

2013-06-14	
<b><i>Case Summary posted by the Task Force on Access to Justice</i></b>	
<b>LITHUANIA: District chief prosecutor of Marijampolė region v. CSC “Bitė Lietuva”, CSC “Teletower”, administration of Marijampolė municipality, State Territorial Planning and Construction Inspectorate under the Ministry of Environment</b>	
<i>1. Key issue</i>	Any restraint on public participation in the procedure of preparation and consideration of city plans are recognized as a breach of public interest in the practice of the Lithuanian Supreme Court and therefore grounds for annulment.
<i>2. Country/Region</i>	Lithuania
<i>3. Court/body</i>	Supreme Court of Lithuania (Lietuvos Aukščiausiasis Teismas)
<i>4. Date of judgment /decision</i>	2011-12-21
<i>5. Internal reference</i>	2011 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis Nr. 3K-3-523/2011, Marijampolės rajono apylinkės vyriausiasis prokuroras v. UAB “Bitė Lietuva”, UAB “Teletower”, Marijampolės savivaldybės administracija, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos
<i>6. Articles of the Aarhus Convention</i>	Art. 7
<i>7. Key words</i>	Public interest, subjective right, detailed plan
<i>8. Case summary</i>	
<p>District chief prosecutor of Marijampolė region brought a lawsuit against different operators, municipal and state authorities because of illegal constructions in Puskelnių village. Prosecutor stressed that there were violated various provisions of national law; part of them guaranteed public participation in the process of consideration of territorial planning documents. The other serious issue raised in this case was the prosecutors right to defend public interest in environmental cases.</p> <p>The court of first instance annulled the administrative acts in question and obliged operator to demolish mobile communication base station. The court also stated that the city plan for the constructions was not developed, the general plan of territorial planning was not confirmed by Marijampolė municipality and that the community of Puskelnių village had not been given the opportunity to participate in the decision making process. The Court of Appeal upheld the decision of the court of first instance.</p> <p>Administration of Marijampolė municipality brought an appeal to Supreme Court of Lithuania. The Supreme Court, however, upheld the judgement of the Court of Appeal, stating that restraints on public participation in the procedure of preparation and consideration of detailed plan are according to steady caselaw recognized as a breach of public interest and thus ground for annulment.</p>	
<i>9. Link to judgement/ decision</i>	<a href="http://liteko.teismai.lt/viasasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=9a035675-455b-4aef-98c6-0d1e481b4d14">http://liteko.teismai.lt/viasasprendimupaieska/tekstas.aspx?id=9a035675-455b-4aef-98c6-0d1e481b4d14</a>

Civilinė byla Nr. 3K-3-523/2011

Teismo proceso Nr. 2-28-3-00853-2010-4

Procesinio sprendimo kategorijos: 21.4.1.1; 22.4; 50.8; 24.2; 92 (S)

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2011 m. gruodžio 21 d.

Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų: Egidijaus Baranausko, Gražinos Davidonienės (pranešėja) ir Virgilijaus Grabinsko (kolegijos pirmininkas),

rašytinio proceso tvarka teismo posėdyje išnagrinėjo civilinę bylą pagal **atsakovų UAB „Bitė Lietuva“ ir Marijampolės savivaldybės administracijos** kasacinius skundus dėl Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. balandžio 19 d. nutarties ir Marijampolės rajono apylinkės teismo 2010 m. lapkričio 11 d. sprendimo peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo Marijampolės rajono apylinkės vyriausiojo prokuroro, ginančio viešąjį interesą, ieškinį atsakovams UAB „Bitė Lietuva“, UAB „Teletower“, Marijampolės savivaldybės administracijai, Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos **dėl administracinių aktų panaikinimo ir neteisėtos statybos padarinių pašalinimo; tretieji asmenys A. Ž., Puskelnių kaimo bendruomenė, UAB „Alkesta“, Marijampolės visuomenės sveikatos centras.**

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė :

I. Ginčo esmė

Šioje byloje keliami judriojo ryšio bazinės stoties statybos Puskelnių kaime teisėtumo, ieškinio senaties termino ir viešojo intereso buvimo byloje, žemės sklypo dalies nuomos sutarties formos klausimai.

2007 m. lapkričio 15 d. žemės sklypo nuomos sutartimi atsakovas UAB „Bitė Lietuva“ išsinuomojo iš UAB „Alkesta“ 90 kv. m 3,21 ha žemės sklypo dalį Puskelnių k., Marijampolės g. 25, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini); sklypo paskirtis – kita speciali; sutartyje nustatyta, kad ji įsigalioja gavus statybos leidimą statyti bokštą.

2008 m. balandžio 29 d. atsakovui UAB „Bitė Lietuva“ išduotas statybos leidimas

judriojo ryšio bazinės stoties statybai.

2008 m. spalio 27 d. patvirtintas Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrasis planas, kurio Inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo brėžinyje Puskelnių kaime yra pažymėta judriojo ryšio bazinė stotis.

2009 m. liepos 20 d. judriojo ryšio bazinė stotis pripažinta tinkama naudoti. 2009 m. liepos 31 d. buvo įregistruota UAB „Bitė Lietuva“ nuosavybės teisė į inžinerinius tinklus – judriojo ryšio bazinę stotį (bokštą, konteinerį, tvorą, kiemo aikštelę); nuo 2009 m. gruodžio 10 d. stotis nuosavybės teise priklauso atsakovui UAB „Teletower“. Stotis yra 60 m aukščio.

Generalinė prokuratūra 2009 m. birželio 3 d. nutarimu nusprendė nesikreipti į teismą dėl UAB „Bitė Lietuva“ išduoto statybos leidimo panaikinimo ginant viešąjį interesą, tačiau 2010 m. sausio 11 d. generalinis prokuroras pavedė Marijampolės rajono apylinkės prokuratūros vyriausiajam prokurorui spręsti klausimą dėl galimybės kreiptis į teismą dėl judriojo ryšio bazinės stoties statybų pripažinimo neteisėtomis.

Ieškovas Marijampolės rajono apylinkės vyriausiasis prokuroras 2010 m. vasario 4 d. kreipėsi į teismą ir nurodė, kad, projektuojant ginčo stotį be teritorijų planavimo dokumento, pažeisti *Teritorijų planavimo įstatymo* 22 straipsnio 1 dalies reikalavimai, taip pat vieni svarbiausių teritorijų planavimo principų – visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese bei teritorijų planavimo viešumas (*Teritorijų planavimo įstatymo* 30, 31 straipsniai), nes Puskelnių kaimo bendruomenė neteko teisės dalyvauti teritorijų planavimo dokumento svarstymo procese, nors statinys turės esminę įtaką bendruomenės teisėtiems interesams, pažeisti *Teritorijų planavimo įstatymo* 3 straipsnio 1 dalies 7 punkte įtvirtinti teritorijų planavimo tikslai; Marijampolės savivaldybės administracijos atsakingi asmenys neturėjo teisės spręsti dėl statybos leidimo išdavimo, nes nebuvo pateikti aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 218 patvirtinto Statybos techninio reglamento STR 1.07.01:2002 „Statybos leidimas“ 15.2 punkte nurodyti žemės sklypo nuosavybės teisę ar kitą valdymo teisę patvirtinantys dokumentai, neapibrėžta nuomojamo ploto vieta sklype; pažeisti *Statybos įstatymo* 20 straipsnio, normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimai, gretimo sklypo savininko (trečiojo asmens A. Ž.) teisės, nes negavus sutikimo 60 m aukščio inžinerinis statinys pastatytas 18 cm atstumu nuo gretimo sklypo ribos.

Ieškovas prašė:

1. pripažinti negaliojančiais:
  - a. Marijampolės savivaldybės administracijos 2008 m. kovo 5 d. prašymo projektavimo sąlygų sąvadui gauti nagrinėjimo išvadą Nr. ŪL-431;
  - b. 2008 m. kovo 5 d. projektavimo sąlygų sąvadą Nr. ŪL-430;
  - c. Marijampolės savivaldybės Nuolatinės statybos komisijos 2008 m. balandžio 22 d. posėdžio protokolo Nr. ŪN-171 išvada išduoti statybos leidimą judriojo ryšio bazinės stoties statybai;
  - d. Marijampolės savivaldybės administracijos 2008 m. balandžio 29 d. išduotą statybos leidimą Nr. 2.23.2109.NS;
  - e. 2009 m. liepos 20 d. statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktą;

2. panaikinti statinio, unikalus Nr. (duomenys neskelbtini), teisinę registraciją viešajame registre;
3. įpareigoti statytoją UAB „Bitė Lietuva“ ir savininką UAB „Teletower“ pašalinti neteisėtos statybos padarinius – nugriauti neteisėtai pastatytą judriojo ryšio bazinę stotį per vieną mėnesį nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos, per nustatytą terminą statinio nenugriovus, jį nugriauti statytojo lėšomis;
4. teismui nusprendus, kad praleistas ieškinio senaties terminas, pripažinti, jog jis praleistas dėl svarbios priežasties ir atnaujinti.

## II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų sprendimo ir nutarties esmė

Marijampolės rajono apylinkės teismas 2010 m. lapkričio 11 d. sprendimu ieškinį tenkino – pripažino negaliojančiais ginčijamus administracinius aktus, panaikino ginčo statinio teisinę registraciją, įpareigojo statytoją UAB „Bitė Lietuva“ ir savininką UAB „Teletower“ pašalinti neteisėtos statybos padarinius, nugriauti ginčo statinį per vieną mėnesį nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo dienos, per nustatytą terminą statinio nenugriovus, jį nugriauti statytojo lėšomis; be to, pripažino UAB „Alkesta“ ir UAB „Bitė Lietuva“ 2007 m. lapkričio 15 d. žemės nuomos sutartį niekine kaip prieštaraujančią imperatyviosioms įstatymo normoms, taikė restituciją ir įpareigojo UAB „Alkesta“ gražinti UAB „Bitė Lietuva“ 3000 Lt nuomos mokesčio.

Teismas nustatė, kad 2010 m. sausio 11 d. generalinis prokuroras, nustatęs, kad viešasis interesas yra pažeistas, pavedė klausimą dėl galimybės kreiptis į teismą spręsti Marijampolės rajono apylinkės vyriausiajam prokurorui, kuris kreipėsi į teismą 2010 m. vasario 4 d., todėl ieškinio senaties terminas nepraleistas. Prokuratūroje buvo gautos prieštaringos Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos (institucijos, kurios kompetencija yra vykdyti valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą) 2008 m. rugpjūčio 22 d. ir 2008 m. lapkričio 21 d. išvados, tai neigiamai paveikė prokuratūros galimybes operatyviai priimti teisingą sprendimą dėl viešojo intereso gynimo teisme, dėl to 2009 m. birželio 3 d. buvo priimtas sprendimas neginti viešojo intereso. Tačiau ikiteisminio tyrimo metu nustatyta, kad, vykdydamas judriojo ryšio bazinės stoties statybas, buvo pažeisti teisės aktų reikalavimai, Puskelnių kaimo bendruomenės ir gretimo sklypo savininko interesai, t. y. nustatytos aplinkybės, kurios nebuvo anksčiau žinomos.

Teismas, spręsdamas ieškovo tinkamumo ir viešojo intereso buvimo klausimą, vadovavosi Konstitucinio Teismo 2006 m. rugsėjo 21 d. nutarime „Dėl teismų sprendimų motyvų surašymo ir skelbimo, sprendimo už akių ir apeliacijos institutų“ pateiktu išaiškinimu, kad viešuoju interesu laikytinas teisėtas asmens ar grupės asmenų interesas, kuris atspindi ir išreiškia pamatines visuomenės vertybes, kurias įtvirtina ir gina *Konstitucija*; tai *inter alia* visuomenės atvirumas ir darna, teisingumas, asmens teisės ir laisvės, teisės viešpatavimas ir kt., sprendė, jog prokuroras, nustatęs teisės aktų reikalavimų pažeidimą, turintį esminę reikšmę asmens, visuomenės, valstybės teisėms ir teisėtiems interesams, turi teisę gindamas viešąjį interesą civilinio proceso tvarka kreiptis į teismą. Atsižvelgęs į Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Parlamentinių tyrimų departamento 2010 m. sausio 13 d. paskelbtą informaciją dėl elektromagnetinio lauko keliamo žalingo poveikio sveikatai tyrimų, taip pat į Puskelnių kaimo bendruomenės išreikštą susirūpinimą dėl, jų nuomone, pažeidžiamų prigimtinių teisių į sveiką ir harmoningą gyvenamąją aplinką, įvertinęs, kad ieškiniu siekiama panaikinti administracinius aktus, kurių pagrindu buvo pastatyta judriojo ryšio bazinė stotis,

sprendė, jog ieškiniu siekiama apginti tai, kas objektyviai yra reikšminga, reikalinga, vertinga visuomenei – prokuroras ėmėsi viešojo intereso ir valstybės teisių gynybos.

