Klaipėdoje, Perkūno g. 19, kadastro Nr. 2101/0039:1456, ne aukciono būdu, nurodė, kad teismo sprendimas dėl nuomos sutarties įforminimo turi būti įvykdytas per 2 mėnesius nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos.
4. Teismas atmetė atsakovės argumentus, kad, teismo sprendimu įpareigota valstybinės žemės sklypą parduoti ieškovei lengvatinėmis sąlygomis įstatymų nustatyta tvarka, atsakovė negali spręsti klausimo dėl to paties sklypo nuomos. Teismas nurodė, kad valstybinės žemės pardavimas ir valstybinės žemės nuoma – dvi atskiros procedūros, kurias vykdant vertinamos skirtingos aplinkybės ir tikrinama, ar egzistuoja konkrečios, kiekvienai iš šių procedūrų būdingos sąlygos. Teismui išsprendus tarp šalių ginčą dėl pirkimo–pardavimo santykių ir Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimu įpareigojus atsakovę parduoti ieškovei lengvatinėmis sąlygomis įstatymų nustatyta tvarka ginčo žemės sklypą, toks priimtas sprendimas neužkerta kelio ieškovei kreiptis į atsakovę dėl ginčo sklypo nuomos.
5. Teismas nustatė, kad ieškovei priklauso 8 šiltnamių paskirties įregistruoti pastatai, kurių statybos baigtumas yra 10 procentų ir fizinis nusidėvėjimas – 70 procentų, bei vienas administracinės paskirties pastatas – šiltnamių buitinis pastatas, kurio statybos baigtumas yra 46 procentai, o fizinis nusidėvėjimas – 36 procentai. Teismas atmetė atsakovės argumentus, kad Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašė nurodyti statinių duomenys neatitinka natūroje esančių duomenų ir tai yra pagrindas netenkinti ieškovės prašymo. Teismas pažymėjo, kad ginčas dėl statinių egzistavimo, statinių duomenų tikrumo buvo išspręstas Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimu, kuriuo atsakovė įpareigota parduoti ieškovei ginčo žemės sklypą ir kuriame konstatuota, kad statiniai yra ir jų būklė atitinka registre nurodytą būklę – „nebaigti statyti“. Teismas, atsižvelgdamas į tai, kad šalys byloje nepateikė naujesnių duomenų apie statinių būklę, rėmėsi registru duomenimis bei šalių paaiškinimais, pagal kuriuos nėra ginčo, jog statinių būklė yra bloga ir juos reikia rekonstruoti.
6. Teismas nusprendė, kad, esant statinių registracijos ieškovės vardu faktui, ieškovė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktu, Taisyklių 28 punktu, turi teisę išsinuomoti ginčo žemės sklypą ne aukciono būdu. Teismas, atsižvelgdamas į tai, kad ginčo žemės sklypas yra suformuotas ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, kad ieškovė prašo išnuomoti tokio dydžio žemės sklypą, koks yra suformuotas, taip pat kad ieškovė, valdydama jai priklausančius pastatus, moka žemės nuomos mokesčių už visą 2,5104 ha ploto žemės sklypą, nusprendė, atsakovė nepagrįstai atsisako ieškovei išnuomoti 2,5104 ha ploto valstybinės žemės sklypą ne aukciono būdu.
7. Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovės apeliacinį skundą, 2021 m. gruodžio 17 d. nutartimi Klaipėdos apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 7 d. sprendimą paliko nepakeistą.
8. Kolegija nurodė, kad ginčo žemės sklype nuo 2006 m. gruodžio 5 d. yra įregistruoti šie ieškovei nuosavybės teise priklausantys statiniai: 46 procentų baigtumo šiltnamių buitinis pastatas (statybos pradžios metai – 1985, statybos pabaigos metai – 2006, fizinio nusidėvėjimo procentas

- 36 proc.) ir 10 procentų baigtumo 8 šiltnamiai (statybos pradžios metai – 1987, statybos pabaigos metai – 2006, fizinio nusidėvėjimo procentas – 70 proc.). Įsiteisėjusiu Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimu civilinėje byloje Nr. 2A-242-112/2014 atsakovė, be kita ko, įpareigota ginčo sklypą parduoti ieškovei lengvatinėmis sąlygomis. Vykdamas šį teismo sprendimą ir įregistravus sklypą, atlikus valstybinės žemės sklypo vertinimą, nustatyta jo kaina 957 000 Eur. Ieškovė kreipėsi į atsakovę dėl žemės sklypo nuomos, nes nustatyta kaina yra per didelė. Atsakovė atsisakė išnuomoti žemės sklypą, nes ieškovei sudaryta galimybė ginčo sklypą išsipirkti teismo sprendimo pagrindu, be to, sklypas nenaudojamas pagal paskirtį – dalies pastatų likę tik apgriuvę pamatai.
9. Kolegija, įvertinusi byloje esančius rašytinius įrodymus, nesutiko su atsakovės argumentais, kad pirmosios instancijos teismas vertindamas pastatus atsižvelgė tik į viešus duomenis, o ne vadovavosi faktine situacija. Kolegija, įvertinusi 2020 m. lapkričio 12 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktą, nustatė, kad sklype stovi nebaigtas statyti (įrengti) statinys (šiltnamių butinis pastatas). Iš fotofiksacijų akivaizdžiai matyti, kad ginčo pastatas yra visos struktūros pastatas (matyti tvarkingos sienos, stogas), tačiau jo statyba nėra užbaigta (nėra langų, durų). Pagal Nekilnojamojo turto registro 2021 m. kovo 10 d. išrašo duomenis, šio objekto baigtumas yra 46 procentai. Likusių 8 šiltnamių – 10 procentų. Remiantis įsiteisėjusiu Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimu (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir CPK) 182 straipsnis), nustatyta, kad ieškovė jau tokius statinius ir įsigijo (teismo sprendimo 3 lapo 3 pastraipoje nurodytas toks pats užbaigtumo ir nusidėvėjimo procentas, kaip nurodyta Nekilnojamojo turto registro 2021 m. kovo 10 d. išrašė). Minėtame sprendime taip pat nurodyta, kad ginčo pastatus būtina rekonstruoti ir pabaigti statyti, norint juos eksploatuoti. Tam, kad ieškovė galėtų naudotis pastatais, prie jų priėti, juos prižiūrėti, būtinas žemės sklypas (sprendimo 4 lapo 3 pastraipa). Kolegijos vertinimu, 2020 m. lapkričio 12 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktas, Nekilnojamojo turto registro 2021 m. kovo 10 d. išrašai, priešingai nei teigia atsakovė, tik patvirtina ir įrodo faktinę aplinkybę, jog ginčo sklype yra ieškovei priklausantys nebaigtos statybos statiniai, todėl atsakovės argumentai dėl netinkamo rašytinių įrodymų įvertinimo atmestini kaip nepagrįsti.
10. Kolegija atmetė atsakovės argumentus, kad teismas neatsižvelgė į tai, jog byloje nėra įrodymų, kad ieškovė ketintų pastatus naudoti pagal jų paskirtį. Kolegija nustatė, kad ieškovė ginčo nebaigtos statybos pastatus įsigijo 2006 metais. Nors ilgą laiką tarp pastatų nėra įrengti, tačiau, nuo 2013 m. birželio 7 d. ieškovei pateikus ieškinį dėl sklypo pardavimo, tarp šalių buvo kilęs ginčas dėl sklypo tinkamo panaudojimo, šis ginčas buvo išspręstas Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimu civilinėje byloje Nr. 2A-242-112/2014. Iki 2020 m. spalio 23 d., kai ieškovė pateikė teismui ieškinį šioje civilinėje byloje dėl įpareigojimo sudaryti nuomos sutartį, tarp šalių vyko gana aktyvus bendradarbiavimas dėl įsiteisėjusio teismo sprendimo vykdymo, galimos sklypo nuomos. Tokie ilgalaikiai, daugiau kaip 8 metus trunkantys ieškovės veiksmai, kolegijos nuomone, leidžia daryti išvadą, kad ieškovė aktyviai siekia įgyvendinti teisę dėl ginčo objektų rekonstrukcijos, o ginčo statiniai nėra užbaigti ir jais nėra iki galo naudojamos dėl objektyvių aplinkybių – dviejų teisminių procesų dėl ginčo sklypo. Tas faktas, kad ieškovės pastatams eksploatuoti yra būtinas ginčo sklypas, nurodytas ir įsiteisėjusiu Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimo civilinėje byloje Nr. 2A-242-112/2014 4 lapo 3 pastraipoje.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

11. Atsakovė kasaciniu skundu prašo panaikinti Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gruodžio 17 d. nutartį ir Klaipėdos apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 7 d. sprendimą ir ieškinį atmesti. Kasacinis skundas yra grindžiamas šiais argumentais:

- 11.1. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad 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 ūkinės veiklos pobūdį, o jo eksploatacijai reikia turėti žemės sklypo nuomos ar nuosavybės teisę; taigi savininkas pirmiausia turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį ir tam yra būtina išsinuomoti žemės sklypą (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 9 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-133-219/2018). Lemiamą reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, todėl kiekvienu atveju svarbu įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su esančio statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitokią veiklą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-281-695/2017; 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-76-684/2018; 2018 m. balandžio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-153-378/2018). Asmens teisė nuomoti ar pirkti valstybinės žemės sklypą grindžiama jo realiu faktiniu naudojimu atitinkamam tikslui – turimiems nuolatiniais statiniais ar įrenginiais eksploatuoti. Ieškovei priklausantys statiniai nėra eksploatuojami pagal savo funkcinę paskirtį, t. y. šiltnamių nėra, o pagalbinis šiltnamio pastatas neeksploatuojamas. Šioje byloje tiek Nacionalinė žemės tarnyba nustatė faktą, kad statiniai nėra naudojami, nėra baigti, tiek ieškovės atstovas teisme patvirtino, kad statiniai nėra naudojami. Teismai nukrypo nuo kasacinio teismo praktikos, nes duomenų apie ketinimą įrengti šiltnamius ir pagalbinus pastatus ir juos eksploatuoti ateityje, ketinimą plėtoti specifinę šiltnamių veiklą (auginti daržoves, gėles) byloje nėra.
- 11.2. Pagal kasacinio teismo praktiką, jeigu asmuo, ne aukciono tvarka išsinuomojęs valstybinės žemės sklypą, netenka nuosavybės teisės į pastatus arba šių pastatų kiekis sumažėja tiek, kad išnuomoto dydžio sklypas tampa nebereikalingas ūkinei veiklai plėtoti, t. y. nebelieka faktinio jo naudojimo su pastatais susijusioms reikmėms, yra pagrindas pripažinti, jog toks asmuo žemės sklypą naudoja ne pagal tikslinę naudojimo paskirtį, ir tai yra savarankiškas pagrindas nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį (Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punktą) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-570/2008).
- 11.3. Teisės aktuose nenustatyta galimybė be aukciono išsinuomoti valstybinę žemę būsimam pastatui eksploatuoti ar ateityje planuojamai veiklai vykdyti. Tokie veiksmai prieštarautų sąžiningos konkurencijos principui, įtvirtintam Lietuvos Respublikos Konstitucijos 46 straipsnio 4 dalyje (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. liepos 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-370/2013; 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-76-684/2018; 2018 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-133-219/2018).
- 11.4. Įsiteisėjusiu teismo sprendimu nustatytų faktų ir teisinių santykių šalys, kiti dalyvaujantys byloje asmenys ir jų teisių perėmėjai nebegali ginčyti kitose bylose (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. liepos 2 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-306/2010). Teismo sprendimo privalomumas šiuo konkrečiu atveju turėtų būti siejama su statinių būkle, o nustačius, kad pasikeitė statinių būklė ar kad statiniai nenaudojami, teismas turi įvertinti situaciją iš naujo.
- 11.5. Nacionalinė žemės tarnyba 2020 m. lapkričio 12 d. faktinių duomenų patikrinimo aktu nustatė, kad žemės sklype nėra jokių šiltnamių, o išlikę pagalbiniai šiltnamio pastatai nenaudojami. Teismai pažeidė CPK 197 straipsnį, nes Nacionalinės žemės tarnybos faktinių duomenų patikrinimo aktas atitinka oficialiojo rašytinio įrodymo sąvoką ir jame nustatytos aplinkybės laikomos visiškai įrodytomis.
- 11.6. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad išviešinti duomenys nelemia daikto likimo. Viešojo registro duomenimis galima vadovautis tik tol, kol nėra ginčo dėl pačios registre įregistruotos daiktinės teisės turinio (duomenų įregistravimo pagrindo), nes, minėta,

išviešinti duomenys savaime nelemia daikto likimo. Tuo atveju, jeigu kyla toks ginčas, teismas turi patikrinti daiktinės teisės turinį ir spręsti civilinį teisinį ginčą iš esmės. Kilus ginčui, registro duomenys gali būti naudojami kaip faktiniai įrodomieji duomenys, bet jie gali būti paneigiami, teismui įsitikinus jų nepagrįstumu ir teismo sprendime padarius išvadą dėl nustatytų daikto požymių, kriterijų, savybių ar funkcinio ryšio tarp daiktų (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 25 nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-83-969/2015). Nacionalinė žemės tarnyba atlikusi patikrinimą vietoje nustatė, kad yra „išlikusios tik betoninių pamatų liekanos“, tai reiškia, kad 2020 metais pastatai nenaudojami. Kilus ginčui dėl statinių būklės, teismas turėtų ne formaliai remtis Nekilnojamojo turto registro išrašu, o įvertinti registro duomenų pagrįstumą. Nagrinėjamu atveju teismai formaliai nurodė, kad nesivadovauja faktinių duomenų patikrinimo aktu, tačiau jokių tai pagrindžiančių duomenų nepateikė.

12. Atsiliepimu į kasacinį skundą ieškovė prašo kasacinį skundą atmesti, priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepimas grindžiamas šiais argumentais:

12.1. Atsakovė nepagrįstai teigia, kad teismai nevertino Nacionalinės žemės tarnybos nustatytų faktinių duomenų, kad žemės sklype esantys statiniai ir nebaigti statyti statiniai nėra naudojami. Apeliacinės instancijos teismo vertinimu, šioje byloje atsakovės pateikti rašytiniai įrodymai – 2020 m. lapkričio 12 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktas, Nekilnojamojo turto registro 2021 m. kovo 10 d. išrašai, priešingai nei teigia atsakovė, tik patvirtina ir įrodo faktinę aplinkybę, jog ginčo sklype yra ieškovei priklausantys nebaigtos statybos statiniai. Kasacinio skundo argumentai, kad teismai nepagrindė faktinio statinių naudojimo, nepagrįsti.

12.2. Kasacinis teismas yra konstatavęs, kad statinių ar įrenginių buvimas atitinkamame valstybinės žemės sklype ir žemės sklypo naudojimas jiems eksploatuoti yra būtina tokios valstybinės žemės nuomos sąlyga (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. spalio 2 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-491-684/2015; 2008 m. gruodžio 23 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-570/2008). Asmens teisė nuomoti ar pirkti valstybinės žemės sklypą grindžiama jos realiu faktiniu naudojimu atitinkamam tikslui – turimiems nuolatiniais statiniams ar įrenginiams eksploatuoti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-120/2007; 2015 m. gruodžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-640/2015). Savininkas pirmiausia turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį ir tam yra būtina išsinuomoti žemės sklypą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-550/2013; 2014 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-232/2014). Visas šias sąlygas teismai tinkamai konstatavo esant ir pagrįstai pripažino ieškovei teisę išsinuomoti valstybinės žemės sklypą ne aukciono būdu.

Teisėjų kolegija

k o n s t a t u o j a :

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl nebaigtų statyti statinių savininkų teisės nuomotis valstybinę žemę lengvatine tvarka

13. Bendra valstybinės žemės nuomos taisyklė, įtvirtinta CK 6.551 straipsnio 1 dalyje ir Žemės įstatymo 9 straipsnio 5 dalyje, yra nuoma *aukciono būdu* asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią nuomos mokestį. Taip siekiama kuo didesnės finansinės naudos iš išnuomoto turto (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-447-916/2018, 60 punktas).
14. Kartu CK 6.551 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta pirmiau nurodytos bendrosios taisyklės išimtis nustatant, kad valstybinė žemė išnuomojama *ne aukciono būdu*, jeigu ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų nustatytais atvejais. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte (2013 m. birželio 27 d. įstatymo Nr. XII-411 redakcija) nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui). Žemės sklypai, užstatyti fizinių ar juridinių asmenų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui. Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.
15. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių (toliau – Taisyklės) 2.4 punktu (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. balandžio 27 d. nutarimo Nr. 494 redakcija), asmenys pagal Taisyklės gali įsigyti nuosavybėn žemės sklypus, kurių reikia kitiems, Taisyklių 2.1 ir 2.2 punktuose nenurodytiems, nuosavybės teise priklausantiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį (išskyrus nuosavybės teise priklausančių statinių ar įrenginių užimtus žemės sklypus kaimo gyvenamosiose vietovėse, kai jie pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamojį turtą atkūrimo įstatymą (Žin., 1997, Nr. 65-1558) gražinami natūra, ir žemės sklypus, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui). Pagal Valstybinės žemės nuomos taisyklių 28 punktą (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. balandžio 27 d. nutarimo Nr. 494 redakcija) vadovaujantis Taisyklėmis išnuomojami Taisyklių 2.1, 2.2 ir 2.4 punktuose nurodyti naudojami žemės sklypai, užstatyti šiuose punktuose nurodytais asmenims nuosavybės teise priklausančiais arba jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išskyrus žemės sklypus, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui.
16. Kasacinio teismo praktikoje pabrėžiama, kad teisiniams santykiams dėl valstybinės žemės būdingas teisinis apibrėžtumasis ir jų reglamentavimas grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais – ir yra imperatyvus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-436/2014; 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-76-684/2018, 25 punktas; 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-447-916/2018, 58 punktas).
17. Priimant 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

įstatymo (toliau – VSTVNDĮ) 9 straipsnyje įtvirtintų valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų (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 visuomeninės naudos ir efektyvumo principai. Visuomeninės naudos principas reiškia, kad valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą (VSTVNDĮ 9 straipsnio 1 punktas). Efektyvumo principas reiškia, kad sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei (VSTVNDĮ 9 straipsnio 2 punktas).