Teismas pažymėjo, kad judriojo ryšio bazinės stoties projektavimui, statybai ir naudojimui nustatyti specialūs saugos sveikatai reikalavimai: Lietuvos higienos normoje HN 81:2005 „Judriojo radijo ryšio sistemų bazinės stotys“ nurodyta, kad asmenys, naudojantys judriojo radijo ryšio bazinės stotis, turi turėti leidimą – higienos pasą šiai veiklai, judriojo radijo ryšio bazinių stočių radiotechninės dalies projekto visuomenės sveikatos saugos ekspertizei atlikti visuomenės sveikatos centrams apskrityse pateikti <...> judriojo radijo ryšio bazinės stoties ir su ja 300 m spinduliu besiribojančios teritorijos planą, planavimo brėžinius, turi būti nustatyta judriojo radijo ryšio bazinės stoties sanitarinė apsaugos zona ir ribinio užstatymo zona, kurios turi būti pažymėtos judriojo radijo ryšio bazinės stoties teritorijos plane ir kt.; Lietuvos higienos normoje HN 80:2000 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje“ taip pat nustatyti specialūs reikalavimai: radiotechnikos objekto projekto higieninei ekspertizei projektuotojas turi pateikti <...> radiotechninio objekto ir su juo besiribojančios teritorijos planą, radiotechninio objekto įrengimo detalų planą ir planavimo brėžinius, antenų bendro vaizdo ir spinduliuotės diagramų brėžinius ir kt., siekiant sumažinti galimą elektromagnetinės spinduliuotės poveikį gyventojams, radiotechninis objektas ir (arba) jo antenos įrengiamos, atsižvelgiant į gretimų teritorijų funkcinę paskirtį ir suderinus su šalia esančių objektų savininkais; byloje nėra duomenų, kad šie reikalavimai būtų įvykdyti. Nors Nekilnojamojo turto registre ginčo statinys įregistruotas kaip „inžineriniai tinklai“, tačiau teismas nurodė, jog dėl aukščio, sudėtingos konstrukcijos, įvardijimo „ypatingu statiniu“ judriojo ryšio bazinė stotis, kaip sąvoka, negali būti tapatinama su nuotolinio ryšio linijų maitinimo šaltiniais ar įrenginiais (*Statybos įstatyme* įtvirtinta inžinerinių tinklų sąvoka). Teismas pažymėjo, kad *Žemės įstatymo* 40 straipsnio 2 dalies 2 punktą šioje byloje netaikytinas, nes, pirma, šalys neginčijo, kad judriojo ryšio bazinė stotis yra ypatingas statinys, t. y. sudėtingas, svarbus statinys, todėl bazinės stoties prilyginimas elektros linijų stulpui yra netinkamas; antra, judriojo ryšio bazinės stoties veiklai, vykdomai 90 kv. m ploto žemės sklype, 2009 m. rugsėjo 3 d. buvo išduota ūkinės komercinės veiklos vykdymo sąlygų vertinimo pažyma, kurioje nurodyti veiksniai, susiję su ūkinės komercinės veiklos sąlygomis, galinčiomis daryti įtaką visuomenės sveikatai; trečia, ginčo statiniui 2009 m. rugsėjo 7 d. buvo išduotas leidimas–higienos pasas, kuris reikalingas tik veiklos rūšims, dėl savo pobūdžio potencialiai pavojingoms žmonių sveikatai; ketvirta, atsižvelgiant į *Teritorijų planavimo įstatymo* tikslus išlaikyti valstybės teritorijos socialinio, ekonominio ir ekologinio vystymo pusiausvyrą, formuoti sveiką ir harmoningą gyvenamąją darbo ir poilsio aplinką, stengiantis sukurti geresnes ir visoje valstybės teritorijoje visavertes gyvenimo sąlygas, suderinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, visuomenės, savivaldybių ar valstybės interesus dėl teritorijos ir žemės sklypų naudojimo bei veiklos plėtojimo sąlygų ir t. t., detalieji planai rengiami teritorijoms, kuriose pagal savivaldybių teritorijų ir jų dalių bendruosius ir specialiuosius planus numatyta plėtoti <...> visuomeninės paskirties, <...> inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų ir kitų objektų statybą, kai yra formuojami žemės sklypai naujų statinių statybai ir kitai ne žemės ir miškų veiklai plėtoti; detalieji planai nerengiami tik tada, jeigu numatomiems statyti statiniams statybos leidimas yra nereikalingas, taip pat kai statant statinius žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas yra nekeičiamas ir jeigu tai numatyta kituose įstatymuose. Teismas padarė išvadą, kad, statant ginčo statinį, turėjo būti nustatomos ir specialios sklypo naudojimo sąlygos (inžinerinės infrastruktūros tinklams, objektams įrengti ir eksploatuoti), todėl turėjo būti

suformuotas sklypas bazinio ryšio stiebo ir įrangos konteinerio statybai, apibrėžtos sklypo užstatymo galimybės, charakteris, mastai, nustatytas teritorijos tvarkymo režimas, turėjo būti įvertinta, ar 60 m aukščio bokštas nebus agresyvus aplinkos atžvilgiu elementas ir pan., tačiau, pažeidžiant *Teritorijų planavimo įstatymą*, nebuvo parengtas detalusis planas, statybos vyko ir nesant patvirtinto Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrojo plano, visuomenei nesuteikus įstatyme nustatytos teisės viešai svarstyti, detaliojo plano nepatikrinus teritorijų planavimo institucijoje.

Teismas pripažino, kad judriojo ryšio bazinės stoties statybai taikytini atstumai, nustatyti aplinkos ministro 2004 m. vasario 27 d. įsakymu Nr. D1-91 patvirtintame Statybos techniniame reglamente STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, nes stotis pastatyta visuomenės poreikiams tenkinti – perduoti informaciją radijo ryšių sistemomis. Nustatęs, kad UAB „Alkesta“ ir UAB „Bitė Lietuva“ 2007 m. lapkričio 15 d. žemės sklypo nuomos sutartyje nustatyta, kad ji įsigalioja gavus statybos leidimą statyti bokštą, o toks leidimas buvo išduotas tik 2008 m. balandžio 29 d., teismas padarė išvadą, jog pateikiant paraišką projektavimo sąlygų sąvadui gauti statytojas neturėjo galiojančio žemės sklypo valdymo teisę patvirtinančio dokumento, todėl Marijampolės savivaldybės administracijos Ūkio departamento Architektūros ir urbanistikos skyrius negalėjo išduoti projektavimo sąlygų sąvado.

Konstatavęs, kad judriojo ryšio bazinė stotis pastatyta pažeidžiant imperatyviusius *Teritorijų planavimo įstatymo* 3 straipsnio 1 dalies 7 punkto, 22 straipsnio 1 dalies, 30, 31 straipsnių, *Statybos įstatymo* 20 straipsnio 1 dalies, 2 straipsnio 30 punkto, 24 straipsnio 1 dalies, 6 straipsnio 4 dalies, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo 1 ir 1.1 punktų, STR 1.07.01:2002 „Statybos leidimas“ 15 punkto ir kt. reikalavimus, trečiųjų asmenų Puskelnių kaimo bendruomenės bei A. Ž. teisės aktų garantuojamas teises, vadovaudamasis CK 4.103 straipsnio 1 dalimi, teismas pripažino judriojo ryšio bazinės stoties Puskelnių kaime statybą neteisėta, todėl ginčijamus administracinius aktus pripažino negaliojančiais, panaikino statinio teisinę registraciją bei taikė ieškovo prašomas sankcijas.

Be to, teismas pripažino UAB „Alkesta“ ir UAB „Bitė Lietuva“ 2007 m. lapkričio 15 d. žemės nuomos sutartį dėl neidentifikuoto 90 kv. m ploto žemės sklypo dalies nuomos, prie kurios nepridėta nuomojamo žemės sklypo plano, kuris pagal CK 6.547 straipsnio 3 dalį ir *Žemės įstatymo* 30 straipsnį yra neatskiriama nuomos sutarties dalis, niekine kaip prieštaraujančią imperatyviesiems įstatymo normoms (CK 1.80 straipsnio 1 dalis), taikė restituciją – įpareigojo UAB „Alkesta“ grąžinti UAB „Bitė Lietuva“ 3000 Lt nuomos mokesčio už tris mėnesius nuo 2008 m. balandžio 29 d.

Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2011 m. balandžio 19 d. nutartimi atmetė atsakovų Marijampolės savivaldybės administracijos, Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos ir UAB „Bitė Lietuva“ apeliacinius skundus, pirmosios instancijos teismo sprendimą paliko nepakeistą.

Priešingai nei pirmosios instancijos teismas, teisėjų kolegija nutarė, kad byloje nėra duomenų, jog prokuratūrai buvo trukdoma rinkti ar gauti kokius nors duomenis apie ginčo statybą, todėl dar 2009 m. birželio 3 d. ji turėjo ir galėjo surinkti visus reikiamus duomenis, aktualius sprendžiant dėl būtinybės ginti viešąjį interesą, taigi ieškovas praleido ieškinio senaties terminą ginčyti administracinius aktus, bet pažymėjo, jog,

nors prokuratūros veiksmai ir nebuvo pakankamai operatyvūs, tačiau jie vis dėlto rodo siekį ginti viešąjį interesą, specialiajame įstatyme nustatytas 30 dienų terminas administraciniam aktams ginčyti yra ypač trumpas, o teritorijų planavimą ir statybų procesą reglamentuojančiuose teisės aktuose yra išreikštas viešasis interesas, kad teritorijų planavimas ir statybos būtų vykdomi griežtai laikantis teisės aktų nustatytų reikalavimų, kad teritorijos būtų vystomos, o statybos vykdomos, derinant visų suinteresuotų asmenų interesus, laikantis aplinkosaugos, gyvenamųjų vietovių, gamybos ir infrastruktūros sistemų formavimo reikalavimų, fizinių ir juridinių asmenų veiklos plėtojimo teisėms teritorijoje nustatyti, todėl, įvertinusi prokuroro ieškinyje keliamų klausimų išnagrinėjimo svarbą, tai, kad praleistas terminas nėra neprotingai ilgas, praleistą terminą atnaujino (*CK 1.131* straipsnio 2 dalis).

Teisėjų kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo išvada, kad byloje yra viešasis interesas.

Nustačiusi, kad ginčo judriojo ryšio bazinė stotis aukštesnė kaip 30 m, ir įvertinusi Statybos techninio reglamento STR 1.01.06:2002 „Ypatingi statiniai“ teisinį reglamentavimą, teisėjų kolegija sprendė, jog pirmosios instancijos teismas pagrįstai judriojo ryšio bazinę stotį pripažino ypatingu statiniu, be to, pažymėjo, kad 2008 m. kovo 5 d. Projektavimo sąlygų sąvade Nr. ŪL-430 nurodyta, jog statant judriojo ryšio bazinę stotį būtina vadovautis šiuo reglamentu. Įvertinusi tai, kad ypatingo statinio statybai statybos leidimas privalomas (*Statybos įstatymo 23* straipsnio 1 dalis), teisėjų kolegija konstatavo, jog judriojo ryšio bazinės stoties statybai rengti detalų planą buvo būtina (*Teritorijų planavimo įstatymo 22* straipsnio 3 dalis, *Detaliųjų planų rengimo taisyklių, patvirtintų Aplinkos ministro 2004 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. D1-239 17* punktas). Byloje nustatyta, kad ginčo statinys pastatytas mažesniu kaip vienas metras atstumu nuo gretimo sklypo ribos, todėl akivaizdu, jog nebuvo laikytasi atstumų iki gretimo sklypo ribos. Kadangi judriojo ryšio bazinės stoties neįmanoma pertvarkyti taip, kad būtų išlaikytas teisės aktų nustatytas atstumas iki gretimo sklypo ribos, tai ji turi būti nugriauta (*CK 4.103* straipsnio 3 dalies 2 punktas).

Kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo išvadomis dėl žemės nuomos sutarties.

### III. Kasacinių skundų ir atsiliepimų į juos teisiniai argumentai

Kasaciniu skundu atsakovas Marijampolės savivaldybės administracija prašopanaikinti Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. balandžio 19 d. nutartį ir Marijampolės rajono apylinkės teismo 2010 m. lapkričio 11 d. sprendimą, priimti naują sprendimą – ieškinį atmesti, priteisti bylinėjimosi išlaidas. Kasacinis skundas grindžiamas tokiais argumentais:

*1. Dėl netinkamo Teritorijų planavimo įstatymo 22 straipsnio 3 dalies aiškinimo, Žemės įstatymo 40 straipsnio 2 dalies 2 punkto bei Elektroninių ryšių įstatymo 37 straipsnio 1 dalies netaikymo.* Esant bet kuriam iš *Teritorijų planavimo įstatymo 22* straipsnio 3 dalyje nurodytų atvejų, nebūtina rengti detaliojo plano. Judriojo ryšio bazinės stoties statyba atitinka nurodytoje normoje nustatytą sąlygą, kai gali būti nerengiamas detalusis planas – statant tokio pobūdžio statinį, žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas ir nustatyti statybos reglamentai nekeičiami. Statybos atitiktį šiai sąlygai patvirtina *Žemės įstatymo 40* straipsnio 2 dalies 2 punkte įtvirtinta išimtis, pagal kurią galima atskiru žemės sklypu neformuoti žemės plotų, kuriuos užima inžinerinės infrastruktūros

objektai, kuriems aptarnauti reikalingas ne didesnis kaip 0,01 ha žemės plotas. Ginčo stočiai eksploatuoti skirtas 0,0090 ha žemės plotas, ji priskirtina prie inžinerinės infrastruktūros objektų – Statybos techninio reglamento STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ 10.7 punktu elektroninių ryšių infrastruktūra, įskaitant perdavimo bokštus, stiebus ir kt. priskiriama prie inžinerinių tinklų. Pagal *Teritorijų planavimo įstatymo* 2 straipsnio 5 dalį žemės sklypo formavimas reiškia planuojamos teritorijos ribų, plotų, pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties bei teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymą, vadinasi, *Žemės įstatymo* 40 straipsnio 2 dalies 2 punkto nuostata, kad atskiru žemės sklypu neformuojami žemės plotai, reiškia, kad teritorijos ribos, plotai, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis bei teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas neturi būti nustatinėjami ir *Teritorijų planavimo įstatyme* nustatytos procedūros neturi būti taikomos. Be to, teismų išvadą, kad prieš statant judriojo ryšio bazinę stotį reikėjo atlikti detalų planavimą, paneigia *Elektroninių ryšių įstatymo* 37 straipsnio 1 dalis, kurioje įtvirtinta teisė elektroninių ryšių tinklų teikėjui įrengti elektroninių ryšių infrastruktūrą žemėje nekeičiant žemės paskirties reiškia teisę įrengti elektroninių ryšių infrastruktūrą nerengiant detaliojo plano, nes žemės paskirtis gali būti keičiama tik tokiu planu.

2. *Dėl atstumų iki gretimo sklypo ribos.* Teismas konstatavo akivaizdumą, tačiau savo išvadą nepagrindė teisės normomis, ši teismo sprendimo dalis yra be motyvų, tai yra absoliutus sprendimo negaliojimo pagrindas (*CPK* 329 straipsnio 2 dalies 4 punktas). Pagal Statybos techninį reglamentą STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ judriojo ryšio bazinė stotis priskirtina ne pastatų, o inžinerinių statinių rūšiai, inžinerinių tinklų grupei; pagal Statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 5.2 punktą prie visuomeninės paskirties inžinerinių statinių nepriskiriami inžineriniai tinklai, tai reiškia, kad šis reglamentas netaikytinas inžineriniams tinklams, įskaitant judriojo ryšio bazinę stotį, todėl teismo išvada, jog stotis yra pastatyta pažeidžiant jo 3 priedo 1.1 punkte nurodytą atstumą iki gretimo sklypo ribos, yra implikuota netinkamo nurodytų reglamentų normų aiškinimo.

Kasaciniu skundu atsakovas UAB „Bitė Lietuva“ prašopanaikinti Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. balandžio 19 d. nutartį ir Marijampolės rajono apylinkės teismo 2010 m. lapkričio 11 d. sprendimą, priteisti bylinėjimosi išlaidas. Kasacinis skundas grindžiamas tokiais argumentais:

1. *Dėl ieškinio senaties termino.* Norsapeliacinės instancijos teismas ištaisė pirmosios instancijos teismo klaidą bei konstatavo, kad ieškovas yra praleidęs ieškinio senaties terminą, tačiau netinkamai taikė ir aiškino materialiosios teisės normas (*CK* 1.125 straipsnio 2 dalį, 1.126 straipsnio 2 dalį, 1.131 straipsnio 2 dalį), nukrypo nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuotos teisės taikymo ir aiškinimo praktikos, padarė neteisingas išvadas, kad ieškinio senaties terminas yra praleistas dėl svarbios priežasties, nenurodė jokių objektyvių ir svarbių termino praleidimo priežasčių. Tai, kad įstatymu nustatytas senaties terminas taikomas ir viešąjį interesą ginančiam asmeniui, reiškia ir tai, jog šiam taip pat privalo būti taikomos ir tos pačios sąlygos bei pareigos dėl praleisto termino atnaujinimo, o teismo ir (ar) viešąjį interesą ginančio asmens subjektyvus suvokimas apie įstatymų nustatyto termino trukmės paskirtį ir jos taikymą neturi jokios teisinės reikšmės ir negali būti pagrindas tokiam terminui atnaujinti, juolab kad šiuo atveju laikotarpis, kurį yra praleistas senaties terminas, daugiau kaip 9 kartus viršija įstatyme nustatytą terminą; tik tokiu atveju užtikrinamas lygiateisiškumo



principas (CPK 6 straipsnis). Tokio ilgo termino priežastys turėtų būti ypač svarbios ir akivaizdžios, kad leistų peržiūrėti per tiek laiko susiformavusius teisinius santykius, nes tai turi įtakos tiek teisiniam stabilumui, tiek teisėtų lūkesčių formavimuisi. Be to, teismas tokiais savo motyvais sukuria nevienodas sąlygas privačiam asmeniui ir valstybės institucijoms, nes taip joms nustatomi nepagrįstai ilgi pažeidimo nustatymo ir supratimo terminai, nors gindamos viešąjį interesą jos turėtų reaguoti operatyviai; teismas yra nenuoseklus – įpareigoja per vieną mėnesį atlikti statybos veiksmus (nugriauti statinį), kai, jo nuomone, vien tik suvokti, kaip ir koku būdu galima (privalu) tokius darbus atlikti, devynių mėnesių terminas nėra neprotingai ilgas laikotarpis. Kasacinio teismo praktikoje vadovaujamosi nuostata, kad ieškinio senaties termino praleidimas nėra kliūtis teismui išspręsti teisingo teritorijos planavimo ir naudojimo klausimą tais atvejais, jei bylą sprendžiantis teismas konstatuoja, jog konkrečiu atveju teisingumas turinčiuose viešąjį interesą teritorijos planavimo ir naudojimo santykiuose nusveria teisės į statybą įgyvendinimo stabilumą, ir paprastai teismo praktikoje laikomasi šios nuostatos tada, kai teritorija turi saugomos teritorijos statusą. Teismas šių aplinkybių nevertino ir apsiribojo tik aplinkybės, kad bendrąja prasme teritorijų planavimas ir naudojimas bei teisės į statybą įgyvendinimo santykiai yra svarbūs, nevertindamas atsakovo pateiktų įrodymų ir argumentų bei dėl jų nepasisakydamas savo procesiniame sprendime. Kasatoriaus nuomone, Generalinė prokuratūra, turėjusi visą reikalingą informaciją, ją įvertinusi bei priėmusi sprendimą nesikreipti į teismą dėl viešojo intereso gynimo, yra atsakinga ir už tokio sprendimu sukeltus teisinius padarinius, t. y. vėliau šio subjekto kontroliuojamos institucijos tų pačių dokumentų ištyrimas nėra pagrindas laikyti termino praleidimo priežasčių svarbiomis, nes sprendimas dėl to paties dalyko jau yra priimtas, o jokių naujų aplinkybių neatsirado. Apeliacinės instancijos teismas turėjo nustatyti, kad ginčo statinys yra pastatytas toje vietoje, kuri pažymėta Marijampolės rajono bendrajame plane, kuris savo ruožtu yra laikomas norminiu aktu; Puskelnių bendruomenės teisė dalyvauti teritorijų planavimo procese buvo užtikrinta, bendruomenė turėjo teisę *Teritorijų planavimo įstatyme* nustatyta tvarka teikti pastabas ir pasiūlymus, ginčyti bendrojo plano sprendinius ir pan. Taigi, prokuroro ir teismo nurodomi viešieji interesai, susiję su gretimo sklypo savininko interesais bei Puskelnių bendruomenės interesu dalyvauti teritorijų planavimo procese, nėra tokie svarbūs, kad senaties terminas privalėtų būti atnaujintas.

2. *Dėl viešojo intereso sąvokos.* Judriojo ryšio bazinė stotis nėra savarankiškas statinys, tai telekomunikacijų (elektroninių) ryšių infrastruktūros, sudarančios elektroninių ryšių tinklą, sudėtinė dalis, be kurios viešųjų ryšių tinklų teikėjas negalėtų teikti viešųjų elektroninių ryšių paslaugų. Įstatymų leidėjas viešųjų elektroninių ryšių tinklams teikia prioritetinę svarbą kitų vertybių atžvilgiu, įtvirtindamas viešųjų ryšių tinklų teikėjo teisę kreiptis į teismą, kad šis suteiktų teisę naudoti valstybės, savivaldybės ar privačią nuosavybę elektroninių ryšių infrastruktūrai įrengti, nustatydamas servitutą atitinkamai nuosavybei (*Elektroninių ryšių įstatymo 40* straipsnio 1 dalis). Teismai viešojo intereso buvimą ginčo byloje tapatino su nustatyta tvarka neparengtu detaliuoju planu, Puskelnių bendruomenei nesuteikiant teisės dalyvauti teritorijų planavimo dokumento svarstymo procese, bei su pažeistais gretimo sklypo savininko interesais, nevertino kitų visuomenės interesų ir vertybių, kurių viena – poreikis turėti ir naudotis viešuoju judriuoju ryšiu ir šio ryšio teikimą užtikrinančiais viešaisiais telekomunikacijų tinklais, todėl neužtikrino teisingos visų visuomenės interesų pusiausvyros. Argumentai, kad teritorijų planavimo ir statybų procesą reglamentuojančių teisės aktų pažeidimas *a priori* priskiriamas viešojo intereso pažeidimui, yra nepagrįsti, apimantys per platų viešojo intereso sąvokos aiškinimą: remiantis tokiu aiškinimu, bet koks teisės aktų

pažeidimas gali būti vertinamas kaip viešojo intereso pažeidimas.

3. *Dėl detaliojo plano rengimo.* Apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino ir taikė *Teritorijų planavimo įstatymo* 22 straipsnio 3 dalį bei aplinkos ministro 2004 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. D1-239 patvirtintų Detaliųjų planų rengimo taisyklių 18 punktą. Lingvistinio, loginio ir sisteminio teisės aiškinimo metodų taikymas aiškinant šių normų turinį leidžia daryti vienareikšmę išvadą, kad teisės aktai nustato dvi savarankiškas reikalavimo rengti detaliųjų planą išimtis ir nereikalauja abiejų aplinkybių buvimo, tačiau apeliacinės instancijos teismas padarė priešingą išvadą, todėl apsiribojo aplinkybės, kad ginčo statinys statybai yra būtinas statybos leidimas, nustatymu bei kitos išimties sąlygos (kai nekeičiamas žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas) turinio nevertino ir netyrė, nors būtent ši teisės norma taikytina ginčo teisiniams santykiams. Ginčijamu atveju nebuvo keičiamas nė vienas iš žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimą apibūdinančių parametrų, tai yra vienas iš savarankiškų pagrindų taikyti išimtį ir nerengti teritorijos detaliojo plano.

4. *Dėl atstumų ir bendrojo plano sprendinių.* Apeliacinės instancijos teismas, nutartyje konstatavęs, kad akivaizdu, jog nebuvo laikytasi atstumų iki gretimo sklypo ribos, pažeidė *CPK 331* straipsnio 4 dalį. Teismas nenurodė teisės akto, kuriuo vadovaudamasis padarė šią išvadą, nenurodė, kuri teisės norma taikytina nustatant atstumus iki gretimo sklypo ribos judriojo ryšio bazinės stoties statybos atveju, netinkamai įvertino atstumo pažeidimo, jeigu jis buvo, mastą ir jo įtaką viešajam interesui. Išvadų nepagrindimas teisės aktais lėmė tolesnių apeliacinės instancijos teismo išvadų dėl imperatyviųjų *Teritorijų planavimo ir Statybos įstatymo* nuostatų pažeidimo nepagrįstumą. Be to, apeliacinės instancijos teismas atstumo iki gretimo sklypo ribos nesilaikymą nepagrįstai laikė pažeidimu, lemiančiu viešojo intereso gynimą. Remiantis kasacinio teismo praktika, atstumų nuo statinių iki kaimyninių žemės sklypo ribų nesilaikymas priskiriamas ne viešojo, o privataus intereso pažeidimui (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2010 m. liepos 2 d. nutartį civilinėje byloje *V. O. ir kt. v. V. B. ir kt.*, bylos Nr. 3K-7-230/2010; teisėjų kolegijos 2010 m. liepos 9 d. nutartį civilinėje byloje *A. M. v. UAB „Juknevičiaus kompostas“*, bylos Nr. 3K-3-226/2010). Asmeniui, turinčiam tiesioginį suinteresuotumą dėl atstumų nuo statybų objekto gretimame sklype iki jam priklausančio žemės sklypo ribos laikymosi, savo teisių ir privačių interesų neginant ir nebandant jų ginti teisės aktų nustatyta tvarka, nors turi realią galimybę tai padaryti, privatus interesas netampa viešuoju ir jo ginti šia forma nėra pagrindo. Aiškindamas *Teritorijų planavimo įstatymo* 9 straipsnio nuostatas, Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas yra pažymėjęs, jog bendrasis teritorijos planas iš esmės nustato teritorijos vystymo, naudojimo bei apsaugos principus (tam tikras elgesio taisykles), kuriais turi vadovautis visi planuojamos teritorijos nekilnojamojo turto savininkai, valdytojai ar naudotojai (individualiais požymiais neapibūdinti subjektai), ir jis laikytinas norminiu administraciniu aktu (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2005 m. balandžio 7 d. nutartis administracinėje byloje Nr. AS-5-115/2005), todėl apeliacinės instancijos teismas byloje keliamus klausimus turėjo nagrinėti Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrojo plano kontekste, įvertindamas ginčo objekto ir administracinių aktų bei bendrojo plano sprendinių santykį. Tai daryti teismą įpareigoja principas *iura novit curia*.

5. *Dėl neteisėtos statybos teisinių padarinių.* 2011 m. sausio 1 d. įsigaliojo naujos redakcijos *CK 4.103* straipsnis (pakeistas 2010 m. liepos 2 d. Nr. XI-993 įstatymu),

kurio 3 dalyje įtvirtinta, kad teismas statybos, pažeidžiančios teisės aktų reikalavimus, padarinių šalinimo klausimą išsprendžia įstatymų nustatyta tvarka. Tokia tvarka nustatyta Statybos įstatymo 28<sup>1</sup> straipsnyje, kuriuo *Statybos įstatymas* buvo papildytas 2010 m. liepos 2 d. įstatymu Nr. XI-992 ir kuris įsigaliojo nuo 2010 m. spalio 1 d., tačiau taikomas ir santykiams, atsiradusiems iki jo įsigaliojimo. *Statybos įstatymo* 28<sup>1</sup> straipsnio 2 dalimi teismui suteikta diskrecijos teisė taikyti vieną iš įstatyme nustatytų savavališkos statybos padarinių pašalinimo būdų, t. y. teismas saistomas ne tik ieškinio ir apeliacinio skundo dalyko, bet ir pareigos tirti visas pažeidimui turėjusias įtakos aplinkybes bei nustatyti tokį padarinių pašalinimo būdą, kurį, atsižvelgiant į galiojančius teisės aktus bei statybos normatyvinių dokumentų ir kitus reikalavimus, taikyti yra optimaliausia; nagrinėjamos bylos atveju atstumo klausimai ir ginčai dėl jų pažeidimo gali būti išspręsti susitarus su gretimo sklypo savininku, nuperkant dalį ar visą gretimą sklypą, taip pat perstatant (patraukiant nuo sklypo ribos) judriojo radijo ryšio bazinės stotį; teismo panaikinti administraciniai aktai per protingą terminą gali būti parengti iš naujo ir dėl to statyba taptų teisėta ir pan. Teismai įpareigojo statytoją UAB „Bitė Lietuva“ ir savininką UAB „Teletower“ per vieną mėnesį nuo teismo sprendimo įsiteisėjimo nugriauti statinį, per nustatytą terminą to nepadarius, jį nugriauti statytojo lėšomis, tačiau pagal *Statybos įstatymo* 28<sup>1</sup> straipsnio 2 dalies 1 punktą tokį įpareigojimą nustatyti statytojui vykdyti teismas gali tik kaltų asmenų lėšomis. Nutartyje nenurodyti nei kalti asmenys, nei veiksmų neteisėtumas. Akivaizdu, kad pažeidimų galbūt padarė ne asmenys, įgyvendinę viešojo administravimo subjektų sprendimais suteiktas teises, bet patys viešojo administravimo subjektai. Tai reiškia, kad šių asmenų teisės yra įgytos sąžiningai, o klausimai, susiję su dėl viešojo intereso pažeidimo padaryta žala turėtų būti sprendžiami tarp šio viešojo administravimo subjekto bei viešąjį interesą ginančių subjektų. Apeliacinės instancijos teismas nepagrįstai nevertino sukeltų padarinių aplinkai ir galimybės atkurti iki statybos pradžios buvusią padėčių proporcingumą ir statytojo sąžiningumą (*Statybos įstatymo* 28<sup>1</sup> straipsnio 3 dalis). Teismai nenurodė, kuo grindžiamas įpareigojimo nugriauti statinį vykdymo terminas, kuris yra akivaizdžiai neprotingas ir per trumpas tokiam reikalavimui įvykdyti. Nors termino statiniui nugriauti nustatymas priskiriamas teismo diskrecijos teisei, sistemiškai ir logiškai aiškinant *Statybos įstatymą*, šis terminas neturėtų būti trumpesnis už tokius pačius pažeidimus valstybinę statybos priežiūrą vykdančių institucijų nustatomą terminą, t. y. šešis mėnesius (*Statybos įstatymo* 28 straipsnio 3 dalis). Priešingu atveju būtų pažeidžiamas konstitucinis asmenų lygiateisiškumo bei lygybės įstatymui principas.

6. Dėl 2007 m. lapkričio 15 d. žemės sklypo nuomos sutarties panaikinimo. Nei sisteminis, nei lingvistinis CK 6.547 straipsnio, *Žemės įstatymo* 30 straipsnio ir kitų žemės nuomos santykius reguliuojančių teisės normų aiškinimas neleidžia daryti išvados, kad prie žemės nuomos sutarties turi būti pridodamas išnuomojamos žemės sklypo dalies planas, juolab, kad tai yra teisės imperatyvas. Žemės sklypo dalies nuomos atveju žemės sklypo planas, kuriame konkrečiai ir tiksliai būtų nurodoma išnuomotos dalies lokacija, dydis, pavaizduota išnuomota žemės sklypo dalį atskirianti riba ir pan., nustatytų nuomotojo ir nuomininko naudojimosi žemės sklypu tvarką, tai neprivaloma, planas reikalingas tik tada, kai neaišku, kuriomis bendrai turimo daikto dalimis bendraturčiai (ar bendrai daiktu besinaudojantys asmenys) turi naudotis.

Atsakovas Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos prisideda prie abiejų kasacinių skundų.

Atsiliepimu į kasacinius skundus ieškovas Marijampolės rajono apylinkės vyriausiasis prokuroras prašo Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. balandžio 19 d. nutartį ir Marijampolės rajono apylinkės teismo 2010 m. lapkričio 11 d. sprendimą palikti nepakeistus. Atsiliepimas grindžiamas tokiais argumentais:

1. *Dėl Žemės įstatymo 40 straipsnio 2 dalies 2 punkto ir Teritorijų planavimo įstatymo santykio.* Žemės įstatymo 40 straipsnio 2 dalies 2 punktą yra dėl kilnojamųjų daiktų (Elektros energetikos įstatymo 50 straipsnis), jis negali būti taikomas nekilnojamajam daiktui, juolab ypatingam 60 m aukščio savarankiškam statiniui.

2. *Dėl viešojo intereso.* Teismų išvados, kad byloje yra viešasis interesas, teisingos ir pagrįstos. Konkrečiu atveju ieškinio atmetimas viešojo intereso aspektu pažeistų *Konstitucijos* 30 straipsnio 1 dalį, Visuotinės žmogaus teisių deklaracijos 8 straipsnį, Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos 6 ir 13 straipsnius. Valstybės ar savivaldybės institucijų veiklos teisėtumas viešojo administravimo srityje, vykdant įstatymais pavestas funkcijas, yra viešojo intereso dalis, todėl, nustačius, kad jos savo veikloje pažeidė įstatymų ar kitas teisės normas, prokurorui atsiranda pareiga imtis *Prokuratūros įstatymo* 19 straipsnyje numatytų viešojo intereso gynimo priemonių. Nagrinėjamu atveju buvo pažeisti vieni svarbiausių teritorijų planavimo principų. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2006 m. kovo 22 d. nutartyje civilinėje byloje *Lietuvos Respublikos generalinis prokuroras v. D. P. ir kt.*, bylos Nr. 3K-3-194/2006 pažymėjo, kad faktas, jog viešojo administravimo subjektų priimti sprendimai prieštarauja imperatyviosioms įstatymo normoms, vienareikšmiškai yra pripažįstamas viešojo intereso pažeidimu. Tai, kad, ginant viešąjį interesą, kartu bus apgintas ir privatus interesas (šiuo atveju A. Ž.), tiesiogiai nustatyta įstatyme (*CK* 49 straipsnio 3 dalis).

3. *Dėl ieškinio senaties termino skaičiavimo ir taikymo.* Nagrinėjamoje byloje ieškinyje viešajam interesui ginti pateiktas prokuroro, nors statybos ir teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą valstybėje vykdo Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos, kurios prokuratūrai pateiktos išvados buvo priešingos. Kasacinis teismas turėtų aiškiai pasisakyti dėl ieškinio senaties terminų taikymo kylant ginčams, susijusiems tiek su administraciniais teisiniais, tiek su civiliniais teisiniais santykiais. Nagrinėjant bylą bendrosios kompetencijos teisme negali būti taikomi ABTĮ nustatyti terminai, nes šiuo atveju aktų naikinimo klausimas analizuojamas sandorių neteisėtumo instituto kontekste, todėl ir senaties terminai turi būti taikomi tokie, kokie yra nustatyti sandoriams ginčyti. Be to, *ABTĮ* 33 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad jeigu specialus įstatymas nenumato kitaip, skundas (prašymas) administraciniam teismui paduodamas per vieną mėnesį; *CK* 1.3 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad, jeigu yra ieškinio senatį reglamentuojančių įstatymų ir *CK* prieštaravimų, taikomos *CK* normos. Šiuo atveju ieškiniu siekiama apginti ne tik Puskelnių bendruomenei svarbius interesus, bet ir besitęsiantį A. Ž. konstitucinių teisių (*Konstitucijos* 23 straipsnis) pažeidimą, o esant tęstiniam pažeidimui ieškinio senaties terminas prasideda tą kiekvieną dieną, kol vyksta pažeidimas.