18. Kasacinis teismas, konstatuodamas būtinybę užtikrinti teisingą visuomenės interesų ir savininko teisių pusiausvyrą, yra konstatavęs, jog, viena vertus, turi būti užtikrinta, kad, valstybei įgyvendinant savo, kaip žemės savininkės, teises taip, kad būtų gauta maksimalios naudos visuomenei, nebūtų paneigta tokioje žemėje esančių statinių savininkų nuosavybės teisė. Kita vertus, negali būti sudarytos prielaidos valstybinėje žemėje esančių statinių savininkams įgyvendinti nuosavybės teises taip, kad būtų paneigtas vienas iš valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų, t. y. efektyvumo principas, kuris reiškia, kad įgyvendinant valstybės nuosavybės teises į žemę turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei, tai reiškia ir veikimą visuomenės interesais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-8-403/2019, 26 punktas).
19. Pagal kasacinio teismo praktiką pirminė valstybinės žemės išnuomojimo ne aukciono būdu (lengvatine tvarka) sąlyga – statinio ar įrenginio buvimo valstybinėje žemėje faktas. Pažymėtina, kad *teisė į valstybinės žemės nuomą be aukciono gali būti pripažįstama tik tokiems fiziniams ir juridiniams asmenims, kurie teisėtai (nuomos ar nuosavybės teise) valdo valstybinėje žemėje esančius statinius*. Be to, ne bet kokio statinio ar įrenginio buvimas valstybinėje žemėje sudaro pagrindą išnuomoti valstybinę žemę ne aukciono būdu:
 - 19.1. Pirmą, Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte ir Taisyklių 28 punkte yra išskirti statiniai, kurių buvimas valstybinėje žemėje nesuteikia jų savininkui ar nuomininkui teisės išsinuomoti valstybinę žemę ne aukciono būdu. Sprendžiant pagal išskirtųjų (kaip neatitinkančių pirmiau nurodytų materialiosios teisės normų taikymo sąlygų) statinių pobūdį, darytina išvada, kad *tik tokių statinių, kurie turi aiškią funkcinę priklausomybę, apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, buvimas valstybinėje žemėje atitinka šiame nutarties punkte aptariamą valstybinės žemės išnuomojimo ne aukcionu būdu sąlygą*.
 - 19.2. Antra, statinio, jeigu jis ir atitinka pirmiau šiame nutarties punkte nurodytus reikalavimus, buvimo valstybinėje žemėje faktas *per se* (pats savaime) nėra pakankamas teisei į užstatytos valstybinės žemės nuomą lengvatine tvarka įgyti. Šios teisės įgijimas sietinas su būtinumu užtikrinti statinio savininko (nuomininko) galimybę įgyvendinti savo turimas teises į statinį, t. y. teisė nuomos pagrindu valdyti ir naudotis valstybine žeme turi būti reikalinga statinio savininko (nuomininko) teisėms į statinį įgyvendinti. Tai reiškia, kad valstybinė žemė gali būti išnuojama ne aukciono būdu, jeigu ji yra užstatyta fiziniam ar juridiniam asmeniui priklausančiu (jo nuomojamu) statiniu, kuris turi aiškią funkcinę priklausomybę, apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, ir yra *būtina šio asmens, kaip savininko (nuomininko), turimoms teisėms į statinį įgyvendinti* (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 24 d. nutarties civilinėje byloje Nr. 3K-3-291-313/2018 24–25 punktus). Savininkas pirmiausia turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį ir tam yra būtina išsinuomoti žemės sklypą (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-550/2013; 2014 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-232/2014; 2018 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-133-219/2018, 21 punktas).

20. Spręsdamas dėl nebaigtų statyti statinių savininkų teisės į valstybinės žemės nuomą lengvatine tvarka kasacinis teismas papildomai yra išaiškinęs, kad jeigu teisėtai vykdoma (vykdyta) statinio statyba nėra baigta, jis (statinio savininkas) *turi turėti teisę vykdyti (tęsti) statybos darbus (turi statybą leidžiantį dokumentą, jeigu jis yra privalomas) ir taip, baigus statybą, įgyti galimybę visa apimtimi įgyvendinti nuosavybės teisę į statinį*. Be to, tokio statinio savininkas, pretenduojantis į valstybinės žemės nuomą ne aukciono būdu, taip pat *privalo pagrįsti, kad jis ketina įgyvendinti savo nuosavybės teisę į statinį, t. y. ketina imtis atitinkamos veiklos, susijusios su statinio naudojimu, t. y. statinio naudingųjų savybių pritaikymu, ir kad nuosavybės teisei įgyvendinti yra būtina teisė į valstybinės žemės nuomą* (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 24 d. nutarties civilinėje byloje Nr. 3K-3-291-313/2018 27 punktą; 2021 m. gegužės 26 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-134-823/2021 27 punktą).
21. Atsižvelgdama į pirmiau nurodytą teisinį reguliavimą ir kasacinio teismo praktiką teisėjų kolegija konstatuoja, kad, viena vertus, nebaigto statyti statinio, esančio valstybinėje žemėje, savininkas turi teisę įgyvendinti savo nuosavybės teises ir užbaigti nebaigtą statybą, kita vertus, ši jo teisė, atsižvelgiant į visuomenės interesų ir valstybinėje žemėje esančio statinio savininko interesų teisingos pusiausvyros užtikrinimą, nėra absoliuti. Valstybinės žemės lengvatinė nuoma reiškia visuomenės intereso subordinavimą valstybei priklausančiame žemės sklype esančio statinio savininko (valdytojo) intereso naudai. Nebaigto statyti statinio atveju toks subordinavimas yra pagrįstas tik ta apimtimi, kiek jis grindžiamas būtinų prielaidų tokio statinio savininko (valdytojo) turimais (egzistuojančiais) teisei į konkretų statinį, t. y. teisei užbaigti būtent to statinio statybą, turint tikslą jį naudoti pagal pirminę paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, sudarymu. Situacija, kai valstybinės žemės sklypas lengvatine tvarka išsinuomojamas ne tam, kad būtų užbaigti statyti ir pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį eksploatuojami žemės sklype esantys nebaigti statyti statiniai, o šių statinių vietoje būtų statomi nauji statiniai ar vykdoma kita, su šių statinių eksploatavimu nesusijusi veikla, neatitiktų valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų.
22. Teisėjų kolegija atkreipia dėmesį, kad, remiantis Žemės įstatymo 9 straipsnio 15 dalimi (2021m. lapkričio 25 d. įstatymo Nr. XIV-717 redakcija), priėmus sprendimą nesudaryti valstybinės žemės nuomos sutarties dėl statinių ar įrenginių nenaudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį, kai tai neatitinka valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo sąlygų, Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka valstybė išperka teisėtai pastatytus statinius ir įrenginius, atlygindama jų rinkos vertę, apskaičiuotą taikant Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytą individualų turto vertinimą, atsižvelgiant į esamą statinių ir įrenginių būklę.
23. Nagrinėjamoje byloje apeliacinės instancijos teismas:
- 23.1. konstatavo, kad *ginčo sklype yra ieškovei priklausantys nebaigtos statybos statiniai – šiltnamių butinis pastatas ir 8 šiltnamiai*. Šią išvadą apeliacinės instancijos teismas grindė Nekilnojamojo turto registro 2021 m. kovo 10 d. išrašo duomenimis, pagal kuriuos ginčo valstybinės žemės sklype yra įregistruoti ieškovei nuosavybės teise priklausantys nebaigti statyti statiniai: 46 proc. baigtumo šiltnamių butinis pastatas (statybos pradžios metai – 1985, statybos pabaigos metai – 2006, fizinis nusidėvėjimas 36 proc.) ir 10 proc. baigtumo 8 šiltnamiai (statybos pradžios metai – 1987, statybos pabaigos metai – 2006, fizinis nusidėvėjimas 70 proc.). Teismas taip pat pažymėjo, kad atsakovės 2020 m. lapkričio 12 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje akte nustatyta, kad sklype stovi nebaigtas statyti (įrengti) statinys (šiltnamių butinis pastatas). Iš fotofiksacijų akivaizdžiai matyti, kad ginčo pastatas yra visos struktūros pastatas (matyti tvarkingos sienos, stogas), tačiau jo statyba nėra užbaigta (nėra langų, durų). Teismas taip pat rėmėsi Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendime nustatytomis aplinkybėmis, kad: (i) ieškovė jau tokius statinius ir įsigijo; (ii) ginčo pastatus būtina rekonstruoti ir pabaigti statyti, norint juos eksploatuoti; (iii)

tam, kad ieškovė galėtų naudotis pastatais, prie jų prieiti, juos prižiūrėti, būtinas žemės sklypas;

- 23.2. *nesutiko su atsakovės argumentais, jog ieškovė neįrodė, kad ji ginčo statinius siekia eksploatuoti.* Apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad nors ilgą laiką tarpą pastatai nėra įrengti (ieškovė ginčo nebaigtos statybos pastatus įsigijo 2006 metais), tačiau, nuo 2013 m. birželio 7 d. ieškovei pateikus ieškinį dėl sklypo pardavimo, tarp šalių buvo kilęs ginčas dėl sklypo tinkamo panaudojimo, šis ginčas buvo išspręstas Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimu civilinėje byloje Nr. 2A-242-112/2014. Iki 2020 m. spalio 23 d., kai ieškovė pateikė teismui ieškinį šioje civilinėje byloje dėl įpareigojimo sudaryti nuomos sutartį, tarp šalių vyko pakankamai aktyvus bendradarbiavimas dėl įsiteisėjusio teismo sprendimo vykdymo, galimos sklypo nuomos. Tokie ilgalaikiai, daugiau kaip 8 metus trunkantys ieškovės veiksmai leidžia daryti išvadą, kad ieškovė aktyviai siekia įgyvendinti teisę dėl ginčo objektų rekonstrukcijos, o šiuo atveju ginčo statiniai nėra užbaigti ir jais nėra iki galo naudojamosi dėl objektyvių aplinkybių – dviejų teisminių procesų dėl ginčo sklypo. Apeliacinės instancijos teismo vertinimu, ieškovės nuoseklūs veiksmai, tiek siekiant sudaryti nuomos sutartį, tiek mokant kasmetinius žemės mokesčius, sudaro pagrindą atmesti atsakovės argumentą, jog ieškovė nesiekia ir nesinaudoja ginčo sklypu.
24. Ginčydama šios nutarties 23.1 punkte nurodytą apeliacinės instancijos teismo išvadą, atsakovė kasaciniame skunde, be kita ko, nurodo, kad teismai, vertindami aplinkybes dėl pastatų buvimo, vadovavosi viešais duomenimis, tačiau ne faktine situacija (kuri, anot atsakovės, užfiksuota 2020 m. lapkričio 12 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje akte). Teismai nepagrįstai neatkreipė dėmesio, kad žemės sklype nėra jokių šiltnamių. Atsakovės teigimu, kilus ginčui dėl statinių būklės teismas neturėtų formaliai remtis Nekilnojamojo turto registro išrašu, o turėtų įvertinti registro duomenų pagrįstumą, tuo tarpu teismai formaliai nurodė, kad nesivadovauja faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktu, tačiau jokių pagrindžiančių duomenų nepateikė.
25. Ginčydama šios nutarties 23.2 punkte nurodytą apeliacinės instancijos teismo išvadą, atsakovė kasaciniame skunde, be kita ko, nurodo, kad apeliacinės instancijos teismas nukrypo nuo aktualios kasacinio teismo praktikos, nes duomenų apie ketinimą įrengti šiltnamius ir pagalbinius pastatus ir juos eksploatuoti ateityje, ketinimą plėtoti specifinę šiltnamių veiklą (auginti daržoves, gėles) byloje nėra.
26. Teisėjų kolegija pirmiau nurodytus kasacinio skundo argumentus pripažįsta iš esmės teisiškai pagrįstais.
27. Pirma, teismas, sprendžiantis ginčą dėl teisės pasinaudoti lengvatine valstybinės žemės nuomos tvarka, neturėtų formaliai remtis Nekilnojamojo turto registro duomenimis apie statinių būklę, o turėtų įvertinti jų (registro duomenų) pagrįstumą. Pažymėtina, kad registro duomenų pagrįstumas gali būti patvirtintas arba paneigtas remiantis įvairiais įrodymais. Šiuo atveju atsakovė registro duomenų apie *šiltnamių buitinių pastatų ir 8 šiltnamius* nepagrįstumą (neatitiktį faktinei tikrovei) įrodinėjo oficialiu rašytiniu įrodymu – 2020 m. lapkričio 12 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktu. Tuo tarpu teismas, vertindamas aptariamą įrodymą, akcentavo tik jame nustatytą faktą, kad sklype stovi nebaigtas statyti (įrengti) *šiltnamių buitinis pastatas*, nors nagrinėjamoje byloje teisiškai reikšminga aplinkybe yra ne tik *šiltnamių buitinio pastato*, bet ir *8 šiltnamių* realus buvimas (egzistavimas) ginčo žemės sklype. Todėl nevertindamas pirmiau nurodyto įrodymo duomenų, susijusių su 8 šiltnamių būkle, apeliacinės instancijos teismas pažeidė CPK 197 straipsnio 2 dalyje įtvirtintas įrodymų vertinimo taisykles.
28. Pažymėtina, kad nors tiek nagrinėjamoje, tiek Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimu užbaigtoje civilinėje byloje dalyvauja tie patys asmenys, tačiau civilinėje byloje, kurioje priimtas Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimas, buvo nustatomos faktinės aplinkybės dėl statinių, esančių ginčo sklype, statuso ir būklės 2012 m. sausio 17 d. Nacionalinės žemės tarnybos sprendimo atsisakyti parduoti ginčo žemės sklypą

metu (ar 2012 m. sausio 17 d. statiniai atitiko Žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkto reikalavimus), o nagrinėjamoje byloje teisiškai reikšmingos yra faktinės aplinkybės dėl tų pačių statinių, esančių ginčo sklype, statuso ir būklės 2020 m. sausio 29 d. Nacionalinės žemės tarnybos sprendimo atsisakyti išnuomoti ginčo žemės sklypą metu (ar 2020 m. sausio 29 d. statiniai atitiko Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto reikalavimus). Statinių, esančių ginčo sklype, statusas ir būklė laikui bėgant (nuo 2012 m. sausio 17 d. iki 2020 m. sausio 29 d.) gali pasikeisti. Todėl įsiteisėjusiu Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimu nustatytos faktinės aplinkybės nėra tapačios pagal įrodinėjimo dalyką nagrinėjamoje byloje esančioms aplinkybėms.

29. Pagal kasacinio teismo praktiką nustačius statinio visiško sugriuvimo, sunaikinimo ar nugriovimo faktą, t. y. kad statinio konstrukcijų nelikę arba likusios tik po žemės paviršiumi giliau kaip 0,5 m esančios laikančiosios konstrukcijos (požeminio statinio, t. y. statinio, kurio visos konstrukcijos arba didžioji jų dalis buvo po žemės paviršiumi, atveju – kai nelikę visų statinio laikančiųjų konstrukcijų), išskyrus atvejus, kai statinio ar jo dalių griovimo darbai atliekami statinio rekonstravimo ar kapitalinio remonto metu, laikytina, kad statinys yra išnykęs, todėl jis ir daiktinės teisės į jį turi būti išregistruoti (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 14 d. nutarties civilinėje byloje Nr. 3K-3-404-969/2017 36, 44 punktus).
30. Tik neišnykusio nebaigto statinio, esančio valstybinėje žemėje, statyba gali būti užbaigta (esant 19 ir 20 punktuose nurodytoms sąlygoms), o išnykęs nebaigtas statyti statinys ir daiktinės teisės į jį turi būti išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro (žr. šios nutarties 29 punktą). Ta aplinkybė, kad ieškovė jau tokius statinius ir įsigijo, nesudaro pagrindo priešingai išvadai.
31. Antra, minėta, kad asmuo, norintis pasinaudoti lengvatine valstybinės žemės nuomos tvarka, be kita ko, privalo pagrįsti, kad jis ketina įgyvendinti savo nuosavybės teisę į statinį, t. y. ketina imtis atitinkamos veiklos, susijusios su statinio naudojimu, t. y. statinio naudingųjų savybių pritaikymu, ir kad nuosavybės teisei įgyvendinti yra būtina teisė į valstybinės žemės nuomą (žr. šios nutarties 20 punkte nurodytą kasacinio teismo praktiką). Įrodinėjimo pareiga tokio tipo ginčiuose tenka asmeniui, norinčiam pasinaudoti lengvatine valstybinės žemės nuomos teise, o ne atvirkščiai – institucijai, priimančiai dėl to sprendimą. Nagrinėjamoje byloje nenustatyta konkrečių aplinkybių dėl ieškovės ketinimo plėtoti specifinę veiklą, kuriai reikalingi ginčo statiniai – šiltnamių butinis pastatas ir 8 šiltnamiai. Atsižvelgiant į išdėstytas aplinkybes, apeliacinio teismo nesutikimas su atsakovės argumentais, jog ieškovė neįrodė, kad ji ginčo statinius siekia eksploatuoti, yra teisiškai nepagrįstas.
32. Aptariamam aspektui taip pat pažymėtina, kad apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai sprendė dėl atsakovės argumento, jog ieškovė nesiekia naudotis ir nesinaudoja *ginčo sklypu*, nes teisiškai reikšminga aplinkybė yra ieškovės siekis naudotis ne *ginčo sklypu*, o jame esančiais *pastatais* (jei tokie apskritai faktiškai egzistuoja).
33. Trečia, apeliacinės instancijos teismas skundžiamą nutartį nepagrįstai motyvavo būtinybe (ir ieškovės teise) ginčo pastatus *rekonstruoti*. Pažymėtina, kad, kaip nurodyta šios nutarties 19.2 punkte, valstybinė žemė gali būti išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji yra būtina statinio savininko (nuomininko) *turimoms* teisėms į statinį įgyvendinti, ir, kaip nurodyta šios nutarties 20 punkte, jeigu teisėtai vykdoma (vykdyta) statinio statyba nėra baigta, jis (statinio savininkas) turi *turėti teisę vykdyti (tęsti) statybos darbus (turi statybą leidžiantį dokumentą, jeigu jis yra privalomas)* ir taip, baigus statybą, įgyti galimybę visa apimtimi įgyvendinti nuosavybės teisę į statinį. Tai reiškia, kad teisei į lengvatinę valstybinės žemės nuomą yra būtina, be kita ko, *galiojanti* nebaigto statyti statinio savininko teisė užbaigti statybos darbus. Teisinio reglamentavimo tikslų neatitiktų situacija, kai valstybinės žemės sklypas lengvatine tvarka išsinuomojamas ketinant ne užbaigti statyti ir pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį eksploatuoti žemės sklype esančius nebaigtus statyti statinius, o šių statinių vietoje statyti naujus statinius ar vykdyti kitą, su esamų statinių eksploatavimu nesusijusią veiklą.

34. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad byla nagrinėję teismai netinkamai aiškino materialiosios teisės normas, reglamentuojančias valstybinės žemės nuomą lengvatine tvarka, nukrypo nuo šioje nutartyje nurodytos kasacinio teismo praktikos, nes nenustatė šiems teisės normoms tinkamai taikyti būtinų aplinkybių dėl statybą leidžiančio dokumento, dėl ieškovės ketinimo imtis atitinkamos veiklos, t. y. užbaigti šių statinių statybas ir naudoti šiuos statinius pagal jų tiesioginę paskirtį, dėl nebaigtų statyti statinių (ne)išnykimo fakto, todėl teismų procesiniai sprendimai naikintini ir byla perduotina nagrinėti iš naujo pirmosios instancijos teismui.
35. Nagrinėjant bylą iš naujo ir sprendžiant, ar ieškovė turi teisę lengvatine tvarka nuomotis valstybinę žemės sklypą, kuriame yra jai nuosavybės teise priklausantys nebaigti statiniai, turi būti nustatytos tokios aplinkybės: ar ieškovė turi galiojančią statybą leidžiantį dokumentą (jeigu jis yra privalomas), jeigu neturi (nors jis yra privalomas), tada ieškinys turi būti atmetas. Jei būtų nustatyta, kad ieškovė galiojančią statybą leidžiantį dokumentą turi (arba jeigu tokio pobūdžio statyboms jis nėra privalomas), tada tam, kad ieškinys būtų tenkintas, ieškovė turi įrodyti ketinimą imtis atitinkamos veiklos, t. y. užbaigti šių statinių statybas ir naudoti šiuos statinius pagal jų tiesioginę paskirtį (nagrinėjamu atveju veiklos, susijusios su šiltnamių naudojimu), taip pat turi būti nustatyta, ar dalis nebaigtos statybos statinių nėra išnykę (jeigu paaiškėtų, kad dalis nebaigtų statyti statinių yra išnykę, o dėl dalies nebaigtų statyti statinių būtų nustatytos sąlygos, kurioms esant savininkas turi teisę į valstybinės žemės nuomą lengvatine tvarka, tokiu atveju ieškovė turėtų teisę išsinuomoti ne visą ginčo žemės sklypą, o tik jo dalį). Pažymėtina, kad tuo atveju, jeigu ieškovės ieškinys būtų atmetas, ieškovė turi teisę išsipirkti ginčo valstybinės žemės sklypą Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimo, kuriuo atsakovė įpareigota parduoti ieškovei ginčo žemės sklypą, pagrindu arba ieškovė turi teisę, kad nebaigti statyti statiniai, esantys ginčo valstybinės žemės sklype, būtų iš jos išpirkti, vadovaujantis Žemės įstatymo 9 straipsnio 15 dalimi (2021m. lapkričio 25 d. įstatymo Nr. XIV-717 redakcija).

Dėl bylinėjimosi išlaidų

36. Kadangi byla perduodama pirmosios instancijos teismui nagrinėti iš naujo, tai bylinėjimosi išlaidų paskirstymo klausimas paliktinas spręsti šiam teismui (CPK 93 straipsnis).

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 359 straipsnio 1 dalies 5 punktu, 362 straipsniu,

n u t a r i a :

Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gruodžio 17 d. nutartį ir Klaipėdos apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 7 d. sprendimą panaikinti ir perduoti bylą iš naujo nagrinėti Klaipėdos apylinkės teismui.

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

Teisėjai

Gediminas Sagatys

Antanas Simniškis

Algirdas Taminskas

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 188602032, Gynėjų g. 6
Dokumento pavadinimas (antraštė)	[2023-01-06][lydraštis byloje][e3K-3-45-969-2023]
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-01-06 Nr. 2023-01-06 Nr. CB-242-2-06-3-07505-2020-2
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2023-01-06 Nr. 1GT-181
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Nijolė Radevič, Raštinės darbuotojas, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas
Sertifikatas išduotas	NIJOLĖ RADEVIČ, Civilinių bylų skyriaus raštinė, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-01-06 11:02:12 (GMTZ)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-01-06 13:02:24 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT
Sertifikato galiojimo laikas	2021-05-07 08:54:57 – 2023-05-07 08:54:57
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Gauto dokumento registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, i.k.188704927 LT", sertifikatas galioja nuo 2022-12-19 16:41:35 iki 2025-12-18 16:41:35
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	1
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 188602032, Gynėjų g. 6
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	[2023-01-05][nutartis byloje][e3K-3-45-969-2023]
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	2023-01-05 Nr. 2023-01-05 Nr. CB-169-2-06-3-07505-2020-2
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DocumentsRepositoryServices, Version=1.0.0.0, Culture=neutral, PublicKeyToken=null
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-01-06 13:06:00)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2023-01-06 13:06:00 Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS



**KLAIPĖDOS APYLINKĖS TEISMO
KLAIPĖDOS MIESTO RŪMAI**

Biudžetinė įstaiga, S. Daukanto g. 8, 92129 Klaipėda.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 191443889.
Teismo rūmų duomenys: S. Daukanto g. 8, 92129 Klaipėda,
tel. (8 46) 39 71 00, faks. (8 46) 39 71 33, el. p. klaipedos.apylinkes@teismas.lt

Advokatui Dariui Kurpavičiui	2023-05-08
Advokatui Audriui Saulėnui	Nr. e2-1639-1025/2023
Nacionalinei žemės tarnyba iprie Aplinkos ministerijos Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai VĮ "Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos <i>Siunčiama per EPP</i>	

DĖL SPRENDIMO

Siunčiame Klaipėdos apylinkės teismo Klaipėdos miesto rūmų 2023-05-08 sprendimo nuorašą civilinėje byloje Nr. e2-1639-1025/2023.

PRIDEDAMA: 19 lapų.

Teismo posėdžių sekretorė

Agnė Valentukonė



KLAIPĖDOS APYLINKĖS TEISMAS

SPRENDIMAS **LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU**

2023 m. gegužės 8 d.
Klaipėda

Klaipėdos apylinkės teismo Klaipėdos miesto rūmų teisėja Asta Matulevičienė, sekretoriaujant Giedrei Šilbajorienei, Saturninai Kazbaraitytei, Agnei Valentukonei, dalyvaujant ieškovės individualios įmonės S. Jokužio leidyklos-spaustuvės atstovui advokatui Audriui Saulėnui,

atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos atstovui Linui Stuogiui, išvadą teikiančios institucijos Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos atstovei Rimai Kasparavičiūtei,

viešame teismo posėdyje žodinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovės individualios įmonės S. Jokužio leidyklos-spaustuvės ieškinį atsakovei Nacionalinei žemės tarnybai prie Aplinkos ministerijos dėl pažeistų teisių gynimo, trečiasis asmuo, nepareiškiantis savarankiškų reikalavimų, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, išvadą teikianti institucija Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos.

Teismas

n u s t a t ė :

1. ieškovė kreipėsi į teismą su ieškiniu, kuriuo prašo įpareigoti atsakovę išnuomoti ieškovei 2,5104 ha ploto valstybinės žemės sklypą, esantį adresu Perkūno g. 19, Klaipėdoje (buvęs adresas - Klaipėdos g. 3A, Klaipėdoje), kadastro Nr. 2101/0039:1456, ne aukciono būdu bei priteisti ieškovei iš atsakovės patirtas bylinėjimosi išlaidas.
2. Ieškinyje nurodė, kad 2016 m. balandžio 25 d. pateikė prašymą Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos miesto ir Neringos skyriui (toliau – NŽT) išnuomoti 2,5104 ha ploto valstybinės žemės sklypą, esantį adresu Perkūno g. 19, Klaipėdoje. NŽT 2016 m. birželio 13 d. raštu Nr. 13SD-855-(14.13.55.) informavo, kad parengė valstybinės žemės nuomos sutarties projektą, pagal kurį numatyta išnuomoti 2,5104 ha žemės sklypo dalį, sudarančią 0,4824 ha, reikalingą pagrindiniam pastatui – šiltnamių buitiniam pastatui eksploatuoti. Ieškovei pateikus skundą, NŽT 2016 m. rugpjūčio 9 d. raštu Nr. 13SD-1249-(14.13.55.) atsisakė pakeisti sprendimą, motyvuodama tuo, kad atlikus žemės naudojimo valstybinę kontrolę, buvo nustatyta, kad žemės sklypas nenaudojamas pagal paskirtį, t. y. jame yra tik vienas pastatas su sienomis ir stogo danga, o kitų pastatų likę tik apgriuvę pamatai. Taip pat ieškovė kreipėsi į Klaipėdos miesto savivaldybės administraciją su prašymu žemės nuomos mokėsti ieškovei skaičiuoti tik už faktiškai naudojamą valstybinės žemės sklypą, esančio adresu

Perkūno g. 19, Klaipėdoje, plotą, t. y. 1,3253 ha. Klaipėdos miesto savivaldybės administracija 2019 m. rugpjūčio 1 d. pateikė atsakymą, kuriame nurodė, jog žemės sklypas Perkūno g. 19, Klaipėdoje yra suformuotas ir įregistruotas nekilnojamojo turto registre, įregistruoti ir jame esantys statiniai. Visas sklypas, kurio plotas 2,5104 ha, yra naudojamas esamų statinių eksploatacijai ir už jį turi būti mokamas žemės nuomos mokestis. Dar kartą teikė NŽT prašymą dėl žemės sklypo nuomos ir prašė ieškovei išnuomoti 2,5104 ha ploto valstybinės žemės sklypą, esantį adresu Perkūno g. 19, Klaipėdoje. NŽT pateikė atsakymą, kuriame nurodė, kad ieškovei įsiteisėjusiu teismo sprendimu suteikta teisė įsigyti žemės sklypą, todėl privalo vykdyti Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimą, o išnuomoti žemės sklypą nėra teisinio pagrindo. Klaipėdos apygardos teismas 2015 m. vasario 25 d. sprendimu civilinėje byloje Nr. 2A-242-112/2014 nutarė panaikinti Klaipėdos miesto apylinkės teismo 2014 m. spalio 7 d. sprendimą ir įpareigojo NŽT valstybinės žemės sklypą, esantį Klaipėdos g. 3A, Klaipėdoje, parduoti ieškovei individualiai įmonei (toliau – II) S. Jokužio leidyklai-spaustuvei lengvatinėmis sąlygomis įstatymų nustatyta tvarka. Teismas pažymėjo, jog žemės sklype, esančiame adresu Perkūno g. 19, Klaipėdoje (kadastru Nr. 2101/0039:1456), yra ieškovei priklausantys pastatai, kurių unikalūs: Nr. 2198-5009-0015, 4400-0935-4540, 4400-0935-4561, 4400-0935-4607, 4400-0935-4638, 4400-0935-4650, 4400-0935-4661, 4400-0935-4694, 4400-0935-4729. Minėti pastatai yra nebaigtos statybos, o siekiant pabaigti juos statyti yra būtina turėti žemės sklypą nuosavybės teise arba jį nuomotis. Teigia, jog nustatyta 2,5104 ha valstybinės žemės sklypo vertė yra nepagrįstai didelė, todėl vienintelė galimybė eksploatuoti ieškovei priklausančius pastatus yra minėto žemės sklypo nuoma.

3. Atsakovė atsiliepimu su ieškiniu nesutinka ir ieškinį prašo atmesti. Atsiliepime nurodė, kad jog pripažinti nuomos teisę ieškovei nėra pagrindo dėl šių priežasčių: 1. Galiojantis teismo sprendimas dėl žemės sklypo pardavimo ieškovei yra privalomas ir turi būti vykdomas, nes bylos išsprendimas užtikrino taiką tarp šalių ir civilinių santykių stabilumą. 2. Administracine tvarka atsakovė išnagrinėjo klausimą dėl žemės sklypo nuomos ir sprendimai ieškovės nebuvo ginčyti taigi yra įsigalioję. Šie atsakovės priimti įsigalioję sprendimai leido tikėtis, kad ieškovė neginčydama sprendimų nupirks žemės sklypą ir taip įvykdys įsiteisėjusį teismo sprendimą.
4. Išvadą teikianti institucija Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos pateikė 2023 m. kovo 1 d. išvadą Nr. 2D-3751, kurioje nurodo, jog patikrinus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenis nustatyta, kad adresu Perkūno g. 19, Klaipėdoje yra: pastatas – šiltnamių butinis pastatas, unikalus Nr. 2198-5009-0015, statybos pradžia – 1985 metais, statinio kategorija – neypatingoji, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 46 procentai), užstatymo plotas – 951 m²; pastatas – šiltnamis, unikalus Nr. 4400-0935-4540, statybos pradžia - 1987 metais, statinio kategorija – neypatingoji, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 48 procentai); užstatymo plotas – 1557 m²; pastatas – šiltnamis, unikalus Nr. 4400-0935-4561, statybos pradžia – 1987 metais, kategorija – neypatingoji, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 48 procentai), užstatymo plotas – 1527 m²; pastatas – šiltnamis, unikalus Nr. 4400-0935-4607, statybos pradžia – 1987 metais, kategorija – neypatingoji, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 48 procentai), užstatymo plotas – 1558 m²; pastatas – šiltnamis, unikalus Nr. 4400-0935-4638, statybos pradžia – 1987 metais, kategorija – neypatingoji, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 48 procentai), užstatymo plotas – 1559 m²; pastatas – šiltnamis, unikalus Nr. 4400-0935-4650, statybos pradžia – 1987 metais, kategorija – neypatingoji, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 48 procentai), užstatymo plotas – 1557 m²; pastatas – šiltnamis, unikalus Nr. 4400-0935-4661, statybos pradžia – 1987 metais; kategorija – neypatingoji, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 48 procentai), užstatymo plotas – 1520 m²; pastatas – šiltnamis, unikalus Nr. 4400-0935-4694, statybos pradžia – 1987 metais, kategorija – neypatingoji, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 48%), užstatymo plotas – 1519 m²; pastatas – šiltnamis, unikalus Nr. 4400-0935-4729, statybos pradžia – 1987 metais, kategorija – neypatingoji, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 48 procentai), užstatymo plotas – 1505 m². Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė, registro Nr. 50/148333 nurodyta, kad 2006 m. kovo 17 d.

Statybos inspekcijos tarnyba išdavė pažymą Nr. NS-88(14.13), kuri yra sunaikinta, inspekcijos 2013 m. gruodžio 31 d. dokumentų naikinimo aktu Nr. 4D-3725, kadangi pažymos saugojimo terminas yra pasibaigęs, todėl įvertinti kokie dokumentai buvo pateikti prie prašymo išduoti pažymą inspekcija negali. Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinė sistema „Infostatyba“ pradėjo veikti tik nuo 2008 metų, „Infostatyba“ duomenų apie išduotą statybą leidžiantį dokumentą adresu Perkūno g. 19, Klaipėdoje (buvęs adresas Klaipėdos g. 3a, Klaipėdoje) nerasta, archyvo duomenimis apie išduotą statybą leidžiantį dokumentą duomenų taip pat nėra. Statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 45 punktas numato, kad 2010 m. spalio 1 d. galioję, taip pat po 2010 m. spalio 1 d. išduoti ir galiojantys statybą leidžiantys dokumentai galioja neterminuotai, jeigu statybą leidžiantis dokumentas buvo išduotas ir jis galiojo 2010 m. spalio 1 d., tai jis galioja neterminuotai. Pagal Lietuvos TSR ministrų tarybos Valstybinis statybos reikalų komiteto 1976 m. gruodžio 30 d. įsakymą Nr. 307, adresu Perkūno g. 19, Klaipėdoje (buvęs adresas Klaipėdos g. 3a, Klaipėdoje) 1985 metais pradėtam statyti pastatui – šiltnamių buitiniam pastatui statybą leidžiantis dokumentas buvo privalomas, taip pat ir likusiems adresu Perkūno g. 19, Klaipėdoje pastatams – šiltnamiams (8 vnt.), statybą leidžiantis dokumentas buvo privalomas. Pradėti statyti ir neužbaigti statiniai adresu Perkūno g. 19, Klaipėda, pastatas – šiltnamių butinis pastatas (unikalus Nr. 2198-5009-0015), kurio kategorija – neypatingasis statinys ir pastatai – šiltnamiai (unikalus Nr. 4400-0935-4540; Nr. 4400-0935-4561; 4400-0935-4607; 4400-0935-4638; 4400-0935-4650; 4400-0935-4661; 4400-0935-4694; 4400-0935-4729), kurių kategorija – neypatingieji statiniai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalimi statybą leidžiantis dokumentas privalomas užbaigti šių statinių statybą.

5. Išvadą teikianti institucija Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos pateikė 2023 m. kovo 16 d. išvadą Nr. 2D-4751, kurioje papildomai nurodė, kad remiantis Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus, 2023 m. sausio 17 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktu Nr. FD-161-(14.13.138.), 2022 m. kovo 24 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktu Nr. FD-895-(14.13.138.) ir 2020 m. lapkričio 12 d. faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktu Nr. FD-1142-(14.13.138.), pastato – šiltnamių buitinio pastato, esančio adresu Perkūno g. 19, Klaipėda, unikalus Nr. 2198-5009-0015, statybos pradžia – 1985 metais, statinio kategorija – neypatingoji, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 46 procentai), likę dalis laikančiųjų konstrukcijų – pamatai, sienos; pastatų - šiltnamių (unikalus Nr. 4400-0935-4540; Nr. 4400-0935-4561; Nr. 4400-0935-4607; Nr. 4400-0935-4638; Nr. 4400-0935-4650; Nr. 4400-0935-4661; Nr. 4400-0935-4694; Nr. 4400-0395-1729) – išlikę tik dalis laikančiųjų konstrukcijų – dalis pamatų. Nustatant išlikusių konstrukcijų mechaninį atsparumą ir pastovumą reikalinga ekspertizė. Duomenų apie 1987 m. vasario 23 d. išduotą statybą leidžiantį dokumentą Nr. 3/87 bei jo pratęsimą inspekcija savo duomenų bazėse ir archyvuose neturi. Informacijos apie administracinės ir kitos šiltnamių paskirties statiniams išduotų statybų leidžiančių dokumentų galiojimo terminus nėra. Pažymėjo, kad inspekcija vadovaudamasi Tvarcos aprašo 16 punkto 2 dalimi išduodavo pažymą apie statinio statybą (rekonstravimą, kapitalinį remontą) be esminių nukrypimų nuo projekto net pasibaigus statybos leidimo galiojimo terminui. Klaipėdos apskrities viršininko administracijos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento (skyriaus) 2006 m. lapkričio 21 d. pažymoje apie nebaigtą statyti (rekonstruoti, kapitališkai remontuoti) statinį Nr. NS-382(14.13) nurodyta, kad statytojui IĮ S. Jokužio leidyklai – spaustuvei nurodytiems statiniams statybos leidimas Nr. 3/87 išduotas 1987 m. vasario 23 d.
6. Išvadą teikianti institucija Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos pateikė 2023 m. kovo 28 d. išvadą Nr. 2D-5504, kurioje papildomai nurodė, kad apie Klaipėdos rajono architekto 1987 m. vasario 23 d. išduoto leidimo Nr. 3/87, kuriame nurodyta darbų rūšis – gruntiniai šiltnamiai 1,2 ha ir lauko inžineriniai tinklai, numatyta darbų pradžia 1987 m. vasario 9 d., darbų pabaiga 1988 m. gruodžio 31 d., galiojimo termino pratęsimą informacijos nėra. Pažymėjo, kad nuo 1976 metų iki 1990 metų leidimus

statyti pramonės, žemės ūkio ir kitus objektus įformindavo miestų vyriausieji architektai (architektai) ir rajono architektai, todėl informacija apie 1987 m. vasario 23 d. leidimą Nr. 3/87, galimą jo galiojimo termino pratęsimą, disponuoti turėtų Klaipėdos rajono savivaldybės administracija arba Klaipėdos miesto savivaldybės administracija.