4. *Dėl administracinių aktų teisėtumo (detaliojo plano rengimo, atstumų, neteisėtos statybos teisinių padarinių).* Teismų išvados, kad ginčo stotis pastatyta pažeidžiant imperatyvius teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus, yra teisingos ir pagrįstos. Gretimo sklypo savininkė ir Puskelnių kaimo bendruomenė išreiškė aiškią ir kategorišką poziciją dėl judriojo ryšio bazinės stoties. Ji visiškai

priešinga kasatoriaus teiginiams. Esant tokioms aplinkybėms neįmanoma pertvarkyti projektinės dokumentacijos nepažeidžiant *Teritorijų planavimo įstatymo* 3 straipsnio 1 dalies 7 punkto. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad klausimo dėl įpareigojimo nugriauti statinį įvykdymo termino atsakovai nekėlė nei pirmosios, nei apeliacinės instancijos teismuose, todėl teismai, konstatavę, kad judriojo ryšio bazinė stotis pastatyta pažeidžiant imperatyvius teritorijų planavimą ir statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus, privalėjo vadovautis ieškovo reikalavimo apimtimi.

5. *Dėl žemės nuomos sutarties.* Kasatoriaus argumentai, kad imperatyviosios įstatymo normos taikomos tik nuomojant visą žemės sklypą, o ne jo dalį, nepagrįsti.

Atsiliepimais į kasacinius skundus tretieji asmenys Puskelnių kaimo bendruomenė ir A. Ž. prašo kasacinius skundus atmesti, Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. balandžio 19 d. nutartį ir Marijampolės rajono apylinkės teismo 2010 m. lapkričio 11 d. sprendimą palikti nepakeistus, priteisti iš atsakovų bylinėjimosi išlaidas. Atsiliepimai grindžiami tokiais argumentais:

1. *Dėl ieškinio senaties termino.* Ieškinio senaties termino taikymas, praleisto termino atnaujinimas ar netaikymas yra susijęs su teisingumo principu. Bylą nagrinėjantis teismas, taikdamas atitinkamas ieškinio senatį reglamentuojančias materialiosios teisės normas, to negali daryti mechaniškai, nes tai būtų nesuderinama su teismo pareiga vykdyti teisingumą. Apeliacinės instancijos teismas, išsamiai išnagrinėjęs bylos iškelimo aplinkybes, pagrįstai padarė išvadą, jog ieškinio senaties terminas šioje byloje atnaujintinas.

2. *Dėl viešojo intereso sąvokos.* Teismai pagrįstai padarė išvadą, jog nustatyta tvarka neparengus detaliojo plano, Puskelnių kaimo bendruomenei nesuteikiant teisės dalyvauti teritorijų planavimo dokumento svarstymo procese, buvo pažeistas viešasis interesas. Pagal technines galimybes bazinės stoties generuojamas signalas yra skleidžiamas 25–30 kilometrų spinduliu (priklauso nuo reljefo, kliūčių), todėl nebuvo būtinybės bazinę stotį pastatyti tankiai gyvenamoje vietovėje, juolab pažeidinėti įstatymo imperatyviai nustatytus atstumus iki gretimo sklypo. Visuomenės dalyvavimą planuojant aplinką garantuoja ir Orhuso Konvencija.

3. *Dėl detaliojo plano rengimo.* Taikant *Teritorijų planavimo įstatymo* 22 straipsnio 3 dalies 1 ir 2 punktus ginčo atvejui, reikia taikyti loginį teisės aiškinimo metodą – siekiant ką nors keisti, reikia turėti, ką. Ginčo sklypas buvo suformuotas vykdant žemės reformą žemėtvarkos projektu, nenustatant žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo. Prieš statant naują statinį (judriojo ryšio bazinę stotį), pagal *Teritorijų planavimo įstatymo* 23 straipsnio 1 dalį detaliojo planavimu buvo būtina susiformuoti reikiamo dydžio žemės sklypą, nustatyti žemės sklypo inžinerinės infrastruktūros teritorijos naudojimo būdą, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos teritorijos naudojimo pobūdį, leistiną aukštingumą, žemės sklypo užstatymo tankumą, intensyvumą, statinių statybos zoną ir kt. parametrus. Bazinės stoties statybos metu dar nebuvo patvirtintas Marijampolės savivaldybės Bendrasis planas, Marijampolės savivaldybės administracija niekada nebuvo rengusi judriojo ryšio bazinių stočių (bokštų) išdėstymo specialiojo plano ir atlikusi su tuo susijusių visų viešinimo procedūrų, pažeisdama *Teritorijų planavimo įstatymo* 15 straipsnio 3 dalį.

4. *Dėl atstumų ir bendrojo plano sprendinių.* Pirmosios instancijos teismas aiškiai

nurodė, kad atstumui nustatyti šiuo atveju taikytinas Statybos techninis reglamentas STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, jo 3 priedo 1 ir 1.1. punktai. Neišlaikytą atstumą, kaip viešojo intereso pažeidimą, teismas vertino tik imperatyviųjų įstatymo normų nesilaikymo kontekste tiek, kiek sutapo privataus asmens A. Ž. ir suinteresuotos Puskelnių kaimo bendruomenės interesai. Sprendžiant dėl administracinių aktų, priimtų prieš patvirtinant Bendrąjį planą, teisėtumo, negalima vadovautis vėliau patvirtintu bendruoju planu.

5. *Dėl neteisėtos statybos teisinių padarinių.* Apeliacinės instancijos teismas padarė pagrįstą išvadą, kad judriojo ryšio bazinė stotis turi būti nugriauta, nes jos neįmanoma pertvarkyti taip, kad būtų išlaikytas teisės aktų nustatytas atstumas iki gretimo sklypo ribos. Nustatyti terminą neteisėtos statybos padariniams pašalinti yra teismo dispozicija. Kadangi statinys buvo pastatytas (sumontuotas) vos per keletą valandų, tai jam nugriauti (išmontuoti) vieno mėnesio terminas yra visiškai pakankamas.

6. *Dėl žemės sklypo nuomos sutarties panaikinimo.* Nei CK, nei *Žemės įstatyme* nenustatyta išimčių, dėl kurių būtų galima prie nuomos sutarties nepridėti nuomojamos žemės sklypo plano. Aiškinant šią normą loginiu bei sisteminiu metodu, nesant suformuoto ir identifikuoto sklypo, Viešojo administravimo įstaiga (savivaldybė) negalėjo išduoti pirminio norminio teisės dokumento, reikalingo prieš pradėdant projektuoti statybas – projektavimo sąlygų sąvado.

Tretieji asmenys nurodo, kad skundų argumentai dėl *Žemės įstatymo* 40 straipsnio 2 dalies 2 punkto ir *Elektroninių ryšių įstatymo* 37 straipsnio 1 dalies taikymo taip pat nepagrįsti.

Teisėjų kolegija

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

#### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Pagal *CPK* 353 straipsnio 1 dalį kasacinis teismas, neperžengdamas kasacinio skundo ribų, patikrina apskųstus teismų sprendimus (nutartis) teisės taikymo aspektu, remdamasis pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų nustatytomis aplinkybėmis. Nagrinėjant bylą kasacine tvarka fakto klausimai netiriami, todėl kasaciniuose skunduose ir atsiliepimuose į juos pateikti faktinio pobūdžio argumentai nevertinami ir nauji faktai nenustatinėjami. Kasacinio nagrinėjimo dalyką sudaro kasaciniuose skunduose iškelti teisės klausimai. Šioje byloje kasacinis teismas pasisako dėl ieškinio senaties termino ir viešojo intereso buvimo byloje, teisės normų, reglamentuojančių detaliųjų planų rengimą ir atstumus iki gretimo sklypo ribos, aiškinimo ir taikymo, žemės sklypo plano kaip sklypo nuomos sutarties dalies privalomumo.

#### *Dėl viešojo intereso sampratos nagrinėjamos bylos kontekste*

Kasacinio teismo jurisprudencijoje išaiškinta, kad viešojo intereso gynimas yra vieno pagrindinių privatinės teisės principų – dispozityvumo principo, pagal kurį kiekvienas pats gina savo pažeistą teisę, išimtis, nustatyta siekiant apginti silpnesniosios šalies, kuri ne visada gali kreiptis į teismą su reikalavimu apginti jos subjektinę teisę, bei asmenų, negalinčių savarankiškai pasinaudoti teise į gynybą, teises ir (ar) teisėtus interesus

(Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. gruodžio 18 d. nutartis civilinėje byloje *Lietuvos Respublikos generalinis prokuroras v. Vilniaus apskrities viršininko administracija ir kt.*, bylos Nr. 3K-3-578/2007; 2010 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje *Klaipėdos miesto apylinkės vyriausiasis prokuroras v. Neringos savivaldybės taryba ir kt.*, bylos Nr. 3K-3-143/2010). Viešojo intereso gynimą civiliniame procese taip pat lemia kitos priežastys, viena iš jų – privatinų santykių įvairovė, nes yra tokių civilinės teisės poškių ir institutų, kurių visuomeninis reikšmingumas yra didesnis negu kitų. Viešasis ir privatus interesai koegzistuoja bei iš dalies sutampa. Tokios sutapties buvimas – dar viena iš priežasčių, dėl kurių civiliniame procese turi būti ginamas viešasis interesas. Pažymėtina, kad ne tik viešasis interesas, bet ir asmens teisės yra konstitucinės vertybės, todėl būtina užtikrinti teisingą jų pusiausvyrą.

Apeliacinės instancijos teismas apskūstoje nutartyje pasisakė dėl viešojo intereso, išreikšto teritorijų planavimą ir statybų procesą reglamentuojančiuose teisės aktuose, kai byloje reiškiami reikalavimai grindžiami visuomenės dalyvavimo detaliojo plano rengimo ir svarstymo procedūrose suvaržymu, neteisėtai iš visuomenės atimta realia galimybe vertinti naujos statybos poveikį aplinkai, gyventojams ir kt. Lietuvos Respublikos teisės sistemoje teritorijų planavimas yra suprantamas kaip procedūra teritorijos vystymo bendrajai erdvinei koncepcijai, žemės naudojimo prioritetams, aplinkosaugos, paminklosaugos ir kitoms sąlygoms nustatyti, žemės, miško ir vandens naudmenų, gyvenamųjų vietovių, gamybos bei infrastruktūros sistemai formuoti, gyventojų užimtumui reguliuoti, fizinių ir juridinių asmenų veiklos plėtojimo teisėms teritorijoje nustatyti (*Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 35 dalis*). Atsižvelgiant į nurodytas teritorijų planavimo sritis, ypač į tai, kad teritorijų planavimu yra siekiama užtikrinti ypatingą ekologinę, socialinę, kultūrinę ir (ar) ekonominę reikšmę aplinkai turinčių teritorijų apsaugos reikalavimus, nustatyti konkrečių teritorijų naudojimo režimus bei veiklos jose apribojimus, tampa aišku, kad šis procesas yra glaudžiai ir neatskiriamai susijęs su valstybės, visuomenės, žemės sklypų ir kito nekilnojamojo turto savininkų (valdytojų, naudotojų) interesų derinimu, įstatymuose ir kituose teisės aktuose įtvirtintų jų teisių bei teisėtų lūkesčių apsauga. Teisės aktų nuostatų laikymasis teritorijų planavimo procese yra prielaida suderinti ir užtikrinti valstybės, visuomenės, fizinių bei juridinių asmenų teises ir teisėtus interesus. Kasacinio teismo praktikoje viešojo intereso pažeidimu pripažįstamas ir visuomenės dalyvavimo detaliojo plano rengimo ir svarstymo procedūrose suvaržymas (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. liepos 2 d. nutartį civilinėje byloje *Šiaulių apygardos vyriausiasis prokuroras v. UAB „Alaiba“*, bylos Nr. 3K-3-310/2010). Teisėjų kolegija sutinka su apeliacinės instancijos teismo išvadomis, kad, rengiant ginčo žemės sklypo detalųjį planą, turi būti laikomasi teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų, kuriuose išreikštas viešasis interesas, reikalavimų, ir pripažįsta teisiškai nepagrįstais UAB „Bitė Lietuva“ kasacinio skundo argumentus, kad skundžiamoje nutartyje per plačiai aiškinama viešojo intereso samprata.

*Dėl praleisto ieškinio senaties termino, kai į teismą kreipiamasi ginant viešąjį interesą, atnaujinimo*

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo ir Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje, vieningai laikomasi nuostatos, kad tuo atveju, kai į teismą (tiek bendrosios kompetencijos, tiek administracinį) kreipiamasi ginant viešąjį interesą, termino tokiam ieškiniui (prašymui) paduoti eigos pradžia laikytina diena, kai pareiškėjas gavo

pakankamai duomenų, kad yra pažeistas viešasis interesas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. gruodžio 18 d. nutartis civilinėje byloje *generalinis prokuroras v. F. Z. ir kt.*, bylos Nr. 3K-3-578/2007; 2010 m. balandžio 19 d. nutartis civilinėje byloje *Varėnos rajono apylinkės prokuratūros vyriausiasis prokuroras v. Alytaus apskrities viršininko administracija ir kt.*, bylos Nr. 3K-3-177/2010; Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2005 m. rugsėjo 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-7-585/2005; 2009 m. gruodžio 24 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-261-1502/2009). Tokia nuostata suformuota dėl to, kad prokuroras nėra ginčijamų materialinių teisinių santykių dalyvis.

Kasacinio teismo jurisprudencijoje pripažįstama, kad tiek pažeistų valstybės interesų gynimas, tiek ieškinio senaties instituto, kurio paskirtis – užtikrinti civilinių santykių stabilumą ir apibrėžtumą, normų taikymas yra viešojo intereso dalys; teismas nustato, kurį iš šių dviejų viešųjų interesų konkrečiu atveju reikėtų ginti prioritetiškai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. gruodžio 18 d. nutartis civilinėje byloje *generalinis prokuroras v. F. Z. ir kt.*, bylos Nr. 3K-3-578/2007; 2008 m. kovo 14 d. nutartis civilinėje byloje *generalinis prokuroras v. Lietuvių katalikų mokytojų sąjunga ir kt.*, bylos Nr. 3K-7-38/2008; kt.). Tuo atveju, kai konstatuojamas senaties termino kreiptis į teismą su ieškiniu dėl viešojo intereso gynimo praleidimas, tai dar nereiškia absoliutaus pagrindo atmesti tokį ieškinį – teismo turi būti pasverta, kuri iš vertybių yra svarbesnė konkrečioje viešojo intereso gynimo byloje, įvertintos visos aplinkybės, dėl kurių ilgą laiką nebuvo kreiptasi į teismą dėl viešojo intereso gynimo, taip pat įvertinti prokuroro, viešojo administravimo subjekto veiksmai, fizinio ar juridinio asmens, kurio naudai priimti ginčijami administraciniai aktai, veiksmai jų teisėtumo ir sąžiningumo aspektu.

Nagrinėjamoje byloje apeliacinės instancijos teismas konstatavo, kad ieškovas, ginantis viešąjį interesą, yra praleidęs ieškinio senaties terminą, tačiau jį atnaujino, įvertinęs tai, jog po Generalinės prokuratūros 2009 m. birželio 3 d. nutarimo atsisakyti ginti viešąjį interesą ir kreiptis į teismą dėl šioje byloje ginčijamo statybos leidimo panaikinimo Marijampolės rajono apylinkės prokuratūra tęsė ikiteisminį tyrimą, kurį baigė 2009 m. gruodžio 30 d., ir konstatavo, kad paaiškėjo naujos aplinkybės, kurios nebuvo žinomos priimant sprendimą atsisakyti kreiptis į teismą – įstatymų nustatyta tvarka neparengtas detalusis planas, Puskelnių kaimo bendruomenei nesuteikta teisės dalyvauti teritorijų planavimo dokumento svarstymo procese, statinys pastatytas zonoje, kurioje draudžiama statyba, pažeisti gretimo sklypo savininko interesai.

Teisėjų kolegija konstatuoja, kad apeliacinės instancijos teismas, atnaujindamas praleistą ieškinio senaties terminą, tinkamai aiškino ir taikė šį institutą reglamentuojančias materialiosios teisės normas ir nenukrypo nuo pirmiau nurodytų Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuotų šių normų aiškinimo ir taikymo taisyklių, UAB „Bitė Lietuva“ kasacinio skundo argumentai, kad apeliacinės instancijos teismas skundžiamoje nutartyje nenurodė jokių objektyvių ir svarbių termino praleidimo priežasčių, atmestini kaip nepagrįsti.

Teisėjų kolegija taip pat atmeta UAB „Bitė Lietuva“ kasacinio skundo argumentus, kad kasacinio teismo praktikoje nuostatos, kad teisingumas turinčiuose viešąjį interesą teritorijos planavimo ir naudojimo santykiuose nusveria teisės į statybą įgyvendinimo stabilumą, laikomasi tada, kai teritorija turi saugomos teritorijos statusą, nes, kaip jau minėta, kasacinio teismo praktikoje viešojo intereso pažeidimu pripažįstamas ir



visuomenės dalyvavimo detaliojo plano rengimo ir svarstymo procedūrose suvaržymas.

*Dėl būtinumo rengti detalų planą, kai nenustatyti privalomieji teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai*

Nagrinėjamoje byloje judriojo ryšio bazinės stoties statybos teisėtumas ginčijamas *inter alia* tuo pagrindu, kad statinys suprojektuotas ir pastatytas neparengus teritorijos planavimo dokumento – žemės sklypo detaliojo plano.

Remiantis *Statybos įstatymo* 2 straipsnio 30 punktu, teritorijų planavimo dokumentai yra vieni iš privalomųjų statinio projekto rengimo dokumentų *Teritorijų planavimo įstatymo* nustatytais atvejais.

Ginčijamo statybos leidimo išdavimo metu galiojusios redakcijos *Teritorijų planavimo įstatymo* 22 straipsnio 1, 2 dalyse išvardyti atvejai, kada detalieji planai rengiami. Nustatyta, kad jie rengiami *inter alia* teritorijoms, kuriose pagal savivaldybių teritorijų ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius ar specialiuosius planus numatyta plėtoti inžinerinių tinklų statybą (1 dalies 1 punktas); kai keičiamas bent vienas iš šių privalomų teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų: teritorijos (žemės sklypo) naudojimo būdas ir (ar) pobūdis, leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas, leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (1 dalies 4 punktas); 3 dalyje nustatyta, kad jie nerengiami, jeigu numatomiems statyti statiniams statybos leidimas yra nereikalingas, taip pat kai statant statinius žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas yra nekeičiamas ir jeigu tai numatyta kituose įstatymuose. Analogiška nuostata įtvirtinta ir ginčui aktualios redakcijos *Detaliųjų planų rengimo taisyklių* 18 punkte. Bylą nagrinėję teismai šias *Teritorijų planavimo įstatymo* 22 straipsnio 3 dalyje ir *Detaliųjų planų rengimo taisyklių* 18 punkte įtvirtintas sąlygas aiškino kaip kumuliatyvias ir, konstatavę, kad ginčo statiniui buvo reikalingas statybos leidimas, sprendė, jog tokiu atveju buvo privaloma rengti detalų planą. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo, formuojančio teismų praktiką taikant teritorijų planavimą reglamentuojančias teisės normas, jurisprudencijoje pripažįstama, kad detalieji planai neturi būti rengiami, jeigu nėra sąlygų, nustatytų *Teritorijų planavimo* 22 straipsnio 1 dalyje, ir yra *bent viena* to paties straipsnio 3 dalyje įtvirtinta sąlyga, esant kuriai detalusis planas neturi būti rengiamas (žr., pvz., Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2007 m. balandžio 27 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>2</sup>-235/2007; 2011 m. kovo 28 d. nutartį administracinėje byloje Nr. A<sup>525</sup>-857/2011). Taigi teisėjų kolegija sutinka su kasacinių skundų argumentais, kad teismai netinkamai aiškino ir taikė *Teritorijų planavimo įstatymo* 22 straipsnio 3 dalį bei *Detaliųjų planų rengimo taisyklių* 18 punktą, tačiau konstatuoja, jog nagrinėjamu atveju nebuvo nė vienos *Teritorijų planavimo įstatymo* 22 straipsnio 3 dalyje nustatytos sąlygos, kai detalusis planas nerengiamas.

Pagal *Teritorijų planavimo įstatymo* 19 straipsnio 2 dalies 3 punktą vienas iš teritorijų planavimo uždavinių yra nustatyti ar pakeisti teritorijos tvarkymo ir naudojimą režimą statinių statybos projektams rengti ir žemės sklypui naudoti. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas – detalųjų planų sprendiniuose nustatyta teritorijos naudojimo būdo ar pobūdžio ir veiklos joje plėtojimo reikalavimų ir apribojimų visuma, privaloma rengiant statinių statybos ir kitos veiklos projektus (*Teritorijų planavimo įstatymo* 2 straipsnio 32 dalis). Žemės sklypo naudojimo būdas – teritorijų planavimo dokumentuose numatyta veikla, kuri teisės aktų nustatyta tvarka leidžiama pagrindinės

tikslinės žemės naudojimo paskirties žemėje (*Teritorijų planavimo įstatymo* 2 straipsnio 50 dalis). Žemės sklypo naudojimo pobūdis – tam tikrame žemės sklype teisės aktų nustatyta tvarka leidžiamos vykdyti veiklos specifika (*Teritorijų planavimo įstatymo* 2 straipsnio 51 dalis). *Teritorijų planavimo įstatymo* 23 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad, rengiant detaliuosius planus, nustatomas šis *privalomas* teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas: teritorijos (žemės sklypo) naudojimo būdas ir (ar) pobūdis; leistinas pastatų aukštis; leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas; leistinas sklypo užstatymo intensyvumas; statinių statybos zona, statybos riba ar linija; komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų, teritorijos (žemės sklypo) inžinerinio aprūpinimo būdai ir komunikaciniai koridoriai; susisiekimo sistemos organizavimas; servitutai. Tokie privalomi teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai kaip teritorijos (žemės sklypo) naudojimo būdas ir (ar) pobūdis, leistinas pastatų aukštis, leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas ir leistinas sklypo užstatymo intensyvumas gali būti apibrėžiami tik detaliuoju planu (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2009 m. gruodžio 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A<sup>662</sup>-1465/2009). *Teritorijų planavimo įstatyme* nenumatyta galimybės nenustatyti privalomų teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų arba laikyti juos nustatytais pagal faktą (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2011 m. vasario 10 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A<sup>822</sup>-265/2011).

Remiantis bylos duomenimis, nustatyta tik tikslinė ginčo teritorijos žemės naudojimo paskirtis – kita speciali. *Žemės įstatymo* 29 straipsnio 1 dalyje išskirta dvylika kitos paskirties žemės naudojimo būdų. Ginčo teritorijoje nėra galiojančio detaliojo plano, kuriuo būtų nustatytas žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas, nenustatyti ir kiti privalomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, teritorija taip pat nėra suplanuota specialiuoju planavimo dokumentu. Nesant nustatyto sklypo naudojimo ir tvarkymo režimo, šiuo atveju nėra pagrindo konstatuoti, kad jis nėra keičiamas, taigi nėra ir antros iš *Teritorijų planavimo įstatymo* 22 straipsnio 3 dalyje ir Detaliųjų planų rengimo taisyklių 18 punkte įtvirtintų sąlygų, kada detalusis planas nerengiamas.