7. Teismo posėdžio metu ieškovės atstovas advokatas Audrius Saulėnas ieškinį palaikė, prašė jį tenkinti. Papildomai paaiškino, kad statybą leidžiantis dokumentas buvo išduotas statyti visus statinius, duomenų, kad jis buvo išduotas terminuotai, arba reikėtų išsiimti jį papildomai, nėra, todėl laiko, kad joks papildomas dokumentas šiuo atveju nėra reikalingas ir visi reikalingi statybą leidžiantys dokumentai yra išduoti. Turtą ieškovė įsigijo iš varžytynių su teise baigti statinių statybą ir manė, kad statybos leidimas yra galiojantis. Pripažįsta, kad dalis statinių ir jų pamatai yra išnykę. Ieškovė sutinka statinius naudoti pagal tiesioginę jų paskirtį ir vykdyti veiklą, jeigu žemės sklypas būtų išnuomotas, kitų įrodymų bei paaiškinimų dėl ketinimo vykdyti veiklą neturi. Mano, kad Lietuvos Aukščiausiojo teismo nutartyje nurodytos sąlygos egzistuoja, nėra jokių duomenų, jog pozicija dėl žemės nuomos mokesčio būtų pasikeitusi, todėl prašo ieškinį tenkinti. Negali paaiškinti, kodėl 1987 m. vasario 23 d. statybos leidimas Nr. 3/87 nebuvo pateiktas, kadangi nei Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos, nei pati ieškovė jo neturi. Visi būtini įrodymai byloje buvo pateikti, VĮ „Registru centras“ pateikė pažymą apie nebaigtas statybas 2006 m. kovo 17 d., nurodyta, kad statybą leidžiantis dokumentas Nr. 3/87 buvo išduotas 1987 m. vasario 23 d. ir galiojimo terminas nėra nurodytas, todėl laiko, kad jis yra neterminuotas ir galiojantis. Šiuo metu nėra vykdomi jokie statinių darbai. Nesvarsto tikslinti ieškinio reikalavimų dėl ne viso žemės sklypo nuomos.
8. Teismo posėdžio metu atsakovės atstovas Linas Stuogis su ieškiniu nesutiko, prašė jį atmesti. Paaiškino, kad statybą leidžiantis dokumentas yra privalomas, statybos leidžiančio dokumento nėra. Nuo 2006 metų, kuomet ieškovė įsigijo šiuos statinius iki 2010 m. spalio 1 d., kada statybą leidžiantis dokumentas galimai turėjo galioti, šiuo laikotarpiu ieškovė nesiėmė jokių veiksmų, nesiekė išsiaiškinti, ar turi galiojančią statybą leidžiantį dokumentą ir teisės aktų nustatyta tvarka užtikrinti jo galiojimą. Šiuo atveju galiojančio statybos leidimo nėra, vienintelio 1987 m. vasario 23 d. statybos leidimo Nr. 3/87, kuriuo statinių darbai turėjo būti užbaigti 1988 m. gruodžio 31 d., galiojimas nėra pratęstas, galiojančio statybos leidimo, kuriuo būtų leistas statyti šiltnamių pastatus, byloje taip pat nėra. Statinių darbai turėjo būti užbaigti iki nurodytos datos, statybos darbai valstybinei komisijai galėjo būti priduoti per 3 metus nuo statybos leidimo gavimo datos, o pratęstas galėjo tik dėl svarbių priežasčių, todėl atsakomybė gauti galiojančią statybos leidimą teko pastatą statančiam asmeniui. Ieškovė, įsigydama pastatus, turėjo domėtis ar jie turi galiojančius statybos leidimus. Ieškovės pateikti duomenys dėl juridinės reikšmės fakto nustatymo, jog minėtas leidimas išduotas teisėtai, nepaneigia fakto, jog šiuo metu nėra egzistuojančio, galiojančio statybos leidimo. Duomenų, kad nuo 2006 metų iki šiol ieškovė būtų ketinusi užbaigti statinius ir jais naudotis pagal paskirtį, statiniai yra naudojami pagal jų priskirtas funkcijas, nėra. Šiltnamiai yra išnykę, neturi jokios laikančiosios konstrukcijos, taigi net negali būti naudojami, o buitinis pastatas yra nenaudojamas. Šiltnamiai yra visiškai sugriuvę, todėl negali būti rekonstrukcijos ir kapitalinio remonto objektas. Mano, kad ekspertizė šiuo atveju nėra būtina, kadangi byloje yra pakankamai duomenų, jog statiniai yra išnykę.
9. Teismo posėdžio metu išvadą teikiančios institucijos atstovė Rima Kasparavičiūtė palaikė išvadose išdėstytą poziciją. Duomenų apie statybą leidžiančio dokumento išdavimą inspekcija neturi, prie pažymos statybos leidimo nėra pridėta, nors išduodant tokią pažymą, prie prašymo toks dokumentas turėjo būti pateiktas. Jeigu statyba nėra užbaigta, tai negali būti rekonstrukcijos ar remonto objektas. Jeigu statybos leidžiantis dokumentas galioja, ieškovė gali atlikti statybos darbus, tačiau jeigu statybos leidžiantis dokumentas nebegalioja, tokių statinių statybai turi būti išduotas naujas statybą leidžiantis dokumentas. Ieškovės nurodytiems statiniams statybos leidimas yra privalomas, statybos leidimas turi būti galiojantis, jeigu statybos leidimas nėra pratęstas, ieškovė turi gauti naują statybos leidimą. Šiuo atveju statybos leidimas nebegalioja.

10. Trečiasis asmuo, nepareiškiantis savarankiškų reikalavimų, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija teismo posėdyje nedalyvavo, apie teismo posėdžio datą, vietą ir laiką informuotas tinkamai, prašymų bylą nagrinėti jam nedalyvaujant negauta.

Teismas

k o n s t a t u o j a :

Ieškinys atmestinas.

11. Bylos duomenimis nustatyta, kad Klaipėdos apylinkės teismo Klaipėdos miesto rūmai 2021 m. rugsėjo 7 d. sprendimu civilinėje byloje Nr. e2-675-1067/2021 ieškovės ieškinį tenkino, įpareigojo atsakovę Nacionalinę žemės tarnybą prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos išnuomoti ieškovei IĮ S. Jokužio leidyklai-spaustuvei 2,5104 ha ploto valstybinės žemės sklypą, esantį adresu Perkūno g. 19, Klaipėdoje, kadastro Nr. 2101/0039:1456, ne aukciono būdu, nurodant, kad teismo sprendimas dėl nuomos sutarties įforminimo turi būti įvykdytas per 2 mėnesius nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos; priteisė ieškovei IĮ S. Jokužio leidyklai-spaustuvei iš atsakovės Nacionalinės žemės tarnybos prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 1 575 Eur bylinėjimosi išlaidas.
12. Klaipėdos apygardos teismas 2021 m. gruodžio 17 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. e2A-1192-730/2021 Klaipėdos apylinkės teismo Klaipėdos miesto rūmų 2021 m. rugsėjo 7 d. sprendimą paliko nepakeistą bei priteisė ieškovei IĮ S. Jokužio leidyklai-spaustuvei 1 200 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos teisme, iš apeliančės Nacionalinės žemės tarnybos prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos.
13. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2023 m. sausio 5 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. e3K-3-45-969/2023 Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gruodžio 17 d. nutartį ir Klaipėdos apylinkės teismo 2021 m. rugsėjo 7 d. sprendimą panaikino ir perdavė bylą iš naujo nagrinėti Klaipėdos apylinkės teismui. Kasacinės instancijos teismas minėtos nutarties 35 punkte konstatavo, jog, nagrinėjant bylą iš naujo ir sprendžiant, ar ieškovė turi teisę lengvatine tvarka nuomotis valstybinį žemės sklypą, kuriame yra jai nuosavybės teise priklausantys nebaigti statyti statiniai, turi būti nustatytos tokios aplinkybės: ar ieškovė turi galiojantį statybą leidžiantį dokumentą (jeigu jis yra privalomas), jeigu neturi (nors jis yra privalomas), tada ieškinys turi būti atmestas. Jei būtų nustatyta, kad ieškovė galiojantį statybą leidžiantį dokumentą turi (arba jeigu tokio pobūdžio statyboms jis nėra privalomas), tada tam, kad ieškinys būtų tenkintas, ieškovė turi įrodyti ketinimą imtis atitinkamos veiklos, t. y. užbaigti šių statinių statybas ir naudoti šiuos statinius pagal jų tiesioginę paskirtį (nagrinėjamu atveju veiklos, susijusios su šiltnamių naudojimu), taip pat turi būti nustatyta, ar dalis nebaigtos statybos statinių nėra išnykę (jeigu paaiškėtų, kad dalis nebaigtų statyti statinių yra išnykę, o dėl dalies nebaigtų statyti statinių būtų nustatytos sąlygos, kurioms esant savininkas turi teisę į valstybinės žemės nuomą lengvatine tvarka, tokiu atveju ieškovė turėtų teisę išsinuomoti ne visą ginčo žemės sklypą, o tik jo dalį). Pažymėtina, kad tuo atveju, jeigu ieškovės ieškinys būtų atmestas, ieškovė turi teisę išsipirkti ginčo valstybinės žemės sklypą Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimo, kuriuo atsakovė įpareigota parduoti ieškovei ginčo žemės sklypą, pagrindu arba ieškovė turi teisę, kad nebaigti statyti statiniai, esantys ginčo valstybinės žemės sklype, būtų iš jos išpirkti, vadovaujantis Žemės įstatymo 9 straipsnio 15 dalimi (2021m. lapkričio 25 d. įstatymo Nr. XIV-717 redakcija).

Dėl statinių būklės ir veiklos vykdymo

14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje yra konstatuota, kad pastatų savininkai turi įstatymo garantuotą ir ginamą teisę lengvatine (ne aukciono) tvarka nuomoti pastatais užstatytą ir jų eksploatavimo tikslais naudojamą valstybinės žemės sklypą ir ji yra terminuota bei susijusi su pastatų eksploatavimo tikslais bei trukme (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų

skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. gruodžio 23 d. nutartį, priimtą civilinėje byloje Nr. 3K-3-570/2008; 2013 m. spalio 2 d. nutartį, priimtą civilinėje byloje Nr. 3K-3-461/2013).

15. Vienas iš valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų, įtvirtintų Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnyje, yra efektyvumo principas, kuris reiškia, kad sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei. Dėl to bendra valstybinės žemės nuomos taisyklė, įtvirtinta CK 6.551 straipsnio 1 dalyje ir Žemės įstatymo 9 straipsnio 5 dalyje, yra nuoma aukciono būdu asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią nuomos mokestį. Taip siekiama kuo didesnės finansinės naudos iš išnuomoto turto (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-447-916/2018, 60 punktas).
16. Teisiniams santykiams dėl valstybinės žemės būdingas teisinis apibrėžtumas ir jų reglamentavimas grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais – ir yra imperatyvus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-436/2014; 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-76-684/2018, 25 punktas; 2018 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-447-916/2018, 58 punktas).
17. Žemės nuomos teisiniai santykiai yra reglamentuoti CK šeštosios knygos XXIX skyriuje. CK 6.551 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų nustatytais atvejais. Pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą, valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui); žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.
18. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių (toliau – Taisyklės) 2.4 punktas numato, jog asmenys pagal Taisyklės gali įsigyti nuosavybės žemės sklypus, kurių reikia kitiems, Taisyklių 2.1 ir 2.2 punktuose nenurodytiems, nuosavybės teise priklausančiams statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį (išskyrus nuosavybės teise priklausančių statinių ar įrenginių užimtus žemės sklypus kaimo gyvenamosiose vietovėse, kai jie pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamojį turtą atkūrimo įstatymą grąžinami natūra, ir žemės sklypus, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui). Pagal Valstybinės žemės nuomos taisyklių 28 punktą vadovaujantis Taisyklėmis išnuomojami Taisyklių 2.1, 2.2 ir 2.4 punktuose nurodyti naudojami žemės sklypai, užstatyti šiuose punktuose nurodytais asmenims nuosavybės teise priklausančiais arba jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išskyrus žemės sklypus, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui.
19. Taigi, teisė į valstybinės žemės nuomą be aukciono gali būti pripažįstama tik tokiems fiziniams ir juridiniams asmenims, kurie teisėtai (nuomos ar nuosavybės teise) valdo valstybinėje žemėje esančius statinius ir kurie turi aiškią funkcinę priklausomybę, apibrėžtą naudojimo paskirtį arba

- ūkinės veiklos pobūdį, buvimas valstybinėje žemėje atitinka valstybinės žemės išnuomojimo ne aukcionu būdu sąlygą. Savininkas pirmiausia turi ketinti naudoti statinį pagal tiesioginę paskirtį ir tam yra būtina išsinuomoti žemės sklypą (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-550/2013; 2014 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-232/2014; 2018 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-133-219/2018, 21 punktas).
20. Byloje nėra ginčo dėl to, kad statiniai, esantys ginčo žemės sklype, adresu Perkūno g. 19, Klaipėdoje (buves adresas Klaipėdos g. 3A, Klaipėda), registro Nr. 44/2052831, priklausančiame Lietuvos Respublikai, nuo 2006 m. gruodžio 5 d., Nekilnojamojo turto registre yra įregistruoti teisiškai, t. y. įregistruoti ieškovei nuosavybės teise priklausantys 8 šiltnamių paskirties įregistruoti pastatai (registro Nr. 50/148333, unikalus Nr. 4400-0935-4540, Nr. 4400-0935-4561, Nr. 4400-0935-4607, Nr. 4400-0935-4638, Nr. 4400-0935-4650, Nr. 4400-0935-4661, Nr. 4400-0935-4694, Nr. 4400-0935-4729), 2006 m. spalio 19 d. apylinkės teismo nutarties Nr. 2-8533-323/2005, 2006 m. lapkričio 21 d. statybos inspekcijos tarnybos pažymos Nr. NS-382 (13.14) pagrindu, bei nuo 2006 m. kovo 27 d. įregistruotas vienas administracinės paskirties pastatas (unikalus Nr. 2198-5009-0015) – šiltnamių butinis pastatas, 2004 m. vasario 26 d. turto pardavimo iš varžytynių akto Nr. 02, 2005 m. gruodžio 28 d. apylinkės teismo sprendimo Nr. 2-8533-323/2005, 2006 m. vasario 20 d. apylinkės teismo nutarties Nr. 2-8533-323/2005, 2006 m. kovo 17 d. statybos inspekcijos tarnybos pažymos Nr. NS-88 (13.14) pagrindu.
21. Nustatyta, kad ieškovei priklauso 8 šiltnamių paskirties įregistruoti pastatai, kurių statybos baigtumas yra 10 procentų ir fizinio nusidėvėjimo procentas 48 procentai bei vienas administracinės paskirties pastatas - šiltnamių butinis pastatas, kurio statybos baigtumas yra 46 procentai, o fizinio nusidėvėjimo procentas 13 procentų. VĮ „Registų centras“ 2023 m. kovo 3 d. duomenimis nustatyta, kad pastatas – šiltnamių butinis pastatas, unikalus Nr. 2198-5009-0015, įregistruotas nuo 2006 m. kovo 27 d., 2004 m. vasario 26 d. turto pardavimo iš varžytynių akto Nr. 02, 2005 m. gruodžio 28 d. apylinkės teismo sprendimo Nr. 2-8533-323/2005, 2006 m. vasario 20 d. apylinkės teismo nutarties Nr. 2-8533-323/2005, 2006 m. kovo 17 d. statybos inspekcijos tarnybos pažymos Nr. NS-88 (13.14) pagrindu, 46 procentų baigtumo (statybos pradžios metai 1985, statybos pabaigos metai 2006, fizinio nusidėvėjimo procentas 13 proc.); pastatai – šiltnamiai, unikalus Nr. 4400-0935-4540, Nr. 4400-0935-4561, Nr. 4400-0935-4607, Nr. 4400-0935-4638, Nr. 4400-0935-4650, Nr. 4400-0935-4661, Nr. 4400-0935-4694, Nr. 4400-0935-4729, įregistruoti nuo 2006 m. gruodžio 5 d., 2006 m. spalio 19 d. apylinkės teismo nutarties Nr. 2-8533-323/2005, 2006 m. lapkričio 21 d. statybos inspekcijos tarnybos pažymos Nr. NS-382 (13.14) pagrindu, 10 procentų baigtumo (statybos pradžios metai - 1987, statybos pabaigos metai - 2006, fizinio nusidėvėjimo procentas - 48 proc.), visų statinių kategorijos – neypatingoji, būklė – nebaigti statyti.
22. Teismas pažymi, kad sprendžiant klausimą dėl teisės pasinaudoti lengvatine valstybinės žemės nuomos tvarka teisiškai reikšminga aplinkybe laikytina ne tik Nekilnojamojo turto registre nurodyta statinių būklė, tačiau būtina nustatyti šių statinių, t.y. tiek šiltnamių butinio pastato, tiek 8 šiltnamių realų buvimą (egzistavimą) ginčo žemės sklype.
23. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad išviešinti duomenys nelemia daikto likimo. Viešojo registro duomenimis galima vadovautis tik tol, kol nėra ginčo dėl pačios registre įregistruotos daiktinės teisės turinio (duomenų įregistravimo pagrindo), nes, minėta, išviešinti duomenys savaime nelemia daikto likimo. Tuo atveju, jeigu kyla toks ginčas, teismas turi patikrinti daiktinės teisės turinį ir spręsti civilinį teisinį ginčą iš esmės. Kilus ginčui, registro duomenys gali būti naudojami kaip faktiniai įrodomieji duomenys, bet jie gali būti paneigiami, teismui įsitikinus jų nepagrįstumu ir teismo sprendime padarius išvadą dėl nustatytų daikto požymių, kriterijų, savybių ar funkcinio ryšio tarp daiktų (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 25 nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-83-969/2015).

24. Taigi, šiame kontekste svarbu pabrėžti, jog lemiamą reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, todėl kiekvienu atveju svarbu įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su esančio statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitokią veiklą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-281-695/2017; 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-76-684/2018; 2018 m. balandžio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-153-378/2018). Asmens teisė nuomoti ar pirkti valstybinės žemės sklypą grindžiama jo realiu faktiniu naudojimu atitinkamam tikslui – turimiems nuolatiniais statiniams ar įrenginiams eksploatuoti.
25. NŽT 2020 m. lapkričio 12 d. Faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktu Nr. FD-1142-(14.13.138.) konstatuota, kad žemės sklype, kadastro Nr.2101/0039:1456, esančiame adresu Perkūno g. 19, Klaipėda, stovi pastatas – šiltnamių butinis pastatas (unikalus Nr. 2198-5009-0015), pastatas apgriuvęs be langų, durų, atviromis angomis. Prie kai kurių angų uždėtas tinklas su STOP juosta ir lentelės, kad tai privati valda, teritorija stebima, pašaliniamis eiti draudžiama kitų pastatų kurie turi turėti registraciją, išlikusios tik betoninių pamatų liekanos. Valstybinė žemė apaugusi žole, krūmais, medžiais. Pastatai neeksploatuojami, išnykę. Valstybinė žemė apeista ir nenaudojama (pateiktos 6 nuotraukos).
26. NŽT 2022 m. kovo 24 d. Faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktu Nr. FD-895-(14.13.138.) konstatuota, kad nuo 2020 m. lapkričio 12 d. patikrinimo Nr. FD-1142-(14.13.138.) niekas nepasikeitę. Žemės sklype, kadastro Nr.2101/0039:1456, esančiame adresu Perkūno g. 19, Klaipėda, stovi pastatas – šiltnamis butinis pastatas (unikalus Nr. 2198-5009-0015) yra apgriuvęs be langų ir durų. Kitų pastatų – šiltnamių yra tik pamatų liekanos. Valstybinė žemė yra apaugusi krūmais, medžiais. Žemės sklype esantys pastatai yra neeksploatuojami, sunykę. Valstybinė žemė yra apeista ir nenaudojama (pateiktos 4 nuotraukos).
27. NŽT 2023 m. sausio 17 d. Faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktu Nr. FD-161-(14.13.138.) nustatyta, kad teritorijoje, adresu Perkūno g. 19, Klaipėda, stovi nebaigtas statyti administracinis 1B1p statinys, kuris nenaudojamas. Taip pat teritorijoje užfiksuoti pavieniai mūriniai blokai, kurie nesudaro uždarų ir vientisų kontūrų. Užfiksuoti blokai galimai yra statinių (Zš1g-9Š1g) pamatų liekanos (pateiktas statinių išdėstymo planas, fotofiksacija).
28. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių: pastatas - šiltnamis (unikalus Nr. 4400-0935-454), pastatas - šiltnamis (unikalus Nr. 4400-0935-4561), pastatas - šiltnamis (unikalus Nr. 4400-0935-4607), pastatas - šiltnamis (unikalus Nr. 4400-0935-4638), pastatas - šiltnamis (unikalus Nr. 4400-0935-4650), pastatas – šiltnamis (unikalus Nr. 4400-0935-4661), pastatas - šiltnamis (unikalus Nr. 4400-0935-4694), pastatas - šiltnamis (unikalus Nr. 4400-0935-4729), valstybinėje žemėje faktiškai nėra, jie yra išnykę; pastatas – šiltnamių butinis pastatas (unikalus Nr. 2198-5009-0015) yra nenaudojamas.
29. Iš pateiktų faktinių duomenų patikrinimo aktų matyti, adresu Perkūno g. 19, Klaipėdoje esančio pastato – šiltnamių butinio pastato, kurio unikalus Nr. 2198-5009-0015, statybos pradžia – 1985 metais, statinio kategorija – neypatingoji, būklė – nebaigtas statyti (baigtumas 46 procentai), likę dalis laikančiųjų konstrukcijų – pamatai, sienos. Taip pat iš pateiktų dokumentų matyti, kad adresu Perkūno g. 19, Klaipėdoje, pastatų - šiltnamių (unikalus Nr. 4400-0935-4540; Nr. 4400-0935-4561; Nr. 4400-0935-4607; Nr. 4400-0935-4638; Nr. 4400-0935-4650; Nr. 4400-0935-4661; Nr. 4400-0935-4694; Nr. 4400-0395-1729) - išlikę dalis laikančiųjų konstrukcijų – dalis pamatų. Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 2 straipsnio 23 dalyje, nurodyta, kad laikančioji konstrukcija – konstrukcinis statinio elementas, kurio svarbiausia paskirtis – laikyti apkrovas (konstrukcijų, įrenginių, sniego, vėjo, žmonių, grunto ir pan.) ir užtikrinti statinio mechaninį atsparumą ir pastovumą. Statybos techninio reglamento STR 2.01.01(1):2005 „Esminiai statinio reikalavimai „Mechaninis atsparumas ir pastovumas“ 7.10 punkte numatyta, kad laikančioji konstrukcija – vienalytė arba iš detalių surinkta konstrukcija, suteikianti statiniui mechaninį atsparumą ir stabilumą. Laikančiosios konstrukcijos dažniausiai

yra pamatai, kolonos, sienos, perdangos, sąramos, sijos, santvaros, gegnės, grebėstai, ryšiai. Šiuo atveju matyti, kad statinių išlikusi dalis laikančiųjų konstrukcijų – dalis pamatų negali užtikrinti esminių statinių reikalavimų, t.y. mechaninio atsparumo ir pastovumo, numatytų Reglamento (ES) Nr. 305/2011 I priede bei Statybos techninio reglamento STR 2.01.01(1):2005 „Esminis statinio reikalavimas „Mechaninis atsparumas ir pastovumas“ 8 punkte, kuriame nurodyta, kad statinys turi būti suprojektuotas ir pastatytas taip, kad statybos ir naudojimo metu galintys veikti poveikiai nesukeltų tokių pasekmių: 8.1. viso statinio ar jo dalies griūtis; 8.2. neleistinų deformacijų; 8.3. žalos kitoms statinio dalims, įrenginiams ar sumontuotai įrangai dėl didelių konstrukcijos deformacijų; 8.4. žalos, kurios pasekmės yra neadekvačios ją sukėlusiai ypatingai priežasčiai.“

30. Pažymėtina, kad šalys neprašė skirti statinio ekspertizės, kaip tai numatyta Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 2 straipsnio 50 dalyje, kuriame apibrėžta, jog statinio ekspertizė – esamo ar statomo statinio techninės būklės įvertinimas, turint tikslą nustatyti, ar statinys atitinka Reglamente (ES) Nr. 305/2011 nustatytus esminius statinių reikalavimus, priešingai, teismo posėdžio metu ieškovės atstovas pripažino, kad dalis statinių ir jų pamatai yra išnykę, atsakovės atstovas laikėsi pozicijos, jog šiuo atveju ekspertizė nebūtina, kadangi byloje yra pakankamai duomenų, jog statiniai yra išnykę, taip pat patvirtino, kad šiltnamiai yra išnykę, šiltnamiai neturi jokios laikančiosios konstrukcijos, taigi net negali būti naudojami, o buitinis pastatas yra nenaudojamas, kuris yra vienintelis neišnykęs pastatas. Šiltnamiai yra visiškai sugriuvę, todėl negali būti rekonstrukcijos ir kapitalinio remonto objektas. Tam, kad ieškovei nebūtų skaičiuojamas žemės nuomos mokestis, ieškovė statinius turėtų iš Nekilnojamojo turto registro išregistruoti. Išvadą teikiančios institucijos atstovė teismo posėdžio metu nurodė, kad sprendžiant, ar šiltnamiai gali būti atkurti naujo statinio statybos būdu, ar sklype išlikę fragmentai gali būti atkurti, būtina atlikti ekspertizę, jeigu statyba nėra užbaigta tokie statiniai negali būti rekonstrukcijos ar remonto objektas.
31. Apibendrinant išdėstyta, darytina išvada, kad Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių: pastato - šiltnamio (unikalus Nr. 4400-0935-454), pastato - šiltnamio (unikalus Nr. 4400-0935-4561), pastato - šiltnamio (unikalus Nr. 4400-0935-4607), pastato - šiltnamio (unikalus Nr. 4400-0935-4638), pastato - šiltnamio (unikalus Nr. 4400-0935-4650), pastato – šiltnamio (unikalus Nr. 4400-0935-4661), pastato - šiltnamio (unikalus Nr. 4400-0935-4694), pastato - šiltnamio (unikalus Nr. 4400-0935-4729), valstybinėje žemėje faktiškai nėra, jie yra išnykę, šių statinių išlikę dalis laikančiųjų konstrukcijų – dalis pamatų, kurie negali užtikrinti esminių statinių reikalavimų; pastatas – šiltnamių buitinis pastatas (unikalus Nr. 2198-5009-0015) yra nenaudojamas, likę dalis laikančiųjų konstrukcijų – pamatai, sienos, statinys negali būti rekonstruojamas ar remontuojamas, kadangi yra nebaigtas statyti.
32. Pagal kasacinio teismo praktiką nustačius statinio visiško sugriuvimo, sunaikinimo ar nugriovimo faktą, t. y. kad statinio konstrukcijų nelikę arba likusios tik po žemės paviršiumi giliau kaip 0,5 m esančios laikančiosios konstrukcijos (požeminio statinio, t. y. statinio, kurio visos konstrukcijos arba didžioji jų dalis buvo po žemės paviršiumi, atveju – kai nelikę visų statinio laikančiųjų konstrukcijų), išskyrus atvejus, kai statinio ar jo dalių griovimo darbai atliekami statinio rekonstravimo ar kapitalinio remonto metu, laikytina, kad statinys yra išnykęs, todėl jis ir daiktinės teisės į jį turi būti išregistruoti (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 14 d. nutarties civilinėje byloje Nr. 3K-3-404-969/2017 36, 44 punktus). Tik neišnykusio nebaigto statinio, esančio valstybinėje žemėje, statyba gali būti užbaigta, o išnykęs nebaigtas statyti statinys ir daiktinės teisės į jį turi būti išregistruoti iš Nekilnojamojo turto registro.
33. Šiuo atveju, teismo vertinimu, Nekilnojamojo turto registro pateikti duomenys apie šiltnamių buitinių pastatų ir 8 šiltnamius neatitinka faktinės tikrovės, atsakovės pateikti faktinių duomenų patikrinimo aktai paneigia ieškovės 8 šiltnamių realų buvimą (egzistavimą) ginčo žemės sklype, kadangi jie yra išnykę ir valstybinėje žemėje jų faktiškai nėra, o šiltnamių buitinis pastatas yra

ne naudojamas ir negali būti rekonstrukcijos ir remonto objektu, kadangi statinys nebaigtas statyti. Kitų duomenų, paneigiančių faktą, jog statiniai yra išnykę ir nenaudojami, byloje nėra.

34. Asmuo, norintis pasinaudoti lengvatine valstybinės žemės nuomos tvarka, be kita ko, privalo pagrįsti, kad jis ketina įgyvendinti savo nuosavybės teisę į statinį, t. y. ketina imtis atitinkamos veiklos, susijusios su statinio naudojimu, t. y. statinio naudingųjų savybių pritaikymu, ir kad nuosavybės teisei įgyvendinti yra būtina teisė į valstybinės žemės nuomą. Įrodinėjimo pareiga tokio tipo ginčiuose tenka asmeniui, norinčiam pasinaudoti lengvatine valstybinės žemės nuomos teise, o ne atvirksčiai – institucijai, priimančiai dėl to sprendimą. Taigi, ieškovė turėjo įrodyti ketinimą imtis atitinkamos veiklos, t. y. užbaigti šių statinių statybas ir naudoti šiuos statinius pagal jų tiesioginę paskirtį (nagrinėjamu atveju veiklos, susijusios su šiltnamių naudojimu). Nagrinėjamoje byloje nenustatyta konkrečių aplinkybių dėl ieškovės ketinimo plėtoti specifinę veiklą, kuriai reikalingi ginčo statiniai – šiltnamių butinis pastatas ir 8 šiltnamiai. Nors ieškovė teismo posėdžio metu teigė, jog ji ketina imtis veiklos, tačiau jokių duomenų teismui nepateikė ir ketinimus grindė tik paaiškinimais, kurie nepagrįsti jokiais kitais objektyviais įrodymais, teismo posėdžio metu ieškovės atstovas tik nurodė, jog ieškovė ketina vystyti veiklą pagal įregistruotą pastatų paskirtį, jeigu žemės sklypas būtų išnuomotas, kitų įrodymų bei paaiškinimų dėl ketinimo imtis veiklos užbaigti statinių statybą ir naudoti statinius pagal jų tiesioginę paskirtį, ieškovė neturi ir pateikti negali.
35. Teismo vertinimu, aplinkybė, kuri nustatyta, sprendžiant ar ieškovė turi teisę lengvatine tvarka nuomotis valstybinį žemės sklypą, kuriame yra jai nuosavybės teise priklausantys nebaigti statyti statiniai, jog ieškovė ketina imtis atitinkamos veiklos, t. y. užbaigti šių statinių statybas ir naudoti šiuos statinius pagal jų tiesioginę paskirtį (nagrinėjamu atveju veiklos, susijusios su šiltnamių naudojimu) laikytina neįrodyta, pagrįstų įrodymų, kad ieškovė ketina vykdyti tokią veiklą, teismui nepateikta. Taip pat teismo posėdžio metu ieškovės atstovas nurodė, kad kadangi yra dvejų paskirties objektai – administracinės paskirties ir šiltnamiai, ieškovė turi vykdyti veiklą susijusią su šiltnamių naudojimu, tačiau šiuo metu nėra vykdomi jokie statinių darbai. Be to ieškovei teismo posėdžio metu buvo pasiūlyta tikslinti ieškinio reikalavimus dėl ne viso žemės sklypo nuomos, jeigu paaiškėtų, kad dalis nebaigtų statyti statinių yra išnykę, o dėl dalies nebaigtų statyti statinių būtų nustatytos sąlygos, kurioms esant savininkas turi teisę į valstybinės žemės nuomą lengvatine tvarka, tokiu atveju ieškovė turėtų teisę išsinuomoti ne visą ginčo žemės sklypą, o tik jo dalį, tačiau ieškovė nurodė, kad tokios galimybės nesvarsto ir ieškinio neketina tikslinti. Tokiu būdu, teismas pripažįsta, jog sąlygos, t. y. naudoti statinius pagal jų tiesioginę paskirtį (nagrinėjamu atveju veiklos, susijusios su šiltnamių naudojimu), statinių realų buvimą (egzistavimą) ginčo žemės sklype, kurioms esant ieškovei būtų pripažinta teisė teisę išsinuomoti valstybinės žemės sklypą ne aukciono būdu, laikytinos neįrodytomis (CPK 178 straipsnis).

Dėl statybos leidimo.

36. Sprendžiant, ar ieškovė turi teisę lengvatine tvarka nuomotis valstybinį žemės sklypą, kuriame yra jai nuosavybės teise priklausantys nebaigti statyti statiniai, turi būti nustatyta ar ieškovės įsigytiems statiniams statybą leidžiantis dokumentas yra privalomas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. sausio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-45-969/2023, 35 punktas).
37. Byloje nustatyta, kad 2004 m. vasario 26 d. varžytynių aktu Nr.02 ieškovė iš LUAB „Minonas“ įsigijo varžytynėse parduotą šiltnamį (nebaigta statyba), plane žymimą 1Š1p, be unikalaus numerio, adresu Klaipėdos g.3A, Klaipėda, už 200 000 Lt (2004 m. vasario 12 d. varžytynių protokolas Nr. 02).
38. VĮ „Registrų centras“ duomenimis ieškovė 2006 m. gruodžio 5 d. prašymu Nr. 50/1011845 kreipėsi į VĮ „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto registre įregistruoti nuosavybės teise į nebaigtus statyti šiltnamius 2Š1g, 3Š1g, 4Š1g, 5Š1g, 6Š1g, 7Š1g, 8Š1g, 9Š1g, esančiu Klaipėdos g. 3A, Klaipėda, ir nuosavybės teises į juos bei pastatą 1B1p. Kartu su prašymu pateikti 2006 m. lapkričio 21 d. statybos inspektorius pažyma Nr. NS-382(14.13), 2005 m.

gruodžio 28 d. teismo sprendimas, 2006 m. vasario 20 d., 2006 m. spalio 19 d. teismo nutartys, 2006 m. lapkričio 16 d., raštas, 1987 m. vasario 23 d. leidimas vykdyti statybos darbus Nr. 3/87, 2006 m. lapkričio 21 d. įgaliojimas, 2004 m. vasario 12 d. protokolai, kadastrinių matavimų byla Nr. 3616.