Kasatoriaus Marijampolės savivaldybės administracijos teigimu, galimybė ginčo atveju nerengti detaliojo plano įtvirtinta *Žemės įstatymo* 40 straipsnio 2 dalies 2 punkte, kuriame nustatyta, kad atskiru žemės sklypu neformuojami žemės plotai, kuriuos užima elektros linijų stulpai ir kiti inžinerinės infrastruktūros objektai, kuriems aptarnauti reikalingas ne didesnis kaip 0,01 ha žemės plotas. Teisėjų kolegija pažymi, kad pagal *Žemės įstatymo* 2 straipsnio 20 dalį žemės sklypų formavimas ir pertvarkymas yra visuma žemėtvarkos veiksmų, apimančių žemės sklypų projektavimą, šių sklypų ribų ženklumą vietovėje ir kadastro duomenų nustatymą bei jų įrašymą į Nekilnojamojo turto kadastrą. Tuo tarpu teritorijų planavimas – nustatyta procedūra teritorijos vystymo bendrajai erdvinei koncepcijai, žemės naudojimo prioritetams, aplinkosaugos, paminklosaugos ir kitoms sąlygoms nustatyti, žemės, miško ir vandens naudmenų, gyvenamųjų vietovių, gamybos bei infrastruktūros sistemai formuoti, gyventojų užimtumui reguliuoti, fizinių ir juridinių asmenų veiklos plėtojimo teisėms teritorijoje nustatyti (*Teritorijų planavimo įstatymo* 2 straipsnio 35 dalis); detalusis teritorijų planavimas – savivaldybės teritorijos dalių planavimas žemės sklypo riboms nustatyti, naudojimo ir veiklos jame plėtojimo sąlygoms nustatyti, pakeisti arba panaikinti (*Teritorijų planavimo įstatymo* 2 straipsnio 4 dalis). *Teritorijų planavimo įstatymo* 19 straipsnio 2 dalyje įtvirtinti tokie detaliojo teritorijų planavimo uždaviniai: detalizuoti bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus teritorijų tvarkymo ir naudojimo reglamentus; suformuoti žemės sklypus statinių statybai,

sudarant sąlygas investicijoms ir ūkinei veiklai plėtoti; nustatyti ar pakeisti teritorijos tvarkymo ir naudojimą režimą statinių statybos projektams rengti ir žemės sklypui naudoti; suformuoti žemės juostas komunikacinių koridorių ir susisiekimo komunikacijų įrengimui, inžinerinės bei miesto infrastruktūros plėtrai. Taigi žemės sklypo formavimas yra tik vienas iš detaliojo teritorijų planavimo uždavinių, todėl *Žemės įstatymo* 40 straipsnio 2 dalies 2 punkto nuostata, kad žemės plotai, kuriuos užima elektros linijų stulpai ir kiti inžinerinės infrastruktūros objektai, kuriems aptarnauti reikalingas ne didesnis kaip 0,01 ha žemės plotas, neformuojami atskiru žemės sklypu, negali būti aiškinama kaip nustatanti išimtį ir leidžianti tokiais atvejais nerengti detaliojo plano.

Teisėjų kolegija konstatuoja, kad ginčo statinio statybai reikalingas statybos leidimas, detaliojo planu ar kitais teritorijų planavimo dokumentais nenustatytas žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas, kituose įstatymuose nenustatyta galimybės tokiu kaip nagrinėjamos bylos atveju nerengti detaliojo plano, todėl darytina išvada, kad tokiu atveju rengti detalų planą yra būtina. Bylą nagrinėję teismai, nors netinkamai aiškino ir taikė *Teritorijų planavimo įstatymo* 22 straipsnio 3 dalį ir *Detaliųjų planų rengimo taisyklių* 18 punktą, tačiau padarė teisingas išvadas dėl detaliojo plano rengimo nagrinėjamos bylos atveju būtinumo.

*Dėl judriojo ryšio bazinės stoties priskyrimo ne visuomeninės paskirties inžineriniams statiniams ir šių statinių atstumo iki gretimo sklypo ribos*

Nagrinėjamoje byloje judriojo ryšio bazinės stoties statybos teisėtumas ginčijamas taip pat tuo pagrindu, kad statinys pastatytas nesilaikant minimalaus atstumo iki gretimo sklypo ribos.

*Statybos įstatymo* 6 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad statinys turi būti statomas ir pastatytas, o statybos sklypas tvarkomas taip, kad statybos metu ir naudojant pastatytą statinį trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos, kurias jie turėjo iki statybos pradžios, galėtų būti pakeistos tik pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų nuostatas. Teisėjų kolegija pažymi, kad normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose (statybos techniniuose reglamentuose, statybos bei statinių naudojimo ir priežiūros taisyklėse, standartuose, techniniuose liudijimuose, metodiniuose nurodymuose, rekomendacijose – *Statybos įstatymo* 2 straipsnio 54 dalis) nustatyti minimalūs atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos skirti užtikrinti kuo mažesnę statybos nulemtą trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų pasikeitimą ir šios nuostatos yra imperatyvaus pobūdžio.

Pirmosios instancijos teismas sprendė, kad ginčo statinys negali būti priskiriamas inžineriniams tinklams kaip statinių kategorijai ir mažiausiam atstumui iki gretimo sklypo ribos nustatyti taikė *Statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“* 3 priedo 1.1 punktą, kuris reglamentuoja atstumus nuo visuomeninės paskirties statinių iki gretimo sklypo ribos ir kuriame nustatyta, jog aukštesniems nei 8,5 m visuomeninės paskirties statiniams atstumas nuo 3,0 m didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui.

Teisėjų kolegija sutinka su kasacinių skundų argumentais, kad teismas netinkamai kvalifikavo ginčo statinį ir nepagrįstai atstumui nuo jo iki trečiojo asmens A. Ž. sklypo ribos įvertinti taikė *STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“* 3 priedo 1.1

punktą.

Nagrinėjama ginčui aktualios redakcijos Statybos techninio reglamento STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ 6 punkte nustatyta, kad yra dvi pagrindinės statinių rūšys: pastatai ir inžineriniai statiniai. Inžineriniai statiniai pagal paskirtį skirstomi į grupes: susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus ir kitus statinius. Šio reglamento 10.7 papunktyje nurodyta, kad vienas iš inžinerinių tinklų pogrupių yra nuotolinio ryšio (telekomunikacijų) linijos – aukšto ir žemo dažnio ryšių ir šviesolaidžio (telekomunikacijų) kabelių linijos, radijo ir televizijos tinklų perdavimo linijos, perdavimo bokštai, radijo ryšio statiniai, ryšio retransliatoriai, atramos ir kita. Ginčo statinio priskyrimas ypatingiems statiniams (Statybos techninio reglamento STR 1.01.06:2002 „Ypatingi statiniai“ 1 priedo 2 lentelės „Sudėtingų konstrukcijų ir sudėtingų technologijų statiniai“ 19 eilutė – nuotolinio ryšio (telekomunikacijų) inžineriniai statiniai, radijo navigacijos švyturiai, radiolokatoriai, aukštesni kaip 30 m) nekeičia jo kaip inžinerinių tinklų statuso. Statybos techninis reglamentas STR 1.01.06:2002 „Ypatingi statiniai“ nereglamentuoja ypatingų statinių atstumų iki gretimo sklypo ribų. Tokius atstumus reglamentuoja STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, kurio 5.2 papunktyje nustatyta, kad visuomeninės paskirties inžinerinis statinys – tos pačios paskirties, kaip ir visuomeninės paskirties pastatas (skirtas visuomenės poreikiams tenkinti), inžinerinis statinys (išskyrus inžinerinius tinklus ir susisiekimo komunikacijas), taigi inžineriniai tinklai priskirtini ne visuomeninės paskirties inžineriniams statiniams. Šio reglamento 3 priedo, nustatančio statinių išdėstymo sklype reikalavimus, 1 punkte įtvirtinta, kad statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, jog nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai; 1.2 papunktyje nustatyta, kad atstumas nuo ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus, iki gretimo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 1,0 m; šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu. Byloje nustatyta, kad ginčo statinys pastatytas mažesniu nei 1,0 m atstumu nuo gretimo sklypo ribos, todėl kasacinio teismo teisėjų kolegija konstatuoja, kad bylą nagrinėję teismai, nors netinkamai aiškino ir taikė Statybos techninių reglamentų STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ ir STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ nuostatas, tačiau padarė teisingą išvadą, jog nebuvo laikytasi teisės aktų nustatytų minimalių atstumų iki gretimo sklypo ribos.

Minėta, kad statybos normatyvinių dokumentų normos, nustatančios atstumus nuo statinių iki kaimyninių sklypų ribų, yra imperatyvaus pobūdžio ir išreiškia statybos veiklą reglamentuojančių įstatymų saugomą viešąjį interesą. Teisės aktuose nenustatyta galimybės, kad šie atstumai galėtų būti keičiami teismo sprendimu, tai gali padaryti tik suinteresuoti asmenys tarpusavio susitarimu. Statytojas privalo užtikrinti imperatyviųjų teisės aktų reikalavimų laikymąsi (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2010 m. liepos 2 d. nutartį civilinėje byloje *V. O. ir kt. v. V. B. ir kt.*, bylos Nr. 3K-7-230/2010; teisėjų kolegijos 2011 m. spalio 11 d. nutartį civilinėje byloje *V. S. ir kt. v. G. K. ir kt.*, bylos Nr. 3K-3-379/2011). Dėl šios priežasties atmetini kasatoriaus UAB „Bitė Lietuva“ kasacinio skundo argumentai, kad teismai netinkamai įvertino atstumo pažeidimo, jeigu jis buvo, mastą ir jo įtaką viešajam interesui. Taip pat atmetini kasatoriaus UAB „Bitė Lietuva“ kasacinio skundo argumentai, kad apeliacinės instancijos teismas byloje keliamus klausimus turėjo nagrinėti Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrojo plano kontekste, įvertindamas ginčo objekto ir administracinių aktų bei bendrojo plano sprendinių santykį, nes

Marijampolės savivaldybės teritorijos bendrasis planas patvirtintas vėliau, nei išduotas ginčijamas statybos leidimas.

*Dėl neteisėtos statybos padarinių šalinimo*

Nuo 2010 m. spalio 1 d. galiojančios redakcijos *Statybos įstatymo* 28<sup>1</sup> straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad, jeigu teismas savo sprendimu pripažįsta statybą leidžiantį dokumentą negaliojančiu, jis įpareigoja statytoją (užsakovą) ar kitą šio įstatymo 28 straipsnio 1 dalies 1 punkte nurodytą asmenį (statinio ar jo dalies savininką, valdytoją, naudotoją, žemės sklypo ar jo dalies, kurioje savavališkai pastatytas ar statomas statinys (jo dalis), savininką, valdytoją ar naudotoją) per nustatytą terminą teismo nustatytų kaltų asmenų lėšomis nugriauti statinį ir sutvarkyti statybvietę (1 punktas) arba leidžia per nustatytą terminą pagal reikiamai pertvarkytą projektinę dokumentaciją gavus naują statybą leidžiantį dokumentą perstatyti ar pertvarkyti statinį ar jo dalį, jeigu toks statinio perstatymas ar pertvarkymas yra galimas pagal galiojančius detaliuosius teritorijų planavimo ar kitus įstatymais jiems prilygintus teritorijų planavimo dokumentus (jeigu jie privalomi), taip pat bendruosius ar specialiuosius teritorijų planavimo dokumentus ir tokia statyba neprieštaruja imperatyviems aplinkos apsaugos, paveldosaugos, saugomų teritorijų apsaugos teisės aktų reikalavimams (3 punktas).

Kasatorius UAB „Bitė Lietuva“ kasaciniame skunde nurodo, kad nagrinėjamos bylos atveju atstumo klausimai ir ginčai dėl jų pažeidimo gali būti išspręsti susitarus su gretimo sklypo savininku, nuperkant dalį ar visą gretimą sklypą, taip pat perstatant (patraukiant nuo sklypo ribos) judriojo radijo ryšio bazinės stotį; teismo panaikinti administraciniai aktai per protingą terminą gali būti parengti iš naujo ir dėl to statyba taptų teisėta.

Teisėjų kolegija pažymi, kad nagrinėjamoje byloje statybos leidimas pripažintas negaliojančiu ne tik dėl to, kad nesilaikyta atstumo iki gretimo sklypo ribos, bet ir dėl to, kad jis išduotas neparengus detaliojo plano. *Statybos įstatymo* 28<sup>1</sup> straipsnio 2 dalies 3 punkte galimybė pertvarkyti projektinę dokumentaciją ir gauti naują statybos leidžiantį dokumentą tuo atveju, jei statinio perstatymas ar pertvarkymas yra galimas pagal galiojančius detaliuosius teritorijų planavimo ar kitus įstatymais jiems prilygintus teritorijų planavimo dokumentus (jeigu jie privalomi). Šiuo atveju neparengta privalomo detaliojo teritorijų planavimo dokumento, taigi ši išimtis negali būti taikoma, ir statinys turi būti nugriautas.

*CPK 347* straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad kasaciniame skunde neleidžiama remtis naujais įrodymais bei aplinkybėmis, kurie nebuvo nagrinėti pirmosios ir apeliacinės instancijos teisme. Kasatorius UAB „Bitė Lietuva“ skunde nurodo, kad apeliacinės instancijos teismo nutartyje nenurodyti nei kalti asmenys, kurių lėšomis turi būti nugriautas statinys, nei veikslių neteisėtumas, taip pat kelia klausimą dėl įpareigojimo nugriauti statinį įvykdymo termino trukmės, tačiau šie klausimai nebuvo keliami nagrinėjant bylą pirmosios ir apeliacinės instancijos teisme, todėl kasacinio teismo teisėjų kolegija dėl jų nepasisako.

*Dėl žemės sklypo plano kaip žemės sklypo dalies nuomos sutarties sudedamosios dalies privalomumo ir jo nebuvimo įtakos nuomos sutarties galiojimui*

Pirmosios instancijos teismas *ex officio* pripažino UAB „Alkesta“ ir UAB „Bitė

Lietuva“ 2007 m. lapkričio 15 d. žemės nuomos sutartį niekine kaip prieštaraujančią imperatyviosioms įstatymo normoms – CK 6.547 straipsnio 3 daliai ir *Žemės įstatymo* 30 straipsniui, taikė restituciją – įpareigojo UAB „Alkesta“ grąžinti UAB „Bitė Lietuva“ 3000 Lt nuomos mokesčio. Apeliacinės instancijos teismas šią pirmosios instancijos teismo sprendimo dalį paliko nepakeistą. Kasatorius UAB „Bitė Lietuva“ teigia, kad nei sisteminis, nei lingvistinis CK 6.547 straipsnio, *Žemės įstatymo* 30 straipsnio ir kitų žemės nuomos santykius reguliuojančių teisės normų aiškinimas neleidžia daryti išvados, kad prie žemės nuomos sutarties turi būti pridėdamas išnuomojamos žemės sklypo dalies planas, juolab, kad tai yra teisės imperatyvas.

Kasacinis teismas, aiškindamas CK 1.80 straipsnio 1 dalyje įtvirtinto sandorių negaliojimo pagrindo taikymo sąlygas, yra nurodęs, kad sandoris, vadovaujantis CK 1.80 straipsnio 1 dalimi, yra niekinis ir negalioja, jei konstatuojama tokių sąlygų visuma: pirma, kad teisės norma, kuriai, ieškovo teigimu, prieštarauja sandoris, yra imperatyvi; antra, kad ginčo sandoris pažeidžia nurodytoje normoje įtvirtintą imperatyvą ir kad šio pažeidimo padarinys tikrai yra sandorio negaliojimas (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. rugsėjo 30 d. nutartį civilinėje byloje *D. K. v. Kėdainių rajono 1-ojo notary biuro notarė G. S., UAB DK „PZU Lietuva“*, bylos Nr. 3K-3-432/2008). Nagrinėjamos bylos kontekste tai reiškia, kad, sprendžiant dėl nuomos sutarties negaliojimo CK 1.80 straipsnio 1 dalyje įtvirtintu pagrindu, reikia atsižvelgti į CK 6.225 straipsnio 1 dalies nuostatą, kad sutartis yra absoliučiai negaliojanti (niekinė sutartis), jeigu ją sudarant buvo pažeisti pagrindiniai sutarčių teisės principai ir dėl to pažeisti ne tik sutarties šalies, bet ir viešieji interesai.

Nustatant, ar teisės norma yra imperatyvioji, vienodai svarbūs tiek doktrininis imperatyvo suvokimas kaip tam tikra abstrakcija, tiek turiningasis konkrečios byloje taikytinos normos vertinimas taikant bendruosius teisės normų aiškinimo principus. Imperatyviasias teisės normas pagal doktrininį jų suvokimą identifikuoja tokie požymiai: jos griežtai formuluoja paliepimą ir neleidžia paliepimo suprasti dviprasmiškai, tai reiškia, kad jų išraiškos forma – kategoriški paliepimai, veiksmų aprašymas ir jų atlikimo eiga, nurodytų veiksmų draudimas, teisės normų įgyvendinimo sąlygos ir būdai. Taigi sprendžiant, ar elgesio taisyklė yra kategoriška ir teisinių santykių subjektai nuo jos nukrypti negali, lingvistinės išraiškos priemonės – žodžiai „draudžiama“, „neturi teisės“, „privalo būti“ ir pan., aiškiausiai parodo teisės normos imperatyvų pobūdį. Tačiau kai teisės normoje nėra taip aiškiai išreikšto imperatyvo, sprendžiant dėl normos imperatyvumo, įvertinami tam tikros teisės normos tikslai, objektas ir interesai, kuriuos ta teisės norma gina, taip pat tos teisės normos sisteminiai ryšiai su kitomis normomis ir t. t. (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 30 d. nutartį civilinėje byloje *uždaroji akcinė bendrovė „Impronela Tours“ v. uždaroji akcinė bendrovė „Busturas“*, bylos Nr. 3K-3-480/2010).

Nurodytų normos imperatyvumą apibrėžiančių nuostatų kontekste kasacinis teismas vertina *Žemės įstatymo* 30 straipsnio 1 dalies ir CK 6.547 straipsnio 3 dalies nuostatas, kad prie žemės nuomos sutarties turi būti pridėtas nuomojamo žemės sklypo planas, o kai žemė nuomojama iki trejų metų – žemės sklypo schema; žemės sklypo planas ar schema yra neatskiriama žemės sandorio dalis. Šios teisės normos sisteminiu–loginiu ryšiu susijusios su CK 6.546 straipsniu, kuriame apibrėžiamas žemės nuomos sutarties dalykas ir nustatyta, kad tai yra žemės sklypas (jo dalis), suformuotas pagal

žemėtvarkos projektą ar kitą detalų teritorijos planavimo dokumentą ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas viešame registre. Šioje normoje atsispindi CK 1.109 straipsnyje nustatytas reikalavimas, kad civilinių teisių objektu gali būti tik identifiikuotas ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas žemės sklypas. Teisėjų kolegija daro išvadą, kad *Žemės įstatymo* 30 straipsnio 1 dalyje ir CK 6.547 straipsnio 3 dalyje įtvirtintas reikalavimas, jog prie žemės nuomos sutarties turi būti pridėtas nuomojamo žemės sklypo planas, o kai žemė nuomojama iki trejų metų – žemės sklypo schema, yra neabejotinai imperatyvaus pobūdžio, tačiau, sprendžiant dėl šio reikalavimo nesilaikymo padarinių nuomos sutarties galiojimui, atsižvelgtina į šio reikalavimo paskirtį. Žemės sklypo planas skirtas patvirtinti, kad nuomos sutarties dalykas atitinka jam keliamus reikalavimus (nors tai gali būti padaryta ir kitomis priemonėmis), užtikrinti nuomos sutarties šalių interesą apibrėžti nuomojamą žemės sklypą ar jo dalį ir gali būti reikšmingas esant sutarties šalių ir (ar) trečiųjų asmenų ginčui dėl išsinuomoto žemės sklypo (jo dalies) ribų. Atsižvelgdama į tai, teisėjų kolegija konstatuoja, kad *Žemės įstatymo* 30 straipsnio 1 dalyje ir CK 6.547 straipsnio 3 dalyje įtvirtinto reikalavimo prie žemės sklypo dalies nuomos sutarties pridėti žemės sklypo planą nesilaikymas sudarant UAB „Alkesta“ ir UAB „Bitė Lietuva“ 2007 m. lapkričio 15 d. žemės nuomos sutartį, savaime nelemia sandorio negaliojimo, nes dėl to nepažeisti nei sutarties šalių, nei viešieji interesai.

Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, kasacinio teismo teisėjų kolegija panaikina apeliacinės instancijos teismo nutarties dalį, kuria palikta nepakeista pirmosios instancijos teismo sprendimo dalis pripažinti niekine žemės nuomos sutartį ir taikyti restituciją, ir panaikina šią pirmosios instancijos teismo sprendimo dalį. Kadangi sutartis teismo buvo pripažinta niekine *ex officio*, tai kasacinis teismas nepriima naujo sprendimo šiuo klausimu. Kita apeliacinės instancijos teismo nutarties dalis paliktina nepakeista, tačiau kitais – šioje nutartyje išdėstytais – motyvais.

#### *Dėl bylinėjimosi išlaidų*

Trečiasis asmuo Puskelnių kaimo bendruomenė turėjo 600 Lt, trečiasis asmuo A. Ž. – 400 Lt išlaidų advokato pagalbai surašant atsiliepimus į kasacinius skundus. Šios išlaidos, iš esmės atmetus kasacinius skundus, tretiesiems asmenimslygiomis dalimis priteisiamos iš kasatorių (*CPK* 93 straipsnio 1 dalis).

Kasaciniame teisme gautas kasatoriaus UAB „Bitė Lietuva“ atstovės advokatės Renatos Beržanskienės prašymas grąžinti 2011 m. liepos 11 d. sumokėtą 137 Lt žyminį mokesį už kasacinį skundą, nes jis sumokėtas du kartus. Teisėjų kolegija, vadovaudamasi *CPK* 87 straipsnio 1 dalies 1 punktu, šį prašymą tenkina.

Kasaciniame procese valstybė patyrė 199,08 Lt procesinių dokumentų įteikimo išlaidų, kurios, iš esmės atmetus kasacinius skundus, valstybės naudai lygiomis dalimis (po 99,54 Lt) priteisiamos iš kasatorių (*CPK* 96 straipsnio 2 dalis).

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos *civilinio proceso kodekso* 359 straipsnio 1 dalies 2 punktu, 362 straipsnio 1 dalimi,

n u t a r i a :

Pakeisti Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. balandžio 19 d. nutartį.

Panaikinti šios nutarties dalį, kuria palikta nepakeista Marijampolės rajono apylinkės teismo 2010 m. lapkričio 11 d. sprendimo dalis pripažinti niekine UAB „Alkesta“ ir UAB „Bitė Lietuva“ 2007 m. lapkričio 15 d. žemės nuomos sutartį, taikyti restituciją ir įpareigoti UAB „Alkesta“ gražinti UAB „Bitė Lietuva“ 3000 Lt (tris tūkstančius litų) nuomos mokesčio. Panaikinti šią Marijampolės rajono apylinkės teismo 2010 m. lapkričio 11 d. sprendimo dalį.

Kitą Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. balandžio 19 d. nutarties dalį palikti nepakeistą.

Priteisti iš UAB „Bitė Lietuva“ (kodas 110688998) 99,54 Lt (devyniasdešimt devynis litus 54 ct) išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu, į valstybės biudžetą (išieškotojas – Valstybinė mokesčių inspekcija (juridinio asmens kodas 188659752), biudžeto pajamų surenkamoji sąskaita LT24 7300 0101 1239 4300, įmokos kodas 5660).

Priteisti iš Marijampolės savivaldybės administracijos (kodas 188769113) 99,54 Lt (devyniasdešimt devynis litus 54 ct) išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu, į valstybės biudžetą (išieškotojas – Valstybinė mokesčių inspekcija (juridinio asmens kodas 188659752), biudžeto pajamų surenkamoji sąskaita LT24 7300 0101 1239 4300, įmokos kodas 5660).

Priteisti iš UAB „Bitė Lietuva“ (kodas 110688998) 300 (tris šimtus) Lt išlaidų advokato pagalbai surašant atsiliepimus į kasacinius skundus Puskelnių kaimo bendruomenei (kodas 300116310) ir 200 (du šimtus) Lt išlaidų advokato pagalbai surašant atsiliepimus į kasacinius skundus A. Ž. (*duomenys neskelbtini*)

Priteisti iš Marijampolės savivaldybės administracijos (kodas 188769113) 300 (tris šimtus) Lt išlaidų advokato pagalbai surašant atsiliepimus į kasacinius skundus Puskelnių kaimo bendruomenei (kodas 300116310) ir 200 (du šimtus) Lt išlaidų advokato pagalbai surašant atsiliepimus į kasacinius skundus A. Ž. (*duomenys neskelbtini*)

Gražinti Advokatų kontorai Sorainen ir partneriai (kodas 9400025) 137 (vieną šimtą trisdešimt septynis) Lt žyminio mokesčio, sumokėto 2011 m. liepos 11 d. banke AB Swedbank.

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

Teisėjai Egidijus Baranauskas

Gražina Davidonienė

Virgilijus Grabinskas