39. Klaipėdos apskrities viršinininko administracijos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento (skyriaus) 2006 m. kovo 17 d. pažymoje apie nebaigtą statyti (rekonstruoti, kapitališkai remontuoti) statinį Nr. NS-88(14.13) nurodyta, kad statytojo IĮ S. Jokužio leidyklos – spaustuvės nebaigtas statyto statinys – gruntiniai šiltnamiai 1,2 ha, Tauralaukis, pažymėti plane 1B1 (šiltnamių butinis pastatas), yra statomas (rekonstruojamas, kapitaliai remontuojamas) be esminių nukrypimų nuo projekto, kurį 1984 metais parengė Žemės ūkio statybos projektavimo institutas ir patikrino (suderino) savivaldybės Nuolatinė statybos komisija (Projektų derinimo tarnyba). Statybos leidimas 3/87 išduotas 1987-02-23 (galiojimo terminas nenurodytas), statinio baigtumas 46 proc., atitinka kadastrinių matavimų duomenis, įrašytus kadastrinių matavimų byloje Nr. 21/3616 2006 m. vasario 27 d.
40. Klaipėdos apskrities viršinininko administracijos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento (skyriaus) 2006 m. lapkričio 21 d. pažymoje apie nebaigtą statyti (rekonstruoti, kapitališkai remontuoti) statinį Nr. NS-382(14.13) nurodyta, kad statytojo IĮ S. Jokužio leidykla – spaustuvė, į. k. 140009061 Nemuno g. 139, Klaipėdoje nebaigtas statyti: 1. šiltnamis – butinis pastatas (unikalus Nr. 2198-5009-0015), plane pažymėtas 1B1p, kadastro byloje 21/3616, duomenys užfiksuoti 2006-02-27, užstatytas plotas 951 m², Klaipėdos g. 3a, Klaipėdoje; 2. šiltnamis (unikalus Nr. 4400-0935-4540), plane pažymėtas 2Š1g, kadastro byloje 21/3616, duomenys užfiksuoti 2006-08-24, užstatymo plotas 1557 m², Klaipėdos g. 3a, Klaipėdoje; 3. Šiltnamis (unikalus Nr. 4400-0935-4561), plane pažymėtas 3Š1g, kadastro byloje 21/3616, duomenys užfiksuoti 2006-08-24, užstatytas plotas 1527 m², Klaipėdos g. 3a, Klaipėdoje; 4. Šiltnamis (unikalus Nr. 4400-0935-4607), plane pažymėtas 4Š1g, kadastro byloje 21/3616, duomenys užfiksuoti 2006-08-24, užstatytas plotas 1558 m², Klaipėdos g. 3a, Klaipėdoje; 5. Šiltnamis (unikalus Nr. 4400-0935-4638), plane pažymėtas 5Š1g, kadastro byloje 21/3616, duomenys užfiksuoti 2006-08-24, užstatytas plotas 1559 m², Klaipėdos g. 3a, Klaipėdoje; 6. Šiltnamis (unikalus Nr. 4400-0935-4650), plane pažymėtas 6Š1g, kadastro byloje 21/3616, duomenys užfiksuoti 2006-08-24, užstatytas plotas 1559 m², Klaipėdos g. 3a, Klaipėdoje; 7. Šiltnamis (unikalus Nr. 4400-0935-4661), plane pažymėtas 7Š1g, kadastro byloje 21/3616, duomenys užfiksuoti 2006-08-24, užstatytas plotas 1559 m², Klaipėdos g. 3a, Klaipėdoje; 8. Šiltnamis (unikalus Nr. 4400-0935-4694), plane pažymėtas 8Š1g, kadastro byloje 21/3616, duomenys užfiksuoti 2006-08-24, užstatytas plotas 1559 m², Klaipėdos g. 3a, Klaipėdoje; 9. Šiltnamis (unikalus Nr. 4400-0935-4729), plane pažymėtas 9Š1g, kadastro byloje 21/3616, duomenys užfiksuoti 2006-08-24, užstatytas plotas 1559 m², Klaipėdos g. 3a, Klaipėdoje, nurodytiems statiniams statybos leidimas Nr. 3/87, išduotas 1987-02-23. Statinio statybos būklė pažymos išdavimo metu – šiltnamių butinis pastatas (plane pažymėtas 1B1g) – sumontuoti juostiniai gelžbetonio pamatai, 1 aukšto perdanga, išmūrytos I aukšto sienos, objekto užbaigtumas 46 proc. Šiltnamiai – (plane pažymėti 2Š1g, 3Š1g, 4Š1g, 5Š1g, 6Š1g, 7Š1g, 8Š1g, 9Š1g) – sumontuoti pamatai. Visų šiltnamių baigtumas 10 proc., atitinka kadastrinių matavimų duomenis, įrašytus kadastrinių matavimų byloje Nr. 21/3616.
41. Klaipėdos rajono architekto 1987 m. vasario 23 d. statybos leidime Nr. 3/87 nurodyta darbų rūšis – gruntiniai šiltnamiai 1,2 ha ir lauko inžineriniai tinklai. Leidime numatyta darbų pradžia 1987 m. vasario 9 d., darbų pabaiga 1988 m. gruodžio 31 d. Klaipėdos miesto apylinkės teismo 2005 m. gruodžio 28 d. sprendimu civilinėje byloje Nr. 2-8533-323/2005 nustatytas juridinę reikšmę turintis faktas, kad 1987 m. vasario 23 d. Klaipėdos rajono architekto leidimas Nr. 3/87 pastato-šiltnamio, esančio adresu Klaipėdos m. sav., Klaipėdos g. 3A, (buvęs adresas Klaipėdos raj., Tauralaukio k.) statybai buvo išduotas teisėtai ir vadovaujantis galiojusiomis LR Statybos įstatymo normomis; juridinę reikšmę turinti faktas nustatytas pažymai apie nebaigtą statinių statybą gauti bei nekiliojamam daiktui ir jo daiktinėms teisėms įregistruoti Nekiliojamojo turto

registre. Klaipėdos miesto apylinkės teismo 2006 m. spalio 19 d. nutartimi išaiškintas 2005 m. gruodžio 28 d. teismo sprendimo civilinėje byloje Nr. Nr. 2-8533-323/2005 rezoliucinė dalis ir nustatyta, kad 1987 m. vasario 23 d. Klaipėdos rajono architekto leidimas 3/87 pastato – šiltnamio statybai buvo išduotas visam kompleksui, esančiam adresu Klaipėdos m. sav., Klaipėdos g. 3A (buvęs adresas Klaipėdos raj., Tauralaukio k.), susidedančiam iš šiltnamių buitinio pastato, plane žymimo indeksu 1Š1p (dabar 1B1p), aštuonių 1,2 ha ploto gruntinių šiltnamių ir lauko inžinerinių tinklų (infrastruktūros), esančios Tauralaukio daržininkystės tarybiniame ūkyje, statybai; juridinę reikšmę turintis faktas nustatytas pažymai, apie nebaigtą statinių, nurodytų 1987 m. vasario 23 d. Klaipėdos rajono architekto leidime Nr. 3/87, esančių Klaipėdos m. sav., Klaipėdos g. 3A (buvęs adresas Klaipėdos raj., Tauralaukio k.) 1,2 ha žemės plote, statybą gauti, tikslu įregistruoti viso komplekso (gruntinių šiltnamių 1,2 ha ir lauko inžinerinių tinklų) nebaigtą statybą Nekilnojamojo turto registre.

42. Spręsdamas dėl nebaigtų statyti statinių savininkų teisės į valstybinės žemės nuomą lengvatine tvarka kasacinis teismas papildomai yra išaiškinęs, kad jeigu teisėtai vykdoma (vykdyta) statinio statyba nėra baigta, jis (statinio savininkas) turi turėti teisę vykdyti (tęsti) statybos darbus (turi statybą leidžiantį dokumentą, jeigu jis yra privalomas) ir taip, baigus statybą, įgyti galimybę visa apimtimi įgyvendinti nuosavybės teisę į statinį. Be to, tokio statinio savininkas, pretenduojantis į valstybinės žemės nuomą ne aukciono būdu, taip pat privalo pagrįsti, kad jis ketina įgyvendinti savo nuosavybės teisę į statinį, t. y. ketina imtis atitinkamos veiklos, susijusios su statinio naudojimu, t. y. statinio naudingųjų savybių pritaikymu, ir kad nuosavybės teisei įgyvendinti yra būtina teisė į valstybinės žemės nuomą (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 24 d. nutarties civilinėje byloje Nr. 3K-3-291-313/2018 27 punktą; 2021 m. gegužės 26 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-134-823/2021 27 punktą).
43. Lietuvos TSR ministrų tarybos Valstybinio statybos reikalų komitetas 1976 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 307 dėl leidimų statyti ir rekonstruoti gyvenamuosius namus, pramonės, civilinius, žemės ūkio ir kitus objektus patvirtintos įforminimo tvarkos (galiojanti nuo 1976 m. iki 1990 m.) nustatė, kad Vyriausybės nutarimais nustatyta, kad Respublikoje bet kokia nauja statyba ir esamų pastatų rekonstravimas miestuose ir kaimo vietovėje gali būti pradėta tik gavus atitinkamą leidimą. To paties įsakymo patvirtintos tvarkos 1 punkto a) dalyje, nustatyta, kad leidimus statyti ar rekonstruoti gyvenamuosius namus bendrabučius ir civilinius pastatus iš valstybinių, kooperatinių ir kolūkinių lėšų duoda respublikinio pavaldumo miestų vykdomųjų komitetų statybos ir architektūros valdybų (skyrių) statybos kontrolės inžinieriai, miestų – kurortų vyriausieji architektai (architektai) ir rajonų architektai inspektorais; leidimus statyti pramonės, žemės ūkio ir kitus objektus (išskyrus aukščiau išvardintus) įformina miestų vyriausieji architektai (architektai) ir rajonų architektai, derindami šių objektų statybos arba rekonstrukcijos techninę dokumentaciją; nutarties 22 punkte, nurodyta, kad leidimą rekonstruoti individualinį gyvenamąjį namą, statyti priestatą, antstatą, įrengti mansardą bei statyti ūkinius ir buitinius pastatus ar kitokius įrenginius prie esamų pastatų įformina Liaudies deputatų tarybos vykdomojo komiteto statybos ir architektūros valdyba (skyrius), miesto architektas ar rajono architektas inspektorius. Jeigu gyvenamojo namo bendrasavininkas nori padidinti naudingąjį šio namo plotą pristatymo, perstatymo ir kitu būdu, leidimas šiems darbams duodamas tik tai turinti kitų bendrasavininkų raštišką sutikimą. Statytojas privalo pradėti individualinio gyvenamojo namo statybą ne vėliau kaip per metus ir ją užbaigti bei pateikti valstybinei komisijai per 3 metus nuo leidimo gavimo dienos. Statybą laikoma pradėta, kai pradedami betonuoti (montuoti, mūryti) gyvenamojo namo pamatai. Statybai užsitęsus dėl svarbių priežasčių, leidimo galiojimo laiką gali pratęsti miesto, miesto tipo gyvenvietės Liaudies deputatų tarybos vykdomasis komitetas, kurio sprendimu buvo suteiktas sklypas.
44. Statybą leidžiantis dokumentas – dokumentas, kuriuo kompetentinga institucija suteikia statytojui (užsakovui) teisę įgyvendinti statinio projektą (Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnio 87 dalis). Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad leidimas statyti privalomas statant naują statinį – naujo ypatingojo ir neypatingojo

statinio statybai (išskyrus krašto apsaugos skirtose teritorijose statomą naują ypatingą ir neypatingą statinį); naujo nesudėtingojo statinio statybai mieste (išskyrus krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose statomą naują nesudėtingą statinį), konservacinės apsaugos prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kitoje teritorijoje aplinkos ministro nustatytais atvejais; naujo nesudėtingojo statinio statybai kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo objekto apsaugos zonoje, kultūros paveldo vietovėje ir jos apsaugos zonoje kultūros ministro ir aplinkos ministro nustatytais atvejais.

45. Teismo posėdžio metu tiek atsakovės atstovas patvirtino, jog nurodytų statinių statybai statybą leidžiantis dokumentas yra privalomas, tiek išvadą teikiančios institucijos atstovė nurodė, kad ieškovės nurodytiems statiniams statybos leidimas yra privalomas, statybos leidimas turi būti galiojantis, jeigu statybos leidimas nėra pratęstas, ieškovė turi gauti naują statybos leidimą. Taigi, atsižvelgiant į aukščiau nurodytą teisinį reglamentavimą, atsakovo atstovo bei išvadą teikiančios institucijos atstovės paaiškinimus, darytina išvada, jog 1985 metais pradėtam statyti pastatui – šiltnamių buitiniam pastatui, esančiam adresu Perkūno g. 19, Klaipėdoje (buvęs adresas Klaipėdos g. 3A, Klaipėda), taip pat ir likusiems pastatams – šiltnamiams (8 vnt.), adresu Perkūno g. 19, Klaipėda, statybą leidžiantis dokumentas buvo privalomas. Taip pat atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė, registro Nr. 50/148333, pateiktą informaciją, kad adresu Perkūno g. 19, Klaipėdoje, pradėti statyti ir neužbaigti statiniai: pastatas – šiltnamių butinis pastatas (unikalus Nr. 2198-5009-0015), kurio kategorija – neypatingasis statinys ir pastatai – šiltnamiai (unikalus Nr. 4400-0935-4540; Nr. 4400-0935-4561; 4400-0935-4607; 4400-0935-4638; 4400-0935-4650; 4400-0935-4661; 4400-0935-4694; 4400-0935-4729), kurių kategorija – neypatingieji statiniai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalimi statybą leidžiantis dokumentas yra privalomas užbaigti šių statinių statybą.
46. Iš byloje esančių duomenų nustatyta, kad ieškovei 2004 m. vasario 26 d. varžytynių aktu Nr.02 iš LUAB „Minonas“ įsigijus varžytynėse parduotą šiltnamį (nebaigta statyba), plane žymimą 1Š1p, be unikalaus numerio, adresu Klaipėdos g.3A, Klaipėda, už 200 000 Lt (2004 m. vasario 12 d. varžytynių protokolas Nr. 02), ieškovė 2006 m. gruodžio 5 d. prašymu Nr. 50/1011845 kreipėsi į VĮ „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto registre įregistruoti nuosavybės teise į nebaigtus statyti šiltnamius 2Š1g, 3Š1g, 4Š1g, 5Š1g, 6Š1g, 7Š1g, 8Š1g, 9Š1g, esančiu Klaipėdos g. 3A, Klaipėda, ir nuosavybės teises į juos bei pastatą 1B1p. Kartu su prašymu pateiktais dokumentais - 2006 m. lapkričio 21 d. statybos inspektoriaus pažyma Nr. NS-382(14.13), 2005 m. gruodžio 28 d. teismo sprendimas, 2006 m. vasario 20 d., 2006 m. spalio 19 d. teismo nutartys, 2006 m. lapkričio 16 d., raštas, 2006 m. lapkričio 21 d. įgaliojimas, 2004 m. vasario 12 d. protokolas, kadastrinių matavimų byla Nr. 3616, taip pat pateiktas 1987 m. vasario 23 d. leidimas vykdyti statybos darbus Nr. 3/87.
47. Klaipėdos rajono architekto 1987 m. vasario 23 d. statybos leidime Nr. 3/87 nurodyta darbų rūšis – gruntiniai šiltnamiai 1,2 ha ir lauko inžineriniai tinklai. Leidime numatyta darbų pradžia 1987 m. vasario 9 d., darbų pabaiga 1988 m. gruodžio 31 d. Klaipėdos miesto apylinkės teismo 2005 m. gruodžio 28 d. sprendimu civilinėje byloje Nr. 2-8533-323/2005 nustatytas juridinę reikšmę turintis faktas, kad 1987 m. vasario 23 d. Klaipėdos rajono architekto leidimas Nr. 3/87 pastato-šiltnamio, esančio adresu Klaipėdos m. sav., Klaipėdos g. 3A, (buvęs adresas Klaipėdos raj., Tauralaukio k.) statybai buvo išduotas teisėtai ir vadovaujantis galiojusiomis LR Statybos įstatymo normomis; juridinę reikšmę turinti faktas nustatytas pažymai apie nebaigtą statinių statybą gauti bei nekilnojamam daiktui ir jo daiktinėms teisėms įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Klaipėdos miesto apylinkės teismo 2006 m. spalio 19 d. nutartimi išaiškintas 2005 m. gruodžio 28 d. teismo sprendimo civilinėje byloje Nr. Nr. 2-8533-323/2005 rezoliucinė dalis ir nustatyta, kad 1987 m. vasario 23 d. Klaipėdos rajono architekto leidimas 3/87 pastato – šiltnamio statybai buvo išduotas visam kompleksui, esančiam adresu Klaipėdos m. sav., Klaipėdos g. 3A (buvęs adresas Klaipėdos raj., Tauralaukio k.), susidedančiam iš šiltnamių buitinio pastato, plane žymimo indeksu 1Š1p (dabar 1B1p), aštuonių 1,2 ha ploto gruntinių

- šiltnamių ir lauko inžinerinių tinklų (infrastruktūros), esančios Tauralaukio daržininkystės tarybiniame ūkyje, statybai; juridinę reikšmę turintis faktas nustatytas pažymai, apie nebaigtų statinių, nurodytų 1987 m. vasario 23 d. Klaipėdos rajono architekto leidime Nr. 3/87, esančių Klaipėdos m. sav., Klaipėdos g. 3A (buvęs adresas Klaipėdos raj., Tauralaukio k.) 1,2 ha žemės plote, statybą gauti, tikslu įregistruoti viso komplekso (gruntinių šiltnamių 1,2 ha ir lauko inžinerinių tinklų) nebaigtą statybą Nekilnojamojo turto registre. Esant nustatytoms aplinkybėms darytina išvada, kad statiniams, kuriuos ieškovė įsigijo 2004 m. vasario 26 d. varžytynių aktu Nr.02 statybos leidimas buvo privalomas ir jis Klaipėdos rajono architekto buvo išduotas 1987 m. vasario 23 d. (statybos leidimas Nr. 3/87).
48. Kita būtina aplinkybė, kurią būtina nustatyti, sprendžiant, ar ieškovė turi teisę lengvatine tvarka nuomotis valstybinį žemės sklypą, kuriame yra jai nuosavybės teise priklausantys nebaigti statyti statiniai, yra tai, ar ieškovė turi galiojančią statybą leidžiantį dokumentą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. sausio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-45-969/2023, 35 punktas).
 49. Valstybinė žemė gali būti išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji yra būtina statinio savininko (nuomininko) turimoms teisėms į statinį įgyvendinti ir, jeigu teisėtai vykdoma (vykdyta) statinio statyba nėra baigta, jis (statinio savininkas) turi turėti teisę vykdyti (tęsti) statybos darbus (turi statybą leidžiantį dokumentą, jeigu jis yra privalomas) ir taip, baigus statybą, įgyti galimybę visa apimtimi įgyvendinti nuosavybės teisę į statinį. Tai reiškia, kad teisei į lengvatinę valstybinės žemės nuomą yra būtina, be kita ko, galiojanti nebaigto statyti statinio savininko teisė užbaigti statybos darbus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. sausio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-45-969/2023, 33 punktas).
 50. Iš byloje pateikto Klaipėdos rajono architekto 1987 m. vasario 23 d. statybos leidimo Nr. 3/87 matyti, jog jame nurodyta darbų rūšis – gruntiniai šiltnamiai 1,2 ha ir lauko inžineriniai tinklai, leidime numatyta darbų pradžia 1987 m. vasario 9 d., darbų pabaiga 1988 m. gruodžio 31 d., tačiau jame nėra numatytas (nurodytas) statybos leidimo galiojimo ar jo pratęsimo terminas.
 51. Lietuvos TSR ministrų tarybos Valstybinio statybos reikalų komitetas 1976 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 307 dėl leidimų statyti ir rekonstruoti gyvenamuosius namus, pramonės, civilinius, žemės ūkio ir kitus objektus patvirtintos įforminimo tvarkos (galiojanti nuo 1976 m. iki 1990 m.) nustatė, kad statytojas privalo pradėti individualinio gyvenamojo namo statybą ne vėliau kaip per metus ir ją užbaigti bei pateikti valstybinei komisijai per 3 metus nuo leidimo gavimo dienos. Statybą laikoma pradėta, kai pradedami betonuoti (montuoti, mūryti) gyvenamojo namo pamatai. Statybai užsitęsęs dėl svarbių priežasčių, leidimo galiojimo laiką gali pratęsti miesto, miesto tipo gyvenvietės Liaudies deputatų tarybos vykdomasis komitetas, kurio sprendimu buvo suteiktas sklypas.
 52. Statiniai formuojami Lietuvos respublikos statybos įstatymo nustatyta tvarka (Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 7 straipsnio 3 dalis), t. y. turint galiojančią statybą leidžiantį dokumentą (Statybos įstatymo 2 straipsnio 87 dalis, 27 straipsnis). Įstatymo nustatyta tvarka suformuoti nekilnojamieji daiktai registruojami Nekilnojamojo turto registre (CK 4.253 straipsnio 1 dalis), atlikus statybos užbaigimo procedūras (Statybos įstatymo 28 straipsnio 5 dalis). Tam, kad būtų įregistruotos daiktinės teisės į daiktą, nekilnojamojo turto registre turi būti įregistruotas pats nekilnojamasis daiktas bei pateikiami daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą atsiradimą patvirtinantys dokumentai (Nekilnojamojo turto registro įstatymo 13 straipsnio 1 dalis, 22 straipsnis).
 53. Byloje jokių duomenų, kad 1987 m. vasario 23 d. išduotas statybos leidimas Nr. 3/87 būtų galiojęs ieškovui įsigijus statinius (nebaigtos statybos) 2004 m. vasario 26 d. varžytynių aktu Nr.02, nėra. Tuo pagrindu, ieškovė kreipėsi į teismą dėl juridinę reikšmę turinčio fakto nustatymo pažymai, apie nebaigtų statinių, nurodytų 1987 m. vasario 23 d. Klaipėdos rajono architekto leidime Nr. 3/87, esančių Klaipėdos m. sav., Klaipėdos g. 3A (buvęs adresas Klaipėdos raj., Tauralaukio k.) 1,2 ha žemės plote, statybą gauti, tikslu įregistruoti viso

komplekso (gruntinių šiltnamių 1,2 ha ir lauko inžinerinių tinklų) nebaigtą statybą Nekilnojamojo turto registre. VĮ „Registru centras“ duomenimis ieškovė 2006 m. gruodžio 5 d. prašymu Nr. 50/1011845 kreipėsi į VĮ „Registru centras“ Nekilnojamojo turto registre įregistruoti nuosavybės teise į nebaigtus statyti šiltnamius 2Š1g, 3Š1g, 4Š1g, 5Š1g, 6Š1g, 7Š1g, 8Š1g, 9Š1g, esančiu Klaipėdos g. 3A, Klaipėda, ir nuosavybės teises į juos bei pastatą 1B1p. Kartu su prašymu pateikti 2006 m. lapkričio 21 d. statybos inspektoriaus pažyma Nr. NS-382(14.13), 2005 m. gruodžio 28 d. teismo sprendimas, 2006 m. vasario 20 d., 2006 m. spalio 19 d. teismo nutartis, 2006 m. lapkričio 16 d., raštas, 1987 m. vasario 23 d. leidimas vykdyti statybos darbus Nr. 3/87, 2006 m. lapkričio 21 d. įgaliojimas, 2004 m. vasario 12 d. protokolai, kadastrinių matavimų byla Nr. 3616.

54. Teismo posėdžio metu ieškovės atstovas laikėsi pozicijos, jog statybą leidžiantis dokumentas buvo išduotas statyti visus statinius, duomenų, kad jis buvo išduotas terminuotai, arba reikėtų išsiimti jį papildomai, nėra, todėl joks papildomas dokumentas šiuo atveju nėra reikalingas ir visi reikalingi statybą leidžiantys dokumentai yra išduoti. Ieškovės atstovas teismo posėdžio metu negalėjo paaiškinti, kodėl 1987 m. vasario 23 d. statybos leidimas Nr. 3/87 nebuvo pateiktas, kadangi nei Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos, nei pati ieškovė jo neturi. Visi būtini įrodymai byloje buvo pateikti, VĮ „Registru centras“ pateikė pažymą apie nebaigtas statybas 2006 m. kovo 17 d., nurodyta, kad statybą leidžiantis dokumentas Nr. 3/87 buvo išduotas 1987 m. vasario 23 d. ir galiojimo terminas nėra nurodytas, todėl laiko, kad jis yra neterminuotas ir galiojantis.
55. Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos viršininko 2005 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. 19 patvirtinto aprašo „Dėl statinio statybos patikrinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau - Aprašas) 14 punkte nurodyta, kad pažymą apie statinio statybą (rekonstravimą, kapitalinį remontą) be esminių nukrypimų nuo projekto išduoda apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentas arba skyrius statytojui, turinčiam statinio statybos leidimą (arba statybos įregistravimo dokumentą statiniui, pradėtam statyti iki 1995 m. vasario 1 d., arba įgaliotų valstybės tarnautojų rašytinius pritarimus statyti nesudėtingą statinį), atlikusiam statybos darbus be esminių nukrypimų nuo projekto (ypatingo ar įrašyto į Valstybės investicijų programą statinio atveju – nuo patvirtinto projekto, nesudėtingo statinio atveju – nuo supaprastinto projekto), pagal kurį išduotas statybos leidimas ar jį atitinkantis dokumentas. Aprašo 15 punkte numatyta, kad pažyma išduodama kai statytojas nori perleisti statomą statinį kitam asmeniui (1); kai statytojas nori įregistruoti nebaigtą statyti statinį Nekilnojamojo turto kadastrinė ir/ar registre (2); kai statytojas iki turimo statybos leidimo galiojimo pabaigos prašo jį pratęsti supaprastinta tvarka (3). Aprašo 16 punkte nurodyta, kad prašydamas išduoti pažymą, statytojas pateikia nustatytos formos prašymą išduoti pažymą (1); statybos leidimą arba jį atitinkantį dokumentą (jo galiojimo laikas, išskyrus statybos leidimo pratęsimo atvejį, gali būti pasibaigęs) (2) ir kt.
56. Nors byloje pateiktoje Klaipėdos apskrities viršininko administracijos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamento (skyriaus) 2006 m. kovo 17 d. pažymoje apie nebaigtą statyti (rekonstruoti, kapitališkai remontuoti) statinį Nr. NS-88(14.13) nurodyta, kad statytojo IĮ S. Jokužio leidyklos – spaustuvės nebaigtas statyto statinys – gruntiniai šiltnamiai 1,2 ha, Tauralaukis, pažymėti plane 1B1 (šiltnamių buitinis pastatas), yra statomas (rekonstruojamas, kapitaliai remontuojamas) be esminių nukrypimų nuo projekto, kurį 1984 metais parengė Žemės ūkio statybos projektavimo institutas ir patikrino (suderino) savivaldybės Nuolatinė statybos komisija (Projektų derinimo tarnyba). Statybos leidimas 3/87 išduotas 1987-02-23 (galiojimo terminas nenurodytas), statinio baigtumas 46 proc., atitinka kadastrinių matavimų duomenis, įrašytus kadastrinių matavimų byloje Nr. 21/3616 2006 m. vasario 27 d., tačiau byloje jokių duomenų, kad būtų pratęstas ankstesnis (1987 m. vasario 23 d. statybos leidimas Nr. 3/87) ar išduotas naujas statybos leidimas, nėra. 1987 m. vasario 23 d. statybos leidime Nr. 3/87 nurodyta tik numatyta darbų pradžia 1987 m. vasario 9 d., darbų pabaiga 1988 m. gruodžio 31 d., t. y. numatyta vienerių metų laikotarpis, kuomet turi būti pabaigti statinių

statybos darbai, tačiau tai ne apibrėžia pačios statybos leidimo galiojimo termino. Išduota minėta pažyma, įvertinus tai, kad pažymos apie statinio statybą (rekonstravimą, kapitalinį remontą) be esminių nukrypimų nuo projekto būdavo išduodamos net pasibaigus statybos leidimo galiojimo terminui (Aprašo 16 punkto 2 papunktis), nepaneigia fakto, jog nurodytų statinių statybai galiojančio statybą leidžiančio dokumento nėra, duomenų, jog statybą leidžiantis dokumentas galiojo iki (po) 2010 m. spalio 1 d. ir tuo pagrindu galioja neterminuotai, byloje taip pat nėra (Statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 45 punktas). Šiuo atveju sutiktina su atsakovės atstovo pozicija, jog vienintelio 1987 m. vasario 23 d. statybos leidimo Nr. 3/87, kuriuo statinių darbai turėjo būti užbaigti 1988 m. gruodžio 31 d., galiojimas nėra pratęstas, galiojančio statybos leidimo, kuriuo būtų leistas statyti šiltnamių pastatus, byloje taip pat nėra. Statinių darbai turėjo būti užbaigti iki nurodytos datos, statybos darbai valstybinei komisijai galėjo būti priduoti per 3 metus nuo statybos leidimo gavimo datos, o pratęstas galėjo tik dėl svarbių priežasčių, todėl atsakomybė gauti galiojantį statybos leidimą tenka pastatą statančiam asmeniui. Teismo posėdžio metu atsakovės atstovas nurodė, kad statybos inspekcijos duomenų bazėje apie ieškovei išduotą statybą leidžiantį dokumentą informacijos nėra. Nuo 2006 metų, kuomet ieškovė įsigijo šiuos statinius iki 2010 m. spalio 1 d., kada statybą leidžiantis dokumentas galimai turėjo galioti, šiuo laikotarpiu ieškovė nesiėmė jokių veiksmų, nesiekė išsiaiškinti, ar turi galiojantį statybą leidžiantį dokumentą ir teisės aktų nustatyta tvarka užtikrinti jo galiojimą. Duomenų, kad išduotas 1987 m. vasario 23 d. statybos leidimas Nr. 3/87 yra galiojantis, ar jo galiojimas yra pratęstas, nėra, ieškovės pateikti duomenys dėl juridinės reikšmės fakto nustatymo, jog minėtas leidimas išduotas teisėtai, nepaneigia fakto, jog šiuo metu nėra egzistuojančio, galiojančio statybos leidimo.

57. Be to, išvadą teikianti institucija Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos išvadoje nurodė, kad 2006 m. kovo 17 d. Statybos inspekcijos tarnybos išduota pažyma Nr. NS-88(14.13) yra sunaikinta, inspekcijos 2013 m. gruodžio 31 d. dokumentų naikinimo aktu Nr. 4D-3725, pasibaigus pažymos saugojimo terminui, todėl įvertinti kokie dokumentai buvo pateikti prie prašymo išduoti pažymą inspekcija negali. Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje „Infostatyba“, pradėjusioje veikti nuo 2008 metų, duomenų apie išduotą statybą leidžiantį dokumentą adresu Perkūno g. 19, Klaipėdoje (buvęs adresas Klaipėdos g. 3A, Klaipėdoje) nerasta, archyvo duomenimis apie išduotą statybą leidžiantį dokumentą duomenų taip pat nėra, apie Klaipėdos rajono architekto 1987 m. vasario 23 d. išduoto leidimo Nr. 3/87 galiojimo termino pratęsimą informacijos neturi. Klaipėdos miesto savivaldybės administracija 2023 m. kovo 31 d. raštu Nr. (8.2E)-J2-188 pateikė informaciją, jog neturi jokių duomenų dėl Klaipėdos rajono architekto išduoto 1987 m. vasario 23 d. leidimo Nr. 3/87 pratęsimo ar nepratęsimo. Klaipėdos rajono savivaldybės administracija 2023 m. balandžio 5 d. raštu Nr. (5.1.23Mr)A5-2039 pateikė informaciją, jog Klaipėdos rajono savivaldybės administracija archyve informacijos apie Klaipėdos rajono architekto išduoto 1987 m. vasario 23 d. statybos leidimą Nr. 3/87 neturi.
58. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 27 straipsnio 33 dalis numato, jog jeigu išdavus statybą leidžiantį dokumentą keičiasi esminiai statinio projekto sprendiniai, norint tęsti statybą, šio įstatymo 37 straipsnyje nustatyta tvarka apie numatomą statinių projektavimą (kai jis privalomas) turi būti informuojama visuomenė ir šiame straipsnyje nustatyta tvarka reikia gauti naują statybą leidžiantį dokumentą (kai jis privalomas), išskyrus atvejus, kai nepažeidžiant teisės aktų, normatyvinių statybos techninių dokumentų, teritorijų planavimo dokumentų, statybą leidžiančių dokumentų, specialiųjų reikalavimų, esminių statinio architektūros reikalavimų ir esminių statinio reikalavimų: 1) dėl objektyvių priežasčių keičiama inžinerinių tinklų ar susisiekimo komunikacijų trasa ar jos dalis ir dėl to keičiasi inžinerinių tinklų ar

susisiekimo komunikacijų ilgis; 2) iki 1 m keičiama statinio vieta žemės sklype (teritorijoje); 3) iki 1 m keičiami statinio ar jo dalių išorės matmenys; 4) keičiamos statinio laikančiosios konstrukcijos ar jų išdėstymas statinio viduje ir nesikeičia statinio kategorija.

59. Byloje nustatyta, kad šiltnamių buitiniam pastatui ir likusiems pastatams – šiltnamiams (8 vnt.), adresu Perkūno g. 19, Klaipėda, statybą leidžiantis dokumentas yra privalomas, byloje esantys duomenys patvirtina, kad buitinis pastatas yra nenaudojamas, šiltnamiai yra išnykę, neturi jokios laikančiosios konstrukcijos, todėl negali būti rekonstrukcijos ir kapitalinio remonto objektas, šiuo atveju akivaizdu, jog ieškovei norint atlikti statybos darbus, keistūsi esminiai statinių projekto sprendiniai, taigi Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 27 straipsnio nustatyta tvarka ieškovei privaloma gauti naują statybą leidžiantį dokumentą.
60. Klaipėdos apygardos 2015 m. vasario 25 d. sprendimu atsakovė įpareigota įregistruoti Nekilnojamojo turto registre valstybinės žemės sklypą, esantį Klaipėdos g. 3A, Klaipėdoje, kuris suformuotas pagal 2011 m. birželio 3 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-1133 patvirtintą žemės sklypo planą, prilyginamą teritorijų planavimo dokumentui, kaip atskirąjį nekilnojamojo turto vienetą. Taip pat atsakovė įpareigota valstybinės žemės sklypą, esantį Klaipėdos g. 3A, Klaipėdoje, parduoti ieškovei lengvatinėmis sąlygomis įstatymų nustatyta tvarka. Vykdamas teismo sprendimo dalį NŽT skyriaus vedėjas 2016 m. gegužės 13 d. priėmė sprendimą Nr. 13SK-148-(14.13.111.) „Dėl žemės sklypo, esančio Perkūno g. 19, Klaipėdos mieste, suformavimo, nustatytų kadastro duomenų patvirtinimo, servitutų nustatymo ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos patikėjimo teisės į šį žemės sklypą įregistravimo Nekilnojamojo turto registre“, kurio pagrindu žemės sklypas 2016 m. gegužės 16 d. įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.
61. Ieškovei 2019 m. birželio 17 d. NŽT pateikė prašymą informuoti kokia yra 2,5104 ha valstybinės žemės sklypo, esančio adresu Perkūno g. 19, Klaipėdoje (buvęs adresas - Klaipėdos g. 3A, Klaipėdoje), pardavimo kaina. NŽT 2019 m. rugsėjo 11 d. rašte „Dėl valstybinės žemės sklypo Perkūno g. 19, Klaipėda“ Nr. 13SD-2100-(14.13.104.) nurodė, jog pagal 2019 m. rugpjūčio 29 d. nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo ataskaitą Nr. TVA-1582(9.2 E.) 2,5104 ha valstybinės žemės sklypo (kadastro Nr. 2101/0039:1456), Perkūno g. 19, Klaipėda, rinkos vertė vertinimo dieną (2019 m. rugpjūčio 16 d.) yra 957 000 Eur.
62. Ieškovei dėl to paties žemės sklypo nuomos į atsakovę kreipėsi 2016 m. balandžio 25 d. NŽT skyrius 2016 m. birželio 13 d. raštu Nr. 13SD-855-(14.13.55.) ieškovei informavo, kad parengė valstybinės žemės nuomos sutarties projektą, pagal kurį numatyta išnuomoti 2,5104 ha žemės sklypo dalį, sudarančią 0,4824 ha, reikalingą pagrindiniam pastatui - šiltnamių buitiniam pastatui (unikalus Nr. 2198-5009-0015) eksploatuoti. Ieškovei NŽT skyriui 2016 m. liepos 12 d. pateikė skundą, kuriame siūlė pakeisti sprendimą išnuomoti žemės sklypo (0,4824 ha) dalį ir priimti sprendimą išnuomoti visą (2,5104 ha) žemės sklypą. NŽT skyrius 2016 m. rugpjūčio 9 d. raštu Nr. 13SD-1249-(14.13.55.) atsisakė pakeisti sprendimą išnuomoti ieškovei visą (2,5104 ha) žemės sklypą, motyvuodamas tuo, kad atlikus žemės naudojimo valstybinę kontrolę buvo nustatyta, kad žemės sklypas nenaudojamas pagal paskirtį, t. y. jame yra tik vienas pastatas su sienomis ir stogo danga, o kitų pastatų likę tik apgriuvę pamatai. Ieškovei, pasinaudodama išankstine ginčų sprendimo ne teismo tvarka, 2016 m. rugsėjo 12 d. skundu prašė panaikinti skundžiamą raštą ir priimti sprendimą išnuomoti visą (2,5104 ha) žemės sklypą. NŽT 2016 m. lapkričio 23 d. direktoriaus sprendimu Nr. 1T-36-(8.5) „Dėl IĮ S. Jokužio leidyklos-spaustuvės skundo išnagrinėjimo“ nusprendė panaikinti NŽT skyriaus 2016 m. rugpjūčio 9 d. raštą Nr. 13SD-1249-(14.13.55.) „Dėl valstybinės žemės sklypo, Perkūno g. 19, Klaipėdos mieste, nuomos sutarties“; pasiūlyti ieškovei kreiptis į NŽT skyrių ir pateikti prašymą pirkti žemės sklypą.
63. Ieškovei pakartotinai į NŽT skyrių dėl žemės sklypo nuomos kreipėsi 2019 m. gruodžio 27 d. NŽT skyriaus 2020 m. sausio 29 d. raštu Nr. 13SD-286-(14.13.7) „Dėl valstybinės žemės sklypo Perkūno g. 19, Klaipėdos mieste, nuomos“ ieškovei atsakyta, jog išnuomoti žemės

sklypą lengvatine tvarka (be aukciono), kai žemės sklype Nekilnojamojo turto registre įregistruoti pastatai neatitinka statinio sąvokos, nustatytos Lietuvos Respublikos statybos įstatyme, prieštarauja imperatyvioms teisės aktų nuostatomis, todėl išnuomoti žemės sklypą natūroje neegzistuojantiems statiniams nėra teisinio pagrindo. Taip pat tai, jog IĮ S. Jokužio leidyklai-spaustuvei įsiteisėjusiu teismo sprendimu suteikta teisė įsigyti žemės sklypą, todėl NŽT privalo vykdyti Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimą, o išnuomoti žemės sklypą neturi teisinio pagrindo.

64. Atsižvelgiant į išdėstytas aplinkybes, teismas pažymi, kad ieškovė turi teisę išsipirkti ginčo valstybinės žemės sklypą Klaipėdos apygardos teismo 2015 m. vasario 25 d. sprendimo, kuriuo atsakovė įpareigota parduoti ieškovei ginčo žemės sklypą, pagrindu arba ieškovė turi teisę, kad nebaigti statyti statiniai, esantys ginčo valstybinės žemės sklype, būtų iš jos išpirkti, vadovaujantis Žemės įstatymo 9 straipsnio 15 dalimi (2021m. lapkričio 25 d. įstatymo Nr. XIV-717 redakcija) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. sausio 5 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-45-969/2023 35 punktas).
65. Esant nustatytoms aplinkybėms, atsižvelgiant į šalių paaiškinimus, pateiktus įrodymus, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. sausio 5 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-45-969/2023 35 punkte konstatuotas aplinkybes, daroma išvada, kad ieškovė neįrodė būtinų sąlygų atsirasti Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte įtvirtintai asmens teisei be aukciono išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, t. y. ieškovė neturi galiojančio statybos leidimo, nes statiniams, kuriuos ieškovė įsigijo, statybos leidimas buvo ir yra privalomas, jis buvo išduotas, tačiau jo galiojimas pasibaigęs ir nėra duomenų, jog jis būtų pratęstas; ieškovė neįrodė ketinimo imtis atitinkamos veiklos, t. y. užbaigti šių statinių statybas ir naudoti šiuos statinius pagal jų tiesioginę paskirtį (nagrinėjamu atveju veiklos, susijusios su šiltnamių naudojimu), statiniai (šiltnamiai) išnykę ir valstybinėje žemėje jų faktiškai nėra, o šiltnamių buitinis pastatas yra nenaudojamas ir negali būti rekonstrukcijos ir remonto objektu, kadangi statinys nebaigtas statyti, taip pat įvertinus tai, kad ieškovė nesvarsto galimybės dėl dalies ginčo žemės sklypo nuomos, todėl teismas sprendžia, jog situacija, kai valstybinės žemės sklypas lengvatine tvarka išsinuomojamas ne tam, kad būtų užbaigti statyti ir pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį eksploatuojami žemės sklype esantys nebaigti statyti statiniai, o šių statinių vietoje būtų statomi nauji statiniai ar vykdoma kita, su šių statinių eksploatavimu nesusijusi veikla, neatitiktų valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų. Atsižvelgiant į išdėstytas aplinkybes, darytina išvada, jog ieškovės ieškinio reikalavimas laikytinas nepagrįstu ir atmestinas.

Dėl bylinėjimosi išlaidų priteisimo.

66. Šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtos bylinėjimosi išlaidos priteistinos iš antrosios šalies (CPK 93 straipsnio 1 dalis). Atsakovė atleista nuo žyminio mokesčio už ieškinius, priešieškinius, pareiškimus, apeliacinius ir kasacinius skundus, taip pat už prašymus dėl proceso atnaujinimo ir kitų bylinėjimosi išlaidų mokėjimo (CPK 83 straipsnio 1 dalies 5 punktas, 83 straipsnio 2 dalis).
67. CPK 96 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad bylinėjimosi išlaidos, nuo kurių mokėjimo ieškovas buvo atleistas, išieškomos iš atsakovo į valstybės biudžetą proporcingai patenkintai ieškinio reikalavimų daliai, to paties straipsnio 2 dalis numato, kad jeigu ieškinys atmestas, bylinėjimosi išlaidos išieškomos į valstybės biudžetą iš ieškovo, kuris nuo bylinėjimosi išlaidų mokėjimo neatleistas.
68. Netenkinus ieškinio, bylinėjimosi išlaidos atlygintinos atsakovei. Atsakovė įrodymų apie patirtas bylinėjimosi išlaidas nepateikė. Atsakovė 2021 m. spalio 5 d. per Klaipėdos apylinkės teismo Klaipėdos miesto rūmus Klaipėdos apygardos teismui pateikė apeliacinį skundą dėl Klaipėdos apylinkės teismo Klaipėdos miesto rūmų 2021 m. rugsėjo 7 d. sprendimo, taip pat 2022 m. kovo 9 d. Lietuvos Aukščiausiam Teismui pateikė kasacinį skundą dėl Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. gruodžio 17 d. nutarties

peržiūrėjimo. Už apeliacinius, kasacinius skundus ir prašymus dėl proceso atnaujinimo mokamas tokio paties dydžio žyminis mokestis, koks mokėtinas pareiškiant ieškinį (pareiškimą ypatingosios teisenos bylose). Turtiniuose ginčuose už apeliacinius, kasacinius skundus ir prašymus dėl proceso atnaujinimo šio straipsnio 1 dalies 1 punkte nurodyti žyminio mokesčio dydžiai skaičiuojami nuo ginčijamos sumos (CPK 80 straipsnio 4 dalis).

69. Netenkinus ieškinio, iš ieškovės valstybės naudai priteistinos bylinėjimosi išlaidos, kurias sudaro 75 Eur žyminis mokestis už atsakovės apeliacinį skundą apeliacinės instancijos teisme, 75 Eur žyminis mokestis už atsakovės kasacinį skundą kasacinės instancijos teisme, iš viso 150 Eur bylinėjimosi išlaidų (CPK 80 straipsnio 4 dalis, 96 straipsnio 2 dalis, 93 straipsnis).

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 259, 260, 265-270 straipsniais, teismas

n u s p r e n d ž i a :

ieškovės individualios įmonės S. Jokužio leidyklos-spaustuvės ieškinį atmesti.

Priteisti iš ieškovės individualios įmonės S. Jokužio leidyklos-spaustuvės, įmonės kodas 140009061, 150 Eur (vieno šimto penkiasdešimt eurų) bylinėjimosi išlaidų valstybei. Valstybei priteista suma mokėtina į Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, juridinio asmens kodas 188659752, biudžeto pajamų surenkamąją sąskaitą, įmokos kodas – 5660.

Sprendimas per 30 (trisdešimt) dienų nuo jo priėmimo dienos apeliaciniu skundu gali būti skundžiamas Klaipėdos apygardos teismui per Klaipėdos apylinkės teismo Klaipėdos miesto rūmus.

Teisėja

Asta Matulevičienė

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Klaipėdos apylinkės teismas 191443889, S. Daukanto g. 8
Dokumento pavadinimas (antraštė)	[2023-05-08][lydraštis byloje][e2-1639-1025-2023]
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-05-08 Nr. 2023-05-08 Nr. CB-44731-2-06-3-07505-2020-2
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2023-05-08 Nr. 1GT-3974
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Agnė Valentukonė, Teismo posėdžių sekretorius, Klaipėdos apylinkės teismas
Sertifikatas išduotas	AGNĖ VALENTUKONĖ, Klaipėdos apylinkės teismas LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-05-08 08:05:49 (GMTZ)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-05-08 11:06:02 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-B, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2020-09-23 09:11:30 – 2023-09-23 09:11:30
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Gauto dokumento registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, i.k.188704927 LT", sertifikatas galioja nuo 2022-12-19 16:41:35 iki 2025-12-18 16:41:35
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	1
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	Klaipėdos apylinkės teismas 191443889, S. Daukanto g. 8
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	[2023-05-08][sprendimas byloje][e2-1639-1025-2023]
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	2023-05-08 Nr. 2023-05-08 Nr. CB-44727-2-06-3-07505-2020-2
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DocumentsRepositoryServices, Version=1.0.0.0, Culture=neutral, PublicKeyToken=null
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-05-08 15:34:38)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2023-05-08 15:34:38 Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS

**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
ŽEMĖTVARKOS SKYRIUS**

FAKTINIŲ DUOMENŲ PATIKRINIMO VIETOJE AKTAS

2014 m. 2014 m. Ba Pauolžio 17 d. Nr. 26-33
(data)
Klaipėda
(vieta)

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Žemėtvarkos skyriaus vyr. specialistė Irma Anučauskienė ,

(darbuotojo (-ų), atlikusio (-ių) patikrinimą, pareigos, vardas ir pavardė)

vadovaudamasi (-iesi) Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ 39.4 papunkčiu, ir atsižvelgdama (-ami) į S.Jokužio prašymą išnuomoti valstybinės žemės sklypą

dalyvaujant _____

(suinteresuotųjų asmenų vardai ir pavardės)

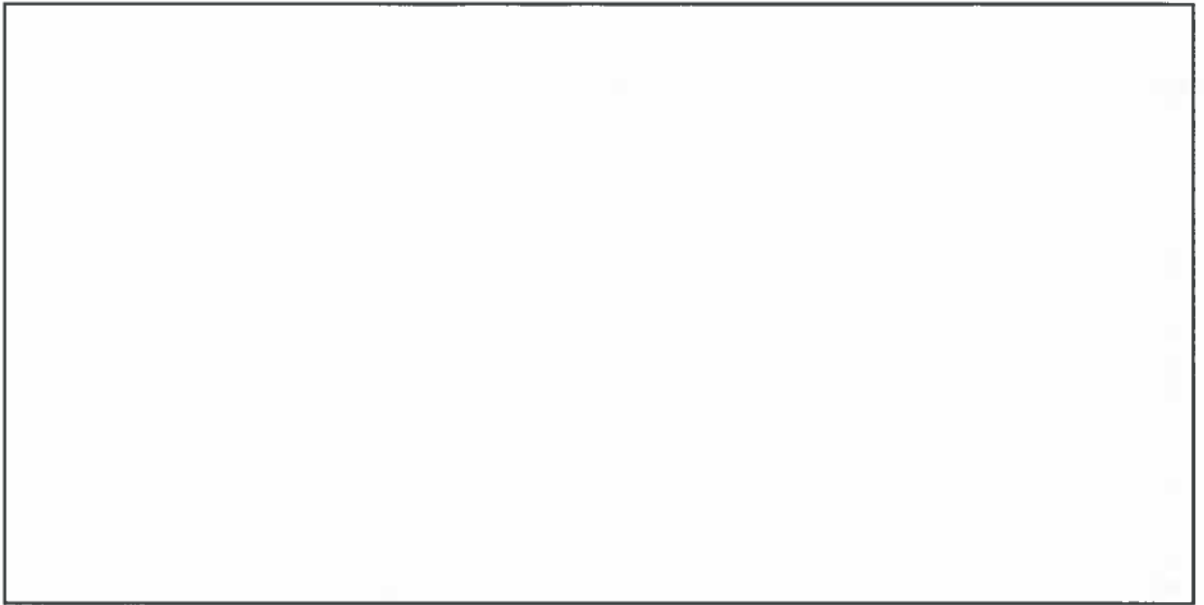
patikrino valstybinės žemės sklypą (kadastro Nr. 2101/0039:1456), Perkūno g. 19, Klaipėdoje
(duomenys apie tikrinamą objektą (tikrinamo objekto adresą, kadastro numeris, jei objektas suformuotas,

tikrinamo objekto savininkas ar naudotojas, kiti duomenys)

Patikrinimo metu nustatyta: valstybinės žemės sklype Perkūno g. 19, Klaipėdoje stovi pastatas – šiltnamių butinis pastatas (unikalus Nr. 2198-5009-0015). Pastatas apgriuvęs, be langų, durų. Pastatas nenaudojamas. Kiti pastatai – šiltnamiai, kurie yra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre sunykę, yra išlikę tik pavieniai mūriniai blokai, kurie galimai yra statinių – šiltnamių pamatų liekanos. Valstybinė žemė yra apaugusi medžiais, krūmais. Valstybinė žemė nenaudojama.

(aprašomi patikrinimo vietoje metu nustatyti faktiniai duomenys)

Situacijos schema (jei reikia):



Patikrinime dalyvavę suinteresuotieji asmenys:

_____ (vardas ir pavardė)

_____ (parašas)

_____ (vardas ir pavardė)

_____ (parašas)

_____ (vardas ir pavardė)

_____ (parašas)

Vyr. specialistė



Irma Anučauskienė

_____ (patikrinimą atlikusio darbuotojo (-ų) pareigos)

_____ (parašas)

_____ (vardas ir pavardė)

2024 m. balandžio 17 d.

FOTOLENTĖLĖ

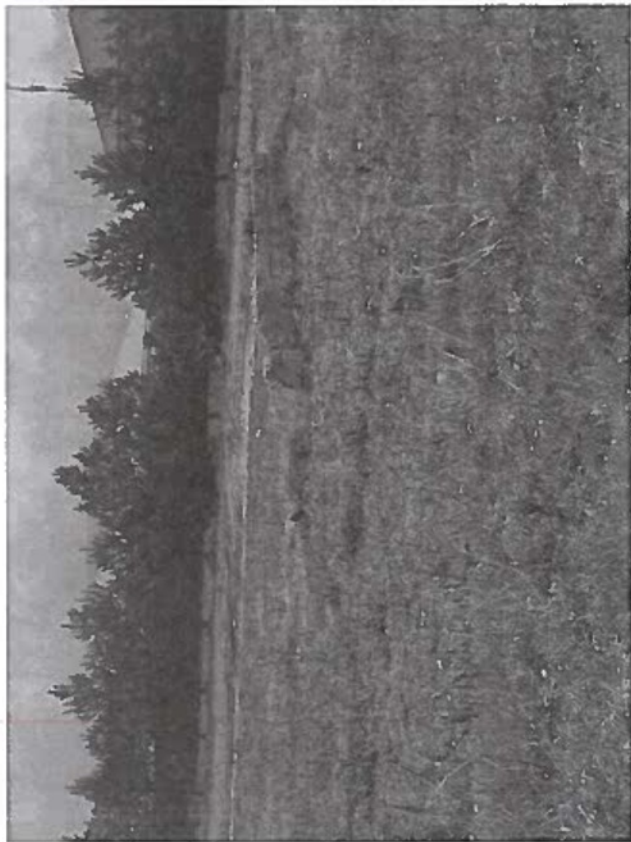


ŽEMĖS SKLYPAS PERKŪNO G. 19, KLAIPĖDOJE

VYR. SPECIALISTĖ

IRMA ANUČAUSKIENĖ





ŽEMĖS SKLYPAS PERKŪNO G. 19, KLAIPĖDOJE

VYR. SPECIALISTĖ

IRMA ANUČAUSKIENĖ



LIETUVOS RESPUBLIKOS VIETOS SAVIVALDOS ĮSTATYMAS

1994 m. liepos 7 d. Nr. I-533
Vilnius

15 straipsnis. Savivaldybės tarybos kompetencija

2. Išimtinė savivaldybės tarybos kompetencija:

20) sprendimų dėl savivaldybei patikėjimo teise perduotos valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja, išskyrus šio įstatymo 27 straipsnio 2 dalies 29 punkte nurodytus sutikimus ir sprendimus, ir sprendimų dėl sutikimo perimti kitą valstybės turtą savivaldybės nuosavybės priėmimas.

LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMAS

1994 m. balandžio 26 d. Nr. I-446
Vilnius

7 straipsnis. Valstybinės žemės valdymas, naudojimas ir disponavimas ja patikėjimo teise

1. Valstybinės žemės patikėjimo teisės subjektai (patikėtiniai) yra:

2) savivaldybės – savivaldybės teritorijoje esančių miestų ir miestelių teritorijų ribose valstybinės žemės, perduotos Vyriausybės nutarimu, išskyrus žemę, kuri šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka patikėjimo teise perduota kitiems subjektams, ir valstybinės žemės, perduotos savivaldybėms patikėjimo teise Vyriausybės nustatyta tvarka šio straipsnio 2 dalyje nurodytoms reikmėms ar kitų įstatymų nustatytais atvejais ir sąlygomis šio straipsnio 3 dalyje nurodytoms reikmėms, taip pat valstybinės miško žemės sklypų, perduotų savivaldybėms patikėjimo teise Vyriausybės nutarimais šio straipsnio 5 dalyje nustatyta tvarka ir sąlygomis.

9 straipsnis. Valstybinės žemės išnuomojimas

1. Valstybinės žemės sklypus įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka išnuomoja:

1) savivaldybių tarybos – valstybinės žemės sklypus, perduotus patikėjimo teise savivaldybėms. Sprendimą išnuomoti valstybinės žemės sklypą priima savivaldybės taryba, o valstybinės žemės nuomos sutartį sudaro meras arba jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius.

6. Valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu:

1) ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui) ir naudojama šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išskyrus šio straipsnio 24 ir 25 dalyse nustatytus atvejus.

Žemės sklypai, užstatyti fizinių ar juridinių asmenų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui. Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį;

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

DĖL KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ PARDAVIMO IR NUOMOS TAISYKLIŲ PATVIRTINIMO

1999 m. kovo 9 d. Nr. 260

Vilnius

2. Taisyklėmis privalo vadovautis Žemės įstatymo 11 straipsnio 1 dalies 3 punkte nurodytas subjektas, organizuodamas ir vykdydamas kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo procedūras, ir 9 straipsnio 1 dalies 1, 2 ir 4 punktuose nurodyti subjektai, organizuodami ir vykdydami kitos paskirties valstybinės žemės sklypų (jų dalių) nuomos procedūras (toliau – valstybinės žemės nuomotojai). Kai valstybinės žemės sklypus patikėjimo teise valdo savivaldybė, sprendimus dėl valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo, pakeitimo, vienašališko sutarties nutraukimo prieš terminą nuomotojo iniciatyva, sutarties nutraukimo abipusiu šalių sutarimu, sutikimų įkeisti, perleisti valstybinės žemės nuomos teisę, subnuomoti valstybinės žemės sklypą ar jo dalį išdavimo priima Žemės įstatymo 9 straipsnio 1 dalies 1 punkte nurodytas valstybinės žemės nuomotojas – savivaldybės taryba.

12. Nagrinėjant asmenų prašymus įsigyti ar nuomoti naudojamus žemės sklypus, laikomasi šių reikalavimų:

12.1. Parduodami ar nuomojami be aukciono žemės sklypai tik savarankiškai funkcionuojantiems Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais (pagrindiniais daiktais) statiniams ir įrenginiams (su jų priklausiniais) eksploatuoti, kurie naudojami pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį. Žemės sklypas turi būti būtino ir pakankamo dydžio statiniams ir įrenginiams su priklausiniais pagal jų paskirtį eksploatuoti. Aplinkos ministras nustato tvarką, pagal kurią, atliekant faktinių aplinkybių patikrinimą, įvertinama galimybė naudoti statinius ir įrenginius (vizualiai matomus jų išorinių atitvarų pažeidimus) ir nustatomi naudojamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti reikalingų žemės sklypų būtinieji dydžiai (toliau – Naudojamų žemės sklypų administravimo metodika).

LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBĖS IR SAVIVALDYBIŲ TURTO VALDYMO, NAUDOJIMO IR DISPONA VIMO JUO ĮSTATYMAS

1998 m. gegužės 12 d. Nr. VIII-729

Vilnius

9 straipsnis. Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principai

Valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis šiais principais:

1) visuomeninės naudos – valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą;

2) efektyvumo – sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei;

3) racionalumo – valstybės ir savivaldybių turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas;

4) viešosios teisės – sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais.