



## VILNIAUS REGIONO APYLINKĖS TEISMAS

### SPRENDIMAS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2021 m. rugsėjo 14 d.  
Trakai

Vilniaus regiono apylinkės teismo Trakų rūmų teisėja Irena Stefanovič,  
sekretoriaujant Astai Kielytei, Laurai Jacinavičienei,  
dalyvaujant ieškovui Mariui Žvinkliui,  
atsakovės atstovui advokato padėjėjui Marek Paškevič,

viešame teismo posėdyje išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovų Mariaus Žvinklio, Vladimiro Samsonovo ir Tatjanos Samsonovos ieškinį (patikslintą) atsakovei Irenai Madevič dėl sandorių pripažinimo negaliojančiais.

Teismas

#### n u s t a t ē :

ieškovai kreipėsi į teismą ieškiniu (patikslintu), kuriuo prašo: 1) pripažinti negaliojačia 2017-01-09 sudarytą pirkimo-pardavimo sutartį, tvirtintą Trakų rajono 2-ojo notaro biuro notarės Dainos Aliukonienės, notarinio registro Nr. DA-114, NETSVEP identifikavimo Nr. 1020455683, *ab initio* ir taikyti sutarties šalims restituciją natūra, t. y. atsakovei grąžinti ieškovui Mariui Žvinkliui pagal minimą sutartį gautos 6 000 Eur, o ieškovui grąžinti atsakovei Irenai Madevič pagal minimą sutartį gautą žemės sklypą; 2) pripažinti negaliojančia 2017-01-05 sudarytą pirkimo-pardavimo sutartį, tvirtintą Trakų rajono 2-ojo notaro biuro notarės Dainos Aliukonienės, notarinio registro Nr. DA-81, NETSVEP identifikavimo Nr. 1020430419, *ab initio* ir taikyti sutarties šalims restituciją natūra, t. y. atsakovei grąžinti ieškovams Vladimirui Samsonovui/Tatjanai Samsonovai pagal minimą sutartį gautos 6 000 Eur, o ieškovui grąžinti atsakovei Irenai Madevič pagal minimą sutartį gautą žemės sklypą; 3) įpareigoti atsakovę padengti ieškovams jų turėtas papildomas išlaidas, susijusias su minimu dviejų žemės sklypų įsigijimu, bei teismes išlaidas: ieškovo Mariaus Žvinklio naudai - 500 Eur atstovavimo išlaidas, 300 Eur tarpininkavimo mokesčio, 46,43 Eur notarines išlaidas bei 196,39 Eur žyminio mokesčio ir kt.; ieškovų Vladimiro Samsonovo/Tatjanos Samsonovos naudai - 46,86 Eur notarines išlaidas bei 181,41 Eur žyminio mokesčio.

Ieškovai ieškinyje nurodė, kad 2017-01-09 Marius Žvinklys Trakų rajono 2-ajame notarų biure įsigijo vienbučių ir dvibuciu gyvenamujų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypą, unikalus daikto numeris 4400-3805-3453, esantį Trakų r. sav., Senųjų Trakų sen., Šventininkų k., Smilgų g. 9, iš pardavėjos Irenos Madevič už 6 000 Eur. 2017-01-05 Vladimiras Samsonovas/Tatjana Samsonova Trakų rajono 2-ajame notarų biure įsigijo vienbučių ir dvibuciu gyvenamujų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypą, unikalus daikto numeris 4400-3804-4587, esantį Trakų r. sav., Senųjų Trakų sen., Šventininkų k., Smilgų g. 13, iš pardavėjos Irenos Madevič už 6 000 Eur. 2017-03-08 Trakų rajono savivaldybės administracija raštu Nr. AP3-898 atsisakė išduoti specialiuosius reikalavimus gyvenamajai statybai žemės sklypui, kadastrinis Nr. 7970/0003:1771, unikalus daikto

numeris 4400-3805-3453, pagrindinė naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos, sklypo plotas - 0,1519 ha, esančiam Smilgų g. 9, Šventininkų k., Senųjų Trakų sen., Trakų r. sav.

Nuo 2017-03-08 sąžiningi minėtų sklypų įgijėjai Marius Žvinklys, Vladimiras Samsonovas, Tatjana Samsonova sužinojo, jog negali realizuoti teisėtų lūkesčių į gyvenamosios statybos realizavimą dvejuose įsigytuose žemės sklypuose. 2018-05-09 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktorius įsakymu Nr. 1PS1- 429-(2.1.) tame tarpe pripažino, kad: „....Algis Podrezas, eidamas Trakų skyriaus vedėjo pareigas, priimdamas Trakų skyriaus vedėjo 2014 m. gruodžio 19 d. įsakymą Nr. 46FPJ-(14.46.124)-74 „Dėl pil. Irenos Madevič žemės sklypo (kadastro Nr. 7970/0003:349), esančio Šventininkų k., Senųjų Trakų sen., Trakų r. sav., formavimo ir pertvarkymo projekto patvirtinimo“, pažeidė Žemėtvarkos planavimo dokumentų tikrinimo taisyklių, patvirtintų NŽT direktoriaus 2013 m. vasario 6 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-64 „Dėl Žemėtvarkos planavimo dokumentų tikrinimo taisyklių patvirtinimo“ 70 punktą, ir tai sukėlė neigiamas pasekmes...“.

2019-10-02 Valstybės tarnybos departamento prie LR vidaus reikalų ministerijos pažymoje Nr. 27D-1749 konstatuota, kad: „.... tyrimas užbaigtas, taip pat Trakų skyriaus vyriausioji specialistė Gintarė Tarulytė-Jasiūnienė [...] 4. Parengdama NŽT Trakų skyriaus vedėjo 2014 m. gruodžio 19 d. įsakymą Nr. 46FPJ-(14.46.124)-74 „Dėl pil. Irenos Madevič sklypo (kadastro Nr. 7970/0003:349, esančio Šventininkų k., Senųjų Trakų sen., Trakų r. sav., formavimo ir pertvarkymo projekto patvirtinimo“ projektą [...] pažeidė Žemėtvarkos dokumentų planavimo tikrinimo taisyklių [...] 70 punktą ir netinkamai vykdė Trakų skyriaus vyriausiojo specialisto pareigybės aprašymo [...] reikalavimus, todėl padarė tarnybinį nusižengimą, numatyta Valstybės tarnybos įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 1 ir 4 punktuose, ir tai sukėlė neigiamas pasekmes“.

2018-07-05 Vilniaus apygardos prokuratūros Vilniaus apylinkės prokuratūros šeštame skyriuje (Trakai) atliktame ikiteisminiame tyrime Nr. 02-2-00291-17 liudytoja Irena Madevič, susipažinusi su melagingu parodymu davimo teisinėmis pasekmėmis, davė tame tarpe šiuos parodymus: [...] jei ji būtų žinojusi, kad minėtuose sklypuose negalima statyba, jokiais būdais šių sklypų nebūtų pardavinėjusi [...] (psl. 9).

2018-07-05 Vilniaus apygardos prokuratūros Vilniaus apylinkės prokuratūros šeštame skyriuje (Trakai) atliktame ikiteisminiame tyrime Nr. 02-2-00291-17 konstatuota, kad [... Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2014-05-29 ir vėliau 2017-03-02 buvo gavusi I. Madevič paklausimus dėl galimybės keisti žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 7970/0003:349, paskirtį į kitą - vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų statybos teritoriją. Abiem atvejais pareiškėjai buvo atsakyta neigiamai...] (psl. 20).

2018-11-02 naujenų portale 15min.lt publikuotas žurnalisto Ernesto Naprio straipsnis, kuris asmeniškai telefonu susisiekęs gavo informaciją tame tarpe ir iš Irenos Madevič, šia tema. Straipsnio web linkas: <https://www.15min.lt/verslas/naujiena/finansai/pirko-namu-valda-o-uzdraude-statytis-tarp-kaimynu-traku-rajone-isiliplieske-arsus-konfliktas-662-1049108>. Šiame straipsnyje tame tarpe konstatuoti šie atsakovės Irenos Madevič žodžiai - valios išraiška: [...] aš nieko nežinojau, jei aš būčiau žinojus, tai niekada, aš niekada nebūčiau pardavus.], [...] mes nebepardavėme, ir dabar neparduodu, kol nesutvarkys dokumentų.].

2020-01-31 Vilniaus apygardos administracinio teismo teisėjo Ernesto Spruogio sprendime administracinié byloje Nr. 12-1241-815/2020 motyvacinéje dalyje konstatuota: [...] 6. Teismas pabrėžia, kad pareiškėjai jų nurodomą žalą patyrė dalyvaudami civiliniuose santykiuose (sudarydami pirkimo-pardavimo sutartis) su piliete I. Madevič. Taigi, žala galėtų būti kildinama tik dėl sandorių netinkamo sudarymo, jeigu pareiškėjai buvo suklaidinti. Tokią poziciją išdėstė ir Vilniaus apygardos teismas 2018 m. spalio 17 dienos nutartyje byloje Nr. IBPS-V-1894700: „Jeigu pareiškėjas mano, kad perkant iš I. Madevič žemės sklypus, buvo suklaidintas, civilinio proceso teisė numato galimybę ginčyti sudarytus sandorius ir reikalauti restitucijos“[...].

2018-05-09 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktorius įsakymu Nr. 1PS1-429-(2.1.) ir 2019-10-02 Valstybės tarnybos departamento prie LR Vidaus reikalų ministerijos pažyma Nr. 27D-1749 konstatuota, kad 2014 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. 46FPJ-(14.46.124)-74

„Dėl pil. Irenos Madevič žemės sklypo (kadastro Nr. 7970/0003:349), esančio Šventininkų k., Senųjų Trakų sen., Trakų r. sav., formavimo ir pertvarkymo projekto patvirtinimo“ minimi žemės sklypai neteisėtai įgavo vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos naudojimo būdo paskirtį. Siuo konstatuotina, kad ieškovų 2017-01-09 ir 2017-01-05 buvo įsigytu du minimi žemės sklypai, kuriuose vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų paskirtis neatitinka tikrovės, kadangi dėl nuo ieškovų nepriklausančios valios, šiuose sklypuose gyvenamoji statyba draudžiama. Ši esminį faktą (gyvenamosios statybos negalimumą) ieškovai sužinojo praėjus trims mėnesiams nuo prašomų pripažinti negaliojančiais dviejų minimų sandorių sudarymo. Sudarydami du minimus prašomus pripažinti negaliojančiais sandorius ieškovai negalėjo žinoti, jog jų įsigijamų sklypų vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos naudojimo būdo paskirtis atsakovės gauta neteisėtai, pažeidžiant nustatytus teisės aktus. Sudarančio sandorį asmens vidinė tikroji valia ir išorinė (išreikštoji) turi sutapti. Ieškovai teigia, kad tiek ieškovų, tiek atsakovės vidinė tikroji valia ir išorinė (išreikštoji) nesutapo. Ieškovų tiek išorinė, tiek vidinė valia - gyvenamosios paskirties sklypo įsigijimas. Tačiau faktiškai atsakovė pardavė, o ieškovai įsigijo žemės ūkio paskirčiai priskiriamus sklypus *de facto*, kas kardinaliai prieštarauja ieškovų išreikštai sandorių metu vidinei ir išorinei valiai. Ieškovai turi pagrindą manyti, jog atsakovė nebuvo ir nėra sąžininga minimu dviejų sandorių sudarymo metu, kadangi ikiteisminiame tyime Nr. 02-2-00291-17 nustatyti faktai rodo, kad atsakovė I. Madevič jau nuo 2014-05-29 žinojo apie gyvenamosios statybos negalimumą jos turimuose bei vėliau parduodamuose žemės sklypuose. Siuo konstatuotina, kad 2017-01-09 ir 2017-01-05 įsigijant du minimus žemės sklypus Trakų rajono 2-jame notaro biure ieškovai vadovavosi klaidinga prielaida apie egzistavusius esminius sandorio faktus sandorio sudarymo metu.

Ieškovų reali prielaida ir faktinė valios išraiška buvo: žemės sklypų, kuriuose po atlikto valstybės atstovų patvirtintos gyvenamosios paskirties suteikimo galima gyvenamoji statyba pilna apimtimi be jokių atidedamujų sąlygų, kurios darytų pagrindinį sklypų naudojimo būdą niekiniu, įsigijimas. Siuo konstatuotina, kad 2017-01-09 ir 2017-01-05 įsigijant du minimus žemės sklypus Trakų rajono 2-jame notaro biure normaliai atidus ir protinges asmuo, kokias ieškovai minimu sandorių sudarymo metu neabejotinai buvo ir yra, žinodami tikrajų reikalų padėti, panašioje situacijoje sandorio nebūtų sudarę arba būtų jų sudarę iš esmės kitokiomis sąlygomis. Ieškovai minimu dviejų žemės sklypų sandorių metu sumokėjo po 6 000 Eur už sklypą, išimtinai tik kaip už sklypus, kuriuose galima be jokių neteisėtų apsunkinimų gyvenamoji statyba. Jokiu kitu atveju ieškovai nebūtų sudarę minimu dviejų sklypų sandorių. Suklydimas taip pat laikomas esminiu, jeigu klydo abi šalys arba vieną šalį suklaidino kita šalis, neturėdama tikslo apgauti. Siuo atveju, pateiktais pridėtais teisės faktais, t. y. atsakovės Irenos Madevič pozicija ikiteisminiame tyime Nr. 02-2-00291-17 bei atsakovės Irenos Madevič pasisakymu 2018-11-02 naujienų portale 15min.lt akivaizdžiai konstatavo, jog atsakovė niekada nebūtų pardavusi minimu dviejų žemės sklypų ieškovams, jei žinotų faktus dėl gyvenamosios statybos negalumo, kurie (faktai) paaiškėjo vėliau. Siuo atsakovė konstatavo, kad, pasak jos, neturėdama tikslo apgauti, tačiau faktiškai suklaidino ieškovus dėl esminiu sandorio sąlygų.

Kai sandoris negalioja, viena jo šalis privalo grąžinti kitai sandorio šaliai visa, ką yra gavusi pagal sandorį (restitucija). Todėl ieškovai Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau ir – CK) 1.90 straipsnio 1, 2, 3, 4 dalį (dėl suklydimo sudaryto sandorio pripažinimas negaliojančiu) pagrindu praše pripažinti ginčijamas žemės sklypų pirkimo - pardavimo sutartis negaliojančiomis, bei, vadovaujantis CK 1.80 straipsnio 2 dalimi, 6.145 straipsnio 1 dalimi, taikyti restituciją.

Ieškovas Marius Žvinklys, dalyvavęs 2021-03-29 teismo posėdyje, papildomai paaiškino, kad palaiko savo ieškinį (patikslintą) ir prašo jį tenkinti. Nurodė, kad jam tarpininkavo nekilnojamojo turto agentūros įmonės „Duomena“ savininkas Giedrius Jankauskas, kuris ir pasiūlė jam įsigytį minėtą žemės sklypą, kuriame jis (M. Žvinklys) norėjo pasistatyti namą. Nurodė, kad pats jis turi aukštajį socialinių mokslų išsilavinimą. Paaiškino, jog 2018 m. gegužės mėnesį iš Nacionalinės žemės tarnybos gavo atsakymą, kad keičiant minėto žemės sklypo paskirtį buvo padarytas pažeidimas – valdininkai turėjo kreiptis į Lietuvos geologijos tarnybą ir gauti iš jos sutikimą, bet to nepadarė. Ieškovų žiniomis, pati atsakovė I. Madevič 2014 m. kreipėsi į Lietuvos geologijos tarnybą

ir gavo atsakymą, kad minėtuose žemės sklypuose statyba negalima ir negalėjo būti keičiamą žemės sklypų paskirtis. Kai buvo pas notarą, dalyvaujant Giedriui Jankauskui, jis (M. Žvinklys) klausė I. Madevič apie tai, ar jis galės statyti namą, ji patikino, kad galés. 2017-01-09 jis įsigijo žemės sklypą, o po 3 mėnesių, kai kreipėsi dėl sąlygų namo statyboms gavimo, sužinojo, kad sąlygos nebus išduotos, nes statyba negalima. Atsakovė suklaidino ji, nes sakė, kad galima statyti namą. Atsakydamas į atsakovės atstovo klausimus nurodė, kad tuo pačiu metu jis su atsakove sudarė du sandorius dėl dviejų žemės sklypų pirkimo toje vietoje. Viename sklype, t. y. ginčo sklype, ruošesi statyti sau namą, o kitą sklypą įsigijo tiesiog kaip investiciją. Kito sklypo paskirtis – gyvenamujų namų statyba. Po to, kai jis įsigijo ginčo sklypą ir sužinojo, kad dokumentai netvarkingi, kitame žemės sklype irgi nieko nedarė. Vilniaus apygardos administraciniame teisme, kuriamo 2020-01-31 buvo priimtas sprendimas, kur atsakovė buvo Nacionalinė žemės tarnyba, jis prašė 6 000 Eur žalos atlyginimo iš valstybės ir šioje byloje prašo iš atsakovės 6 000 Eur, bet jis grąžins atsakovei jos žemės sklypą. Jis (M. Žvinklys) matė, kad žemės sklypams yra nustatyti specialios sąlygos, bet Giedrius Jankauskas, kurį jis pažista apie 10-14 metų ir kuris apie 20 metų verčiasi nekilnojamomo turto prekyba, yra patyręs specialistas šioje srityje, ir renkantis sklypą, ir pas notarą ji (M. Žvinkli) patikino, kad kliūčių statyti namą nebus. Jam (M. Žvinkliui) nesukėlė įtarimų žemės sklypo mažesnė nei rinkos kaina.

ieškovai Vladimiras Samsonovas ir Tatjana Samsonova į teismo posėdį neatvyko, raštu pateiktu prašymu prašė bylą nagrinėti jiems nedalyvaujant bei priimti teismo sprendimą jiems už akių (dalyvaudamas 2020-09-21 parengiamajame teismo posėdyje ieškovas Vladimiras Samsonovas ieškinį palaikė ir prašė jį tenkinti.

Atsakovė, atstovaujama jos atstovo advokato padėjėjo Marek Paškevič, atsiliepime į ieškinį ir atsakovės atstovas teismo posėdyje su ieškiniu nesutiko ir prašė jį atmesti kaip nepagrįstą. Nurodė, kad 2017-01-05 Trakų rajono 2-ajame notarų biure tarp ieškovo Vladimiro Samsonovo ir atsakovės Irenos Madevič buvo sudaryta pirkimo-pardavimo sutartis, pagal kurią Irena Madevič pardavė, o Vladimiras Samsonovas nupirko 0,1700 ha žemės sklypą, unikalus numeris 4400-3804-4587 (naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos), esantį Smilgų g. 13, Šventininkų k., Trakų r. sav. už 6 000 Eur. 2017-01-09 Trakų rajono 2-ajame notarų biure tarp ieškovo Mariaus Žvinklio ir atsakovės Irenos Madevič buvo sudaryta pirkimo-pardavimo sutartis, pagal kurią Irena Madevič pardavė, o Marius Žvinklys nupirko 0,1519 ha žemės sklypą, unikalus numeris 4400-3805-3453 (naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos), esantį Smilgų g. 9, Šventininkų k., Trakų r. sav. už 6 000 Eur. 2017-03-08 Trakų rajono savivaldybės administracija raštu Nr. AP3-898 atsisakė išduoti specialiuosius reikalavimus gyvenamajai statybai žemės sklypui, 0,1519 ha ploto, unikalus numeris 4400-3805-3453 (naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos), esančiam Smilgų g. 9, Šventininkų k., Trakų r. sav. Taip pat šiame rašte buvo paaiškinta, kad M. Žvinklio įsigytame sklype namo statyba negalima, kadangi sklypas patenka į naudingų iškasenų telkinį teritoriją. Gavęs šį raštą M. Žvinklys kreipėsi į visas įmanomas valstybines institucijas su skundais, neva jis, sudarydamas 2017-01-09 žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį, buvo apgautas. VA VPK Trakų r. PK buvo pradėtas ikiteisminis tyrimas Nr. 02-2-00291-17. Ištyrus visas aplinkybes, Vilniaus apygardos prokuratūros Vilniaus apylinkės prokuratūros Šeštojo skyriaus prokurorės Ž. Sokolovskos 2018-07-05 nutarimu ikiteisminis tyrimas Nr. 02-2-00291-17 buvo nutrauktas nenustačius veikos, numatytos BK 182 straipsnio 1 dalyje, 228 straipsnio 1 dalyje, požymių. Šį nutarimą M. Žvinklys apskundė per visas instancijas ir galutine Vilniaus apygardos teismo 2018-10-17 nutartimi (Skundo Nr. IBPS-V-1894700) M. Žvinklio skundai buvo atmesti. M. Žvinklys pakartotinai kreipėsi į Lietuvos Respublikos generalinę prokuratūrą dėl ikiteisminio tyrimo atnaujinimo. Vilniaus apygardos teismas 2019-11-26 galutine ir neskundžiamą nutartimi (Skundas Nr. IBPS-V-2144538) M. Žvinklio skundą paliko nenagrinėtą. Tuomet ieškovai kreipėsi su skundu į Vilniaus apygardos administracinių teismų tikslu prisiteisti turtinę žalą iš Lietuvos valstybės. Vilniaus apygardos administraciniis teismas 2020-01-31 sprendimu administraciniuje byloje Nr. I2-1241-815/2020 pareiškėjų skundą atmétė kaip nepagrįstą. Be to, ieškovai itin ciniškai ir ižūliai registruotais laiškais siuntė atsakovei neva taikos sutarties pasiūlymus, pagal kurias atsakovė turėjo

perleisti ieškovams net 5 žemės sklypus už 1 eurą. Priešingu atveju, ieškovai netiesiogiai grasinėti atsakovei, kad jai nesutikus su tokios taikos sutarties pasiūlymu, atsakovė galutiniame rezultate gali apskritai netekti viso savo turto. Tokie ieškovų veiksmai yra ne kas kita, kaip psichologinio poveikio priemonėmis senyvo amžiaus ir ligoto žmogaus terorizavimas iš savanaudiškų paskatų.

Nurodė, kad ieškovai kreipėsi į teismą, prašydami panaikinti ginčijamus sandorius CK 1.90 straipsnio (dėl suklydimo sudaryto sandorio pripažinimas negaliojančiu) pagrindu. CK 1.90 straipsnyje reglamentuojamas vienas iš nuginčijamų sandorių pripažinimo negaliojančiais pagrindų, kai sandoriai sudaromi iš esmės suklydus. Ieškovai nurodo, kad <...> 2017-01-09 ir 2017-01-05 įsigyjant du minimus žemės sklypus, ieškovai vadovavosi klaidinga prielaida apie egzistavusius esminius sandorio faktus sandorio sudarymo metu <...> ieškovų reali prielaida ir faktinė valios išraiška buvo: žemės sklypų, kuriuose po atlanko valstybės atstovų patvirtintos gyvenamosios paskirties suteikimo galima gyvenamoji statyba pilna apimtimi be jokių atidedamujų sąlygų, kurios darytų pagrindinį sklypų naudojimo būdą niekiniu, įsigijimas <...> Ieškovai minimų dviejų žemės sklypų sandorių metu, sumokėjo po 6 000 Eur už sklypą, išsimtinai tik kaip už sklypus, kuriuose galima be jokių neteisėtų apsunkinimų gyvenamoji statyba. Jokiu kitu atveju ieškovai nebūtų sudarę minimų dviejų sklypų sandorių <...>.

Atsakovės nuomone, kad tokie ieškovų teiginiai neatitinka tikrovės, yra visiškai niekuo nepagrįsti bei prieštarauja surinktiems duomenims ikiteisminio tyrimo medžiagoje bei Vilniaus apygardos teismo įsiteisėjusioje 2018-10-17 nutartyje konstatuotiems faktams, kurie turi prejudicinę galią šioje byloje (CPK 182 straipsnis). Būtent: <...> Nors pareiškėjas pateiktame skunde nurodo, kad būtent aptariamas Lietuvos geologijos tarnybos atsakymas į I. Madevič paklausimą sudaro pagrindą konstatuoti, kad I. Madevič, D. Bartkevičius ir R. Paškonis apgavo pareiškėjają neteisėtai pakeisdami žemės ūkio paskirties žemę į vertingesnę namų valdos paskirtį, tačiau aukštesnės instancijos teismas tokia poziciją laiko visiškai nepagrįsta. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad 2014-05-29 atsakymas iš Lietuvos geologijos tarnybos nurodė tik tai, kad žemės sklypas, kurio paskirtį planuojama pakeisti, patenka į naudingų išteklių teritoriją, tačiau nenurodyta, kad žemės sklypo paskirties keitimasis yra draudžiamas <...> (Nutarties 22 p.); b) <...> Taip pat, kaip matyti iš ikiteisminio tyrimo medžiagos, pareiškėjui tiek prieš perkant aptariamus namų valdos žemės sklypus, tiek pirkimo momentu buvo aiškiai ir nedviprasmiškai išaiškinta, kad pareiškėjo perkamiems sklypams yra taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų reikalavimai. Šie duomenys buvo ne tik išviešinti oficialių registrų dokumentuose, bet dar kartą pakartoti pasirašant pirkimo-pardavimo sutartį pas notarę D. Aliukonienę. Neabejotina, kad tuo atveju, jeigu I. Madevič būtų pardavusi nekilnojamajį turtą ir tyčia nuslėpusi aplinkybes, susijusias su taikomais apribojimais parduodamiems sklypams, būtų pagrindas svarstyti dėl apgaulės buvimo jos veiksmuose, tačiau nagrinėjamu atveju, jokių veiksmų, kurių pagrindu būtų galima konstatuoti apgaulės buvimą, aukštesnės instancijos teismo vertinimu, nėra <...> (Nutarties 23 p.); c) <...> Kaip teisingai nustatė žemesnės instancijos teismas, G. Jankauskas apklausos metu patvirtino, kad dar iki pirkimo-pardavimo sutarties tarp I. Madevič bei pareiškėjo sudarymo jis susipažino su minėto sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu, kuriame buvo informacija, kad minėti sklypai patenka į naudingų iškasenų telkinius, tačiau jis pats, be I. Madevič, D. Bartkevičiaus ar R. Paškonio aktyvių veiksmų, o remdamasis savo kaip nekilnojamojo turto prekybos specialisto patirtimi padarė išvada, jog ši informacija yra papildoma ir neprieštaraus pagrindinei informacijai. Būtent G. Jankauskas, o ne I. Madevič, D. Bartkevičius ar R. Paškonis užtikrino M. Žvinklį, kad įrašas yra informacinis ir problemų nekils. Sutiktina, kad keičiant žemės sklypo paskirtį buvo pažeista procedūra (negautas Lietuvos geologijos tarnybos sutikimas), tačiau tai neužkirto kelio pareiškėjui bei kitiems žemės sklypus pirkusiems asmenims žinoti visus jiems taikomus apribojimus ir suvokti, kad perkamuose sklypuose šiuo metu gali būti draudžiamas statyti nekilnojamojo turto objektus <...> (Nutarties 24 p.); d) <...> Be to, vertintina ir tai, kad pareiškėjas aptariamus sklypus pirkо beveik dvigubai mažesne negu rinkos kaina, kas protingam ir išsilavinusiam pirkėjui turėjo sukelti papildomą abejonių, kurios visiškai galėjo būti pašalintos įdėmiai susipažinus su nekilnojamojo turto dokumentais, ką ir padarė pareiškėjas (iš I. Madevič parodymų matyti, kad pareiškėjas beveik keturias savaites nagrinėjo dokumentus, susijusius su perkamais žemės sklypais)>. Taip pat pareiškėjas sklypus pirkо ne savarankiškai, bet su G. Jankausko pagalba, kas, įvertinus tai, jog G. Jankauskas nekilnojamojo turto srityje dirba 20 metų, dar labiau patvirtina, kad pareiškėjui buvo žinoma apie galimus apribojimus. Pareiškėjo vidiniai

motyvai, dėl ko jis, žinodamas visą būtiną informaciją, vis tiek sutiko pirkti nekilnojamąjį turtą iš I. Madevič, nagrinėjamu klausimu, reikšmės neturi <...> (Nutarties 25 p.). Vilniaus apygardos administracinis teismas 2020-01-31 sprendime administracineje byloje Nr. I2-1241-815/2020 taip pat konstataavo, kad <...> pareiškėjai, sudarydami žemės sklypų pirkimo-pardavimo sutartis, žinojo apie žemės sklypams taikomas specialiasias žemės miško naudojimo sąlygas, žinojo, kad gyvenamujų namų statyba minėtuose žemės sklypuose negalima, tačiau šios informacijos neverertino, veikė neatidžiai, nerūpestingai, dėl to nenumatė galimų pasekmių <...>.

Atsakovės nuomone, tokiu būdu, yra akivaizdu, kad ieškovai, vedami pasipelnymo tikslais, norėjo įsigytį už pusę rinkos kainos vertės žemės sklypus, pilna apimtimi žinodami apie galimas nekilnojamujų objektų statybos kliūtis, tačiau tikėjosi ateityje šių kliūčių išvengti. Be to, ieškovai visiškai pasitikėjo ir nekilnojamojo turto specialisto G. Jankausko užtikrinimu (nors ieškinio G. Jankauskui dėl nuostolių atlyginimo nereiškia). Ieškovams nepavykus įgyvendinti savo tikslų, jie nusprendė ieškoti kaltų asmenų dėl jiems nepasisekusio „biznio“, tačiau tai nesudaro pagrindo pripažinti ginčijamus sandorius negaliojančiais dėl suklydimo, atsižvelgiant į nustatytus teismų prejudicinius faktus bei Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimus.

Atsakovė Irena Madevič, atstovaujama jos atstovo advokato padėjėjo Marek Paškevič, į teismo posėdį neatvyko dėl jos prastos, kaip paaiškino jos atstovas, sveikatos būklės.

Atsakovės atstovas teismo posėdžio metu papildomai paaiškino, jog ieškovai ieškinyje nurodo, ir iš ikiteisminio tyrimo medžiagos matyti, ir tai patvirtino ieškovas M. Žvinklys teismo posėdyje, kad visą šį sandorį iniciavo jo (ieškovo) pažištamas Giedrius Jankauskas, kuris nekilnojamojo turto srityje dirba apie 20 metų ir kuris patikino jį (M. Žvinklį), kad viskas yra gerai, ir kad jis (M. Žvinklys) galės statyti. Tai, kad sklypui nustatytos specialiosios sąlygos, buvo pasakyta ir pas notarę, tačiau ieškovai vis tiek įsigijo minėtus žemės sklypus. Pažymėjo, kad ieškovai pirma kaltino atsakovę, kad ji juos apgavo, o vėliau kaltino ir dabar ieškiniu kaltina, kad atsakovė juos suklaidino, toks ieškovų nenuoseklumas taip pat patvirtina jų ieškinio nepagrįstumą. Taip pat pažymėjo, kad atsakovė, jau prasidėjus teismo procesui, dėl šalia ginčo sklypų esančių jos kitų sklypų kreipėsi į Lietuvos geologijos tarnybą, kad ši įvertintų, ar iš tikrujų atsakovės žemės sklypuose yra naudingų iškasenų telkiniai, ir gavo atsakymą, kad toje vietoje nėra naudingų iškasenų. Lietuvos geologijos tarnyba išbraukė I. Madevič sklypus iš naudingų iškasenų teritorijos, ir buvo patikslinti kadastriniai duomenys VĮ „Registru centras“. Taigi, ir ieškovai galėjo ir gali kreiptis, kad jų sklypams taip pat būtų panaikintos minėtos specialiosios sąlygos. Praše ieškinį atmesti kaip nepagrįstą ir priteisti atsakovei iš ieškovų 2 000 Eur bylinėjimosi išlaidas advokato pagalbai apmokėti.

Liudytojas Giedrius Jankauskas teismo posėdyje parodė, kad pažista Marių Žvinklį apie 10 metų, jis yra jo (G. Jankausko) draugas. Samsonovus pažista, kaip ir atsakovę, tik iš šios bylos ir dėl šių sklypų pirkimo. Jis (G. Jankauskas) turi virš 20 metų patirtį prekybos nekilnojamuoju turtu srityje, turi savo įmonę IĮ „Duomena“. Taip pat jis turi nebaigtą teisinį išsilavinimą, jis ruoše ieškovams visus procesinius dokumentus – ir šioje byloje ir VAAT, ir dėl baudžiamųjų bylų iškėlimo atsakovei ir kitiems. Parodė, kad jam paskambino anksčiau jam nepažištama Irena Madevič, kuri pasiūlė pirkti jos žemės sklypus. Jis nuvažiavo, patikrino dokumentus, kadangi jų sudomino šie žemės sklypai – gera vieta, priimtina kaina. Pagal jo darbo specifiką žemės sklypus perka ne jis, o siūlo savo klientams. Jis dokumentus, susijusius su sklypais, „skaito“ labai lengvai, todėl jam net nekilo įtarimo, kad sklypų paskirtis pakeista neteisėtai. Susipažinės su ginčo žemės sklypo dokumentais, kuriuose buvo informacija, kad minėtas sklypas patenka į naudingų iškasenų telkinius, jis, remdamasis savo patirtimi, padarė išvadą, jog ši informacija yra papildoma ir neprieštaraus pagrindinei informacijai, kad žemės sklypų naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos. 2017-01-03 ir 2017-01-09 M. Žvinklys pirkė žemės sklypus iš atsakovės. Ir jo (G. Jankausko), ir M. Žvinklio valia ir jos išraiška buvo pirkti tik namų valdos žemės sklypus, jokios kitos paskirties sklypų jie nebūtų pirkę. I. Madevič neteisėtai gavo žemės sklypų paskirties pakeitimą. Kaip rodo ikiteisminis tyrimas, jo (G. Jankausko) nuomone, I. Madevič, R. Paškonis ir D. Bartkevičius galimai veikė kaip nusikalstama grupuotė. I. Madevič 2014-05-27 kreipėsi į Lietuvos geologijos tarnybą dėl paskirties

keitimo, ji kreipėsi į Trakų tarybos narį Darių Bartkevičių, kuris suvedė ją su kitu Tarybos nariu R. Paškoniu, kuris, be to, dar yra ir matininkas, turi savo īmonę. Pastarasis paruošė dokumentus - projektą, kuris, nesuderinus jo su Lietuvos geologijos tarnyba, buvo patvirtintas Nacionalinės žemės tarnybos darbuotojų Algio Podrezo ir Gintarės Tarulytės-Jasiūnienės parašais. Dėl to atsakovės sklypų paskirtis buvo neteisėtai pakeista. Jis (G. Jankauskas) matė, kad M. Žvinklio žemės sklypams Šventininkų kaime yra nustatytos specialiosios sąlygos – naudingos iškasenos, bet kadangi jų *paskirtis* oficialiuose dokumentuose buvo nurodyta – vienbučių/dvibuciu gyvenamujų *namų statyba*, jis neturėjo pagrindo tuo abejoti. Įvyko pardavėjo ir pirkėjo valios išraiškos nesutapimas. Nežino, kokia sklypų rinkos kaina buvo tuo metu – 2017 m. sausio mėnesi. Tokios savokos kaip rinkos kaina iš viso nėra, kaina yra tokia, dėl kokios sutaria pardavėjas ir pirkėjas. Žino, kad gal 1 000 Eur pigiau nupirko M. Žvinkliui žemės sklypus iš I. Madevič. Atsakovė yra ginčo žemės sklypų pardavėja, todėl jai ir pareikštas ieškinys. Jos kaltė pasireiškė tuo, kad ji jau 2014 m. žinojo, jog negali būti pakeista jos žemės sklypų paskirtis. Bus organizuotas baudžiamasis persekiojimas asmenų, kurie atliko eilę nusikalstamų veikų. Atsakovė pasiekė savo ir veikdama organizuotoje nusikalstamoje grupuotėje pakeitė žemės sklypų paskirtį iš žemės ūkio į vienbučių, dvibuciu namų statybos paskirtį, o po to pardavė žemės sklypus ieškovams. M. Žvinklys, tik įsigijęs žemės sklypus, sužinojo, kad negalės statyti gyvenamujų namų juose, kaip planavo. Jeigu jis (G. Jankauskas) ir M. Žvinklys būtų tai žinoję iki sklypų pirkimo, tai M. Žvinklys nebūtų jų pirkęs. Dėl žemės sklypų nuvertėjimo, paaiškėjus, kad žemės sklype gyvenamujų namų statyba negalima, ieškovas M. Žvinklys patyrė žalą. Yra nustatyta, kad Nacionalinės žemės tarnybos darbuotojų A. Podrezo ir Gintarės Tarulytės-Jasiūnienės veiksmai buvo neteisėti. Žalą sudaro išlaidos ir negautos pajamos, todėl ir kreipėsi ieškovai į Vilniaus apygardos administracinių teismą (toliau ir - VAAT). 2021-06-16 VAAT sprendimu patenkino M. Žvinklio ir Samsonovų skundą ir priteisė jiems jų patirtą žalą iš valstybės, atstovaujamas NŽT, bet ieškovai patyrė ne tik žalą, jie turi teisę reikalauti ir negautų pajamų, taip pat ir iš atsakovės.

#### Ieškinys atmetinas.

Bylos duomenimis nustatyta, kad 2017-01-05 ieškovas Vladimiras Samsonovas ir atsakovė Irena Madevič sudarė pirkimo-pardavimo sutartį, patvirtintą Trakų rajono 2-ojo notarų biuro notarės Dainos Aliukonienės, notarinio registro Nr. DA-81 (toliau ir – Sutartis), pagal kurią Irena Madevič pardavė, o Vladimiras Samsonovas nupirko 0,1700 ha žemės sklypą (toliau ir – Žemės sklypas), unikalus numeris 4400-3804-4587, kadastrinis adresas 7970/0003:1763 Senujų Trakų k. v. (naudojimo būdas – vienbučių ir dvibuciu gyvenamujų pastatų teritorijos), esantį Smilgų g. 13, Šventininkų k., Trakų r. sav.; Sklypo kaina – 6 000 Eur; Sutarties 1X skyriuje nurodyta, kad NTR registruojančios juridinis faktas – bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė, sutuoktinė Tatjana Samsonova (1 t., b. l. 8-13).

2017-01-09 ieškovas Marius Žvinklys ir atsakovė Irena Madevič sudarė pirkimo-pardavimo sutartį, patvirtintą Trakų rajono 2-ojo notarų biuro notarės Dainos Aliukonienės, notarinio registro Nr. DA-114 (toliau ir – Sutartis), pagal kurią Irena Madevič pardavė, o Marius Žvinklys nupirko 0,1519 ha žemės sklypą (toliau ir – Žemės sklypas),, unikalus numeris 4400-3805-3453, kadastrinis adresas 7970/0003:1771 Senujų Trakų k. v. (naudojimo būdas – vienbučių ir dvibuciu gyvenamujų pastatų teritorijos), esantį Smilgų g. 13, Šventininkų k., Trakų r. sav.; Sklypo kaina – 6 000 Eur (1 t., b. l. 14-19).

Ieškovai CK 1.90 straipsnio 1, 2, 3, 4 dalii (dėl suklydimo sudaryto sandorio pripažinimas negaliojančiu) pagrindu prašo pripažinti ginčijamas 2017-01-05 ir 2017-01-09 Žemės sklypų pirkimo - pardavimo sutartis (toliau kartu – Sutartys) negaliojančiomis ab initio (nuo sudarymo momento), ir, vadovaujantis CK 1.80 straipsnio 2 dalimi, 6.145 straipsnio 1 dalimi, taikyti restituciją, t. y. ieškovams Mariui Žvinkliui ir Vladimirui Samsonovui bei Tatjanai Samsonovai grąžinti pagal Sutartis sumokėtus pinigus, o atsakovei Irenai Madevič grąžinti jos parduotus Žemės sklypus.

Ieškovai nurodė, kad 2017-01-05 ir 2017-01-09 įsigijo du minimus Žemės sklypus, kuriuose vienbučių ir dvibuciu gyvenamujų pastatų paskirtis neatitinka tikrovės, kadangi dėl nuo ieškovų nepriklausančios valios šiuose sklypuose gyvenamoji statyba draudžiama. Ši esminį faktą

(gyvenamosios statybos negalimumą) ieškovai sužinojo praėjus trims mėnesiams nuo prašomų pripažinti negaliojančiais dviejų minimų sandorių sudarymo. Sudarydami du minimus prašomus pripažinti negaliojančiais sandorius ieškovai negalėjo žinoti, jog jų įsigijamų sklypų vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos naudojimo būdo paskirtis atsakovės gauta neteisėtai, pažeidžiant nustatytus teisės aktus. Ieškovai teigia, kad tiek ieškovų, tiek atsakovės vidinė tikroji valia ir išorinė (išreikštoji) nesutapo. Ieškovų reali prielaida ir faktinė valios išraiška buvo: žemės sklypų, kuriuose po atlikto valstybės atstovų patvirtintos gyvenamosios paskirties suteikimo, galima gyvenamoji statyba pilna apimtimi be jokių atidedamujuų sąlygų, kurios darytų pagrindinių sklypų naudojimo būdą niekiniu, įsigijimas. Normaliai atidus ir protinges asmuo, kokias ieškovai minimų sandorių sudarymo metu neabejotinai buvo ir yra, žinodami tikrajų reikalų padėtį, panašioje situacijoje sandorio nebūtų sudarę arba būtų jį sudarę iš esmės kitokiomis sąlygomis. Ieškovai minimų dviejų žemės sklypų sandorių metu sumokėjo po 6 000 Eur už sklypą, išsimtinai tik kaip už sklypus, kuriuose galima be jokių neteisėtų apsunkinimų gyvenamoji statyba. Jokiu kitu atveju ieškovai nebūtų sudarę minimų dviejų sklypų sandorių. Suklydimas taip pat laikomas esminiu, jeigu klydo abi šalys arba vieną šalį suklaidino kita šalis, neturėdama tikslø apgauti. Šiuo atveju pateiktas pridėtais teisės faktais, t. y. atsakovės Irenos Madevič pozicija ikiteisminiame tyime Nr. 02-2-00291-17 bei atsakovės Irenos Madevič pasiskrymu 2018-11-02 naujienų portale 15min.lt, akivaizdžiai konstatavo, jog atsakovė niekada nebūtų pardavusi minimų dviejų žemės sklypų ieškovams, jei žinotų faktus dėl gyvenamosios statybos negalumo, kurie (faktai) paaiškėjo vėliau. Šiuo atsakovė konstatavo, kad, pasak jos, neturėdama tikslø apgauti, tačiau faktiškai suklaidino ieškovus dėl esminiu sandorio sąlygų.

Atsakovė I. Madevič su ieškiniu nesutiko ir savo nesutikimą argumentavo tuo, kad ieškovų teiginiai neatitinka tikrovės, yra visiškai niekuo nepagrūsti bei prieštarauja surinktiems duomenims ikiteisminio tyrimo medžiagoje bei Vilniaus apygardos teismo įsiteisėjusioje 2018-10-17 nutartyje konstatuotiems faktams, kad pareiškėjui (M. Žvinkliui) tiek prieš perkant aptariamus namų valdos žemės sklypus, tiek pirkimo momentu buvo aiškiai ir nedviprasmiškai išaiškinta, kad pareiškėjo perkamiems sklypams yra taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų reikalavimai. Šie duomenys buvo ne tik išviešinti oficialių registrų dokumentuose, bet dar kartą pakartoti pasirašant pirkimo-pardavimo sutartį pas notarę D. Aliukonienę.

Atsakovė nurodė, kad Vilniaus apygardos teismas įsiteisėjusioje 2018-10-17 nutartyje, be kita ko, konstatavo, kad <...> vertintina ir tai, kad pareiškėjas aptariamus sklypus pirkо beveik dvigubai mažesne negu rinkos kaina, kas protingam ir išsilavinusiam pirkėjui turėjo sukelti papildomų abejonių, kurios visiškai galėjo būti pašalintos idėmiai susipažinus su nekilnojamomojo turto dokumentais, ką ir padarė pareiškėjas (iš I. Madevič parodymų matyti, kad pareiškėjas beveik keturias savaites nagrinėjo dokumentus, susijusius su perkamais žemės sklypais)>. Taip pat pareiškėjas sklypus pirkо ne savarankiškai, bet su G. Jankausko pagalba, kas, įvertinus tai, jog G. Jankauskas nekilnojamomojo turto srityje dirba 20 metų, dar labiau patvirtina, kad pareiškėjui buvo žinoma apie galimus apribojimus.

Taip pat atsakovė nurodė, kad Vilniaus apygardos administracinis teismas 2020-01-31 sprendime administraciniuje byloje Nr. I2-1241-815/2020 taip pat konstatavo, kad <...> pareiškėjai, sudarydami žemės sklypų pirkimo-pardavimo sutartis, žinojo apie žemės sklypams taikomas specialiasios žemės miško naudojimo sąlygas, žinojo, kad gyvenamujų namų statyba minėtuose žemės sklypuose negalima, tačiau šios informacijos neverertino, veikė neatidžiai, nerūpestingai, dėl to nenumatė galimų pasekmų <...>. Atsakovės nuomone, yra akivaizdu, kad ieškovai, vedami pasipelnymo tikslais, norėjo įsiginti už pusę rinkos kainos vertės žemės sklypus, pilna apimtimi žinodami apie galimas nekilnojamujų objektų statybos kliūties, tačiau tikėjos ateityje šių kliūcių išvengti.

Pažymėjo, kad ieškovai pirma kaltino atsakovę, kad ji juos apgavo, o vėliau kaltino ir dabar ieškiniu kaltina, kad atsakovė juos suklaidino, toks ieškovų nenuoseklumas taip pat patvirtina jų ieškinio nepagrūstumą. Taip pat pažymėjo, kad atsakovė, jau prasidejus teismo procesui, dėl šalia ginčo sklypų esančių jos kitų sklypų kreipėsi į Lietuvos geologijos tarnybą, kad ši įvertintų, ar iš tikrujų atsakovės žemės sklypuose yra naudingų iškasenų telkiniai, ir gavo atsakymą, kad toje vietoje

nėra naudingų iškasenų. Lietuvos geologijos tarnyba išbraukė I. Madevič sklypus iš naudingų iškasenų teritorijos, ir buvo patikslinti kadastriniai duomenys VI „Registru centras“. Taigi, ir ieškovai galėjo ir gali kreiptis, kad jų sklypams taip pat būtų panaikintos minėtos specialiosios sąlygos.

Kaip minėta, ieškovai ginčija 2017-01-05 ir 2017-01-09 žemės sklypų pirkimo-pardavimo sutartis CK 1.90 straipsnio 1, 2, 3, 4 dalių pagrindu kaip sandorius, sudarytus dėl suklydimo.

Iš esmės suklydus sudarytas sandoris gali būti teismo tvarka pripažintas negaliojančiu pagal klydusios šalies ieškinį (CK 1.90 straipsnio 1 dalis). Suklydimu laikoma klaidinga prielaida apie egzistavusius esminius sandorio faktus sandorio sudarymo metu (CK 1.90 straipsnio 2 dalis). Suklydimas turi esminės reikšmės, kai buvo suklysta dėl paties sandorio esmės, jo dalyko ar kitų esminių sąlygų arba dėl kitos sandorio šalies civilinio teisinio statuso ar kitokių aplinkybių, jeigu normaliai atidus ir protinges asmuo, žinodamas tikrą reikalą padėtį, panašioje situacijoje sandorio nebūtų sudaręs arba būtų jis sudaręs iš esmės kitokiomis sąlygomis. Suklydimas taip pat laikomas esminiu, jeigu klydo abi šalys arba vieną šalį suklaidino kita šalis, neturėdama tikslą apgauti, taip pat kai viena šalis žinojo ar turėjo žinoti, kad kita šalis suklydo, o reikalavimas, kad suklydusi šalis įvykdytų sutartį, prieštarautų sąžiningumo, teisingumo ar protingumo principams (CK 1.90 straipsnio 4 dalis).

Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo formuojamą teismų praktiką, suklydimas – tai neteisingas sudaromo sandorio suvokimas; suklydimo atveju neteisingai suvokiamas sandorio turinys arba neteisingai išreiškiama valia sudaryti sandorių, Dėl suklydimo sudaryti sandoriai turi valios trūkumą: ją nulemia neteisingai suvoktos esminės sandorio aplinkybės arba netiksli valios išraiška. Esminiu laikytinas suklydimas dėl svarbių sudariusiam sandoriui aplinkybių, kurias teisingai suvokdamas asmuo sandorio nebūtų sudaręs. Dėl suklydimo sudarytas sandoris pripažįstamas negaliojančiu, jeigu konstatuojama, kad suklydimas buvo esminis, t. y. konstatuojama dėl suklydimo fakto ir jo esmingumo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. rugpjūčio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-391/2014; 2015 m. vasario 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-77-378/2015; 2018 m. gruodžio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-515-1075/2018).

Jeigu šalis sudarė sutartį klaidingai suprasdama faktines ar teisines aplinkybes, taikytinos taisykles, reglamentuojančios dėl suklydimo sudaryto sandorio pripažinimą negaliojančiu. Tačiau jeigu šalis teisingai suvokė sandorio sudarymo metu esančias aplinkybes, bet klydo dėl šio sandorio perspektyvų, šios taisykles netaikomos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. sausio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-150/2007; 2015 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-610-378/2015; 2017 m. vasario 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-51-695/2017).

Įvertinės bylos duomenis teismas daro išvadą, kad byloje nėra jokių įrodymų, patvirtinančių, kad atsakovė I. Madevič, sudarydama su ieškovais ginčijamas Sutartis, kokiui nors būdu juos suklaidino.

Bylos duomenimis nustatyta, kad Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau ir – NŽT) Trakų skyriaus vedėjas 2014 m. gruodžio 19 d. įsakymu Nr. 46FPI-(14.46.124)-74 „Dėl pil. Irenos Madevič žemės sklypo (kadastro Nr. 7970/0003:349), esančio Šventininkų k., Senųjų Trakų sen., Trakų r. sav., formavimo ir pertvarkymo projekto patvirtinimo“ patvirtino Irenos Madevič nuosavybės teise valdomo 4,9205 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kadastro 4970/0003:349), esančio Šventininkų k., Senųjų Trakų sen., Trakų r. sav., formavimo ir pertvarkymo projektą, pagal kurį minėtas žemės sklypas padalijimas į atskirus penkiolika žemės sklypų, iš kurių keturiolikai keičiamai pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą ir nustatomi naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos. (1 t., b. 1. 64-67).

Šalims sudarius ginčijamas Sutartis, ieškovas M. Žvinklys kreipėsi į Trakų rajono savivaldybės administraciją su prašymu dėlo specialiuojančios reikalavimų išdavimo gyvenamojo namo statybai Žemės sklype. Trakų rajono savivaldybės administracija 2017 m. kovo 8 d. raštu Nr. AP3-898, atsakydama į Mariaus Žvinklio 2017-03-03 prašymą išduoti specialiuosius reikalavimus, nurodė kad žemės sklypo (kadastro Nr. 7970/0003:1771) pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos., sklypo plotas – 0,1519 ha. Šis žemės sklypas, esantis adresu Smilgų g. 9, Šventininkų k., Senųjų Trakų sen., Trakų r. sav., patenka į naudingų iškasenų telkinių teritoriją (patenkantis sklypo plotas - 0,1519 ha. Vadovaujantis Specialiosiomis žemės ir

miško naudojimo sąlygomis, naudingų iškasenų telkiniuose draudžiama statyti gyvenamuosius namus. Atsižvelgiant į šiame rašte išdėstytas nuostatas, gyvenamojo namo statyba žemės sklype (kadastro Nr. 7970/0003:1771) yra negalima (1 t., b. 1. 22).

Iš Valstybės tarnybos departamento 2018-05-29 atsakymo Nr. 27D-1087 Giedriui Jankauskui matyti, jog Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau ir – NŽT) direktorius 2018 m. gegužės 9 d. įsakymu Nr. 1PS1-429-(2.1.) pripažino, kad Algimantas Podrezas, priimdamas NŽT Trakų skyriaus vedėjo 2014 m. gruodžio 19 d. įsakymą Nr. 46FPĮ-(14.46.124)-74 „Dėl pil. Irenos Madevič žemės sklypo (kadastro Nr. 7970/0003:349), esančio Šventininkų kaime, Senųjų Trakų seniūnijoje, Trakų rajono savivaldybėje, formavimo ir pertvarkymo projekto patvirtinimo“ (toliau – ir įsakymas), pažeidė Žemėtvarkos planavimo dokumentų tikrinimo taisyklių, patvirtintų NŽT direktoriaus 2013 m. vasario 6 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-64 „Dėl Žemėtvarkos planavimo dokumentų tikrinimo taisyklių patvirtinimo“, 70 punktą (1 t., b. 1. 20).

Iš Valstybės tarnybos departamento 2019-10-02 atsakymo Nr. 27D-1749 Giedriui Jankauskui matyti, jog NŽT direktorius 2019 m. rugsėjo 2 d. įsakymu Nr. 1PS1-596-(2.1.) pripažino, kad Trakų skyriaus vyriausioji specialistė Gintarė Tarulytė-Jasiūnienė, parengdama minėtą NŽT Trakų skyriaus vedėjo 2014 m. gruodžio 19 d. įsakymą Nr. 46FPĮ-(14.46.124)-74, pažeidė Žemėtvarkos planavimo dokumentų tikrinimo taisyklių, patvirtintų NŽT direktoriaus 2013 m. vasario 6 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-64 „Dėl Žemėtvarkos planavimo dokumentų tikrinimo taisyklių patvirtinimo“, 70 punktą (1 t., b. 1. 21).

Taigi, kaip matyti iš bylos medžiagos, atsakovė kreipėsi į Nacionalinę žemės tarnybą, t. y. į specialistus, kurie pakeitė ginčo Žemės sklypų paskirtį. Sutiktina, kad keičiant Žemės sklypų paskirtį buvo pažeista procedūra (nebuvo gautas Lietuvos geologijos tarnybos sutikimas), t. y. NŽT direktoriaus 2018 m. gegužės 9 d. ir 2019 m. rugsėjo 2 d. įsakymais buvo pripažinta, kad specialistai Algimantas Podrezas ir Gintarė Tarulytė-Jasiūnienė pažeidė Žemėtvarkos planavimo dokumentų tikrinimo taisyklių, patvirtintų NŽT direktoriaus 2013 m. vasario 6 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-64 „Dėl Žemėtvarkos planavimo dokumentų tikrinimo taisyklių patvirtinimo“, 70 punktą (1 t., b. 1. 20, 21). Tačiau, šios aplinkybės niekaip nejrodo atsakovės I. Madevič neteisėtų veiksmų, kaip nejrodo ir to, kad atsakovė kokiui nors kitokiu būdu suklaidino ieškovus, sudarant ginčijamas Sutartis.

Pažymétina, kad pagal pareiškėjo Giedriaus Jankausko pareiškimą Vilniaus apskrities vyriausiajame policijos komisariate Trakų rajono policijos komisariate buvo pradėtas ikiteisminis tyrimas Nr. 02-2-00291-17 pagal Lietuvos Respublikos baudžiamomojo kodekso 228 straipsnio 1 dalį, kuris Vilniaus apygardos prokuratūros Vilniaus apylinkės prokuratūros Šeštojo skyriaus prokurorės 2018-07-05 nutarimu buvo nutrauktas, nenustačius nusikalstamos veikos, numatytos BK 228 straipsnio 1 dalyje, požymių, o tyrimas dėl sukčiavimo buvo nepradėtas, konstatavus, kad I. Madevič, D. Bartkevičiaus bei R. Paškonio veiksmuose neįžvelgtinas būtinasis BK 182 straipsnio objektyviosios pusės požymis – veikos padarymo būdas – apgaulė. Mariui Žvinkliui apskundus prokurorų nutarimus ikiteisminio tyrimo teisėjui, Vilniaus regiono apylinkės teismo Trakų rūmų 2019-09-12 nutartimi M. Žvinklio skundas buvo atmestas. Ši nutartis M. Žvinklio buvo apskūsta aukštesniam teismui, 2018-10-17 Vilniaus apygardos teismo galutine ir neskundžiama nutartimi (toliau ir – Nutartis) skundas buvo atmestas (1 t., b. 1. 99-109). Nutartyje teismas pripažino visiškai nepagrįstais M. Žvinklio argumentus, kad I. Madevič, D. Bartkevičius ir R. Paškonis apgavo pareiškėjų (M. Žvinklių), neteisėtai pakeisdami žemės ūkio paskirties žemę į vertingesnę namų valdos (vienbučių/dvibučių namų statyba) paskirtį. Teismas atkreipė dėmesį į tai, kad 2014 m. gegužės 29 d. Lietuvos geologijos tarnybos atsakyme nurodyta, jog žemės sklypas, kurio paskirtį planuoja pakeisti, patenka į naudingų išteklių teritoriją, tačiau nenurodyta, kad žemės sklypo paskirties keitimą draudžiamas. Tai patvirtino ir Lietuvos geologijos tarnyba ikiteisminio tyrimo metu, kuomet nurodė, kad ji negali įtakoti uždrausti pakeisti žemės sklypų paskirtį ar kitaip įtakoti teritoriją planavimą, kurį atlieka savivaldybė (Nutarties 22 p. - 1 t., b. 1. 105). Nutarties 23 punkte konstatuota, kad „<...> Taip pat, kaip matyti iš ikiteisminio tyrimo medžiagos, pareiškėjui tiek prieš perkant aptariamus namų valdos žemės sklypus, tiek pirkimo momentu buvo aiškiai ir nedviprasmiškai išaiškinta, kad pareiškėjo perkamiems sklypams yra taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų reikalavimai. Šie duomenys buvo ne tik išviešinti oficialų registrų dokumentuose, bet dar

kartą pakartoti pasirašant pirkimo-pardavimo sutartį pas notarę D. Aliukonienę. Neabejotina, kad tuo atveju, jeigu I. Madevič būtų pardavusi nekilnojamajį turtą ir tyčia nuslėpusi aplinkybes, susijusias su taikomais apribojimais parduodamiems sklypams, būtų pagrindas svarstyti dėl apgaulės buvimo jos veiksmuose, tačiau nagrinėjamu atveju, jokių veiksmų, kurių pagrindu būtų galima konstatuoti apgaulės buvimą, aukštesnės instancijos teismo vertinimu, nėra <...>.”. Teismas taip pat konstatavo, kad “<...> Kaip teisingai nustatė žemesnės instancijos teismas, G. Jankauskas apklausos metu patvirtino, kad dar iki pirkimo-pardavimo sutarties tarp I. Madevič bei pareiškėjo sudarymo jis susipažino su minėto sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu, kuriame buvo informacija, kad minėti sklypai patenka į naudingų iškasenų telkinius, tačiau jis pats, be I. Madevič, D. Bartkevičiaus ar R. Paškonio aktyvių veiksmų, o remdamasis savo kaip nekilnojamomo turto prekybos specialisto patirtimi padarė išvada, jog ši informacija yra papildoma ir neprieštaraus pagrindinei informacijai. Būtent G. Jankauskas, o ne I. Madevič, D. Bartkevičius ar R. Paškonis užtikrino M. Žvinklį, kad įrašas yra informacinis ir problemų nekils. Sutiktina, kad keičiant žemės sklypo paskirtį buvo pažeista procedūra (negautas Lietuvos geologijos tarnybos sutikimas), tačiau tai neužkirto kelio pareiškėjui bei kitiems žemės sklypus pirkusiems asmenims žinoti visus jiems taikomus apribojimus ir suvokti, kad perkamuose sklypuose šiuo metu gali būti draudžiama statyti nekilnojamomo turto objektus <...>.” (Nutarties 24 p.). Minėtos Nutarties 25 punkte teismas konstatavo, kad “<...> Be to, vertintina ir tai, kad pareiškėjas aptariamus sklypus pirkо beveik dvigubai mažesne negu rinkos kaina, kas protingam ir išsilavinusiam pirkėjui turėjo sukelti papildomą abejonių, kurios visiškai galėjo būti pašalintos įdėmiai susipažinus su nekilnojamomo turto dokumentais, ką ir padarė pareiškėjas (iš I. Madevič parodymų matyti, kad pareiškėjas beveik keturias savaites nagrinėjo dokumentus, susijusius su perkamais žemės sklypais). Taip pat pareiškėjas sklypus pirkо ne savarankiskai, bet su G. Jankausko pagalba, kas, įvertinus tai, jog G. Jankauskas nekilnojamomo turto srityje dirba 20 metų, dar labiau patvirtina, kad pareiškėjui buvo žinoma apie galimus apribojimus. Pareiškėjo vidiniai motyvai, dėl ko jis, žinodamas visą būtiną informaciją, vis tiek sutiko pirkти nekilnojamajį turtą iš I. Madevič, nagrinėjamu klausimu, reikšmės neturi <...>.”. Kaip matyti iš bylos medžiagos, ieškovas M. Žvinklys ir G. Jankauskas pakartotinai kreipėsi į Lietuvos Respublikos generalinę prokuratūrą dėl ikiteisminio tyrimo Nr. 02-2-00291-17 atnaujinimo, tačiau Vilniaus apygardos teismo 2019 m. lapkričio 26 d. galutine ir neskundžiama nutartimi M. Žvinklio ir G. Jankausko skundas paliktas nenagrinėtas (1 t., b. l. 110-113).

Ieškovų argumentai, kad jie nebūtų sudarę Sutarčių, jeigu būtų žinoję, kad ginčo sklypai patenka į naudingų iškasenų telkinius ir juose negalima statyba, atmetini, kaip nepagrūsti. Pats ieškovas M. Žvinklys teismo posėdyje nurodė, jog matė, kad Žemės sklypams yra nustatyti specialios sąlygos, bet Giedrius Jankauskas, kurį jis pažista apie 10-14 metų ir kuris apie 20 metų verčiasi nekilnojamomo turto prekyba, yra patyręs specialistas šioje srityje, ir renkantis sklypą, ir pas notarą ji (M. Žvinkli) patikino, kad kliūčių statytis namą nebus. Liudytojas G. Jankauskas teismo posėdžio metu parodė, kad jis turi virš 20 metų patirtį prekybos nekilnojamuoju turtu srityje, turi savo īmonę IĮ „Duomena“. Parodė, kad jis dokumentus, susijusius su sklypais, „skaito“ labai lengvai, todėl jam net nekilo įtarimo, kad sklypų paskirtis pakeista neteisėtai. Parodė, kad iki pirkimo-pardavimo sutarčių sudarymo jis, susipažinęs su ginčo žemės sklypo dokumentais, kuriuose buvo informacija, kad minėtas sklypas patenka į naudingų iškasenų telkinius, remdamasis savo patirtimi, padarė išvadą, jog ši informacija yra papildoma ir neprieštaraus pagrindinei informacijai, kad žemės sklypų naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos (pažymėtina, kad analogiškus parodymus G. Jankauskas davė ir apklaustas kaip liudytojas ikiteisminiam tyrime Nr. 02-2-00291-17 - 1 t., b. l. 23-24).

Teismas įvertina ir tai, kad ieškovai ginčo sklypus pirkо beveik dvigubai mažesne negu rinkos kaina, tačiau, kaip nurodė ieškovas M. Žvinklys, jam nesukėlė įtarimų žemės sklypo mažesnė nei rinkos kaina, o liudytojas G. Jankauskas, kuris nekilnojamomo turto srityje dirba virš 20 metų, parodė, kad nežino, kokia sklypų rinkos kaina buvo tuo metu – 2017 m. sausio mėnesį, žino, jog ginčo sklypus nupirkо, gal, 1 000 Eur pigiau. Teismas tokius liudytojo G. Jankausko parodymus vertina kritiškai, kadangi ieškovo M. Žvinklio ir atsakovės I. Madevič 2017-01-09 sudarytoje pirkimo – pardavimo sutartyje yra nurodyta, kad Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė - 12 900 Eur, vertės

nustatymo data – 2017-01-06 (1 t., b. l. 15), o ieškovo V. Samsonovo ir atsakovės 2017-01-05 sudarytoje pirkimo – pardavimo sutartyje yra nurodyta, kad Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė - 14 300 Eur, vertės nustatymo data – 2017-01-03 (1 t., b. l. 9), tuo tarpu ieškovai už juos sumokėjo tik 6 000 Eur. Kritiškai vertinami ir ieškovo M. Žvinklio paaiškinimai, kad jam nesukėlė įtarimų žemės sklypo mažesnė nei rinkos kaina, kadangi, teismo nuomone, Žemės sklypų pirkimas už beveik dvigubai mažesnę negu rinkos kainą protingam ir išsilavinusiam pirkėjui (kaip paaiškino ieškovas M. Žvinklys teismo posėdyje, jis turi aukštajį socialinių mokslų išsilavinimą, jam tarpininkavo nekilnojamomo turto agentūros įmonės „Duomena“ savininkas Giedrius Jankauskas) turėjo sukelti papildomų abejonių, kaip jau yra konstatuota Vilniaus apygardos teismo 2018-10-17 nutartyje (skundo Nr. IBPS-V-1894700) (1 t., b. l. 99-109), kurios „<...> visiškai galėjo būti pašalintos įdėmias susipažinus su nekilnojamomo turto dokumentais, ką ir padarė pareiškėjas (iš I. Madevič parodymų matyti, kad pareiškėjas beveik keturias savaites nagrinėjo dokumentus, susijusius su perkamais žemės sklypais). Taip pat pareiškėjas sklypus pirkо ne savarankiškai, bet su G. Jankausko pagalba, kas, įvertinus tai, jog G. Jankauskas nekilnojamomo turto srityje dirba 20 metų, dar labiau patvirtina, kad pareiškėjui buvo žinoma apie galimus apribojimus. Pareiškėjo vidiniai motyvai, dėl ko jis, žinodamas visą būtiną informaciją, vis tiek sutiko pirkти nekilnojamajį turtą iš I. Madevič, nagrinėjamu klausimu, reikšmės neturi <...>.”.

Ieškovai nurodė, kad turi pagrindą manyti, jog atsakovė nebuvo ir nėra sąžininga minimum dviejų sandorių sudarymo metu, kadangi ikiteisminiame tyime Nr. 02-2-00291-17 nustatyti faktai rodo, kad atsakovė I. Madevič jau nuo 2014-05-29 žinojo apie gyvenamosios statybos negalimumą jos turimuose bei vėliau parduodamuose žemės sklypuose. Šiuo konstatuotina, kad 2017-01-09 ir 2017-01-05 įsigyjant du minimus žemės sklypus Trakų rajono 2-jame notaro biure ieškovai vadovavosi klaudinga prielaida apie egzistavusius esminius sandorio faktus sandorio sudarymo metu. Taip pat nurodė, kad jų pateiktais įrodymais, t. y. atsakovės Irenos Madevič pozicija ikiteisminiame tyime Nr. 02-2-00291-17 bei atsakovės Irenos Madevič pasisakymu 2018-11-02 naujienų portale 15min.lt akivaizdžiai konstatavavo (taip nurodyta ieškinyte), jog atsakovė niekada nebūtų pardavusi minimum dviejų žemės sklypų ieškovams, jei žinotų faktus dėl gyvenamosios statybos negalumo, kurie (faktai) paaiškėjo vėliau. Šiuo atsakovė konstatavavo, kad, pasak jos, neturėdama tikslo apgauti, tačiau faktiškai suklaidino ieškovus dėl esminių sandorio sąlygų.

Šiuos savo argumentus ieškovai grindžia jų pateiktais 2018-11-02 naujienų portalo www.15min.lt publikuoto straipsnio kopija (1 t. b. l. 43-44) bei Vilniaus apygardos prokuratūros Vilniaus apylinkės prokuratūros 6-ojo skyriaus (Trakai) prokuroro 2018-07-05 nutarimo (toliau ir – Nutarimas), priimto ikiteisminiame tyime Nr. 02-2-00291-17, nuorašu (1 t., b. l. 23-36), t. y. šio ikiteisminio tyrimo metu atsakovės I. Madevič, apklaustos kaip liudytoja, duotas parodymais, kuomet ji parodė, kad „<...> jei ji būtų žinojusi, kad minėtuose sklypuose negalima statyba, jokiais būdais šių sklypų nebūtų pardavinėjusi <...>“. (Nutarimo 9 psl. 1 t. b. l. 27); taip pat Nutarime konstatuoti faktu, kad „<...> Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2014-05-29 ir vėliau 2017-03-02 buvo gavusi I. Madevič paklausimus dėl galimybės keisti žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 7970/0003:349, paskirti į kitą - vienbučių ir dvibučių gyvenančių pastatų statybos teritoriją. Abiem atvejais pareiškėjai buvo atsakyta neigiamai <...>.“ (Nutarimo 20 psl. 1 t. b. l. 33).

Teismas atmata tokius ieškovų argumentus kaip nepagrįstus: teismo vertinimu, minėti I. Madevič parodymai ikiteisminiame tyime (be kita ko, pažymétina, kad ieškovų pacituoti atsakovės parodymai baigiasi žodžiais: „<...> Kad statyba negalima, sužinojo (I. Madevič) tik po to, kai jai paskambino Giedrius ir apkaltino apgavyste <...>.“) bei jos pasisakymas 2018-11-02 naujienų portale 15min.lt kaip tik patvirtina, kad jokio tikslo suklaidinti ieškovus ji neturėjo ir jų nesuklaidino, kadangi Žemės sklypų paskirtis (kita) ir jų naudojimo būdas (vienbučių ir dvibučių gyvenančių pastatų teritorijos) buvo nustatyti ne atsakovės, o Institucijų sprendimais, visi šie duomenys yra vieši, jie yra įregistruoti ir Valstybės įmonės Registrų centras Nekilnojamomo turto registre (1 t., b. l. 147-150), būtent tokie duomenys buvo nurodyti ir ginčijamose Sutartyse (1 t., b. l. 8-19), o kaip minėta ir anksčiau, jokių atsakovės neteisėtų veiksmų įrodumų byloje nėra. Atkreiptinas démesys į tai, kad pagal Mariaus Žvinklio ir Giedriaus Jankausko pareiškimus atsakovės I. Madevič ir kitų asmenų

atžvilgiu pradėti ikiteisminiai tyrimai buvo nutraukti (arba atsisakyta pradėti ikiteisminį tyrimą), nustačius, kad nepadarytos veikos, turinčios nusikaltimo ar baudžiamojo nusižengimo požymiu (1 t., b. l. 23-36, 99-109, 110-113).

Sutiktina su atsakovės atsikirtimų argumentu dėl nenuoseklios ieškovų pozicijos, kurie, kaip rodo bylos medžiaga, pirma siekė įrodyti, kad atsakovė I. Madevič, sudarant Žemės sklypų pirkimo-pardavimo sandorius, juos apgavo, vėliau savo poziciją ieškovai pakeitė ir teigia bei pareikštu ieškiniu siekia įrodyti, kad atsakovė juos suklaidino; tai, teismo vertinimu, patvirtina ieškovų reikalavimų nepagrįstumą.

Pažymétina, kad šalys savo argumentus grindžia Vilniaus apygardos administracinių teismo 2020-01-31 sprendimu administraciniéje byloje Nr. I2-1241-815/2020: taip, atsakovė savo atsikirtimus grindžia minétame sprendime konstatuotomis teismo išvadomis, t. y. jog teismas konstatavo, kad <...> pareiškėjai, sudarydami žemės sklypų pirkimo-pardavimo sutartis, žinojo apie žemės sklypams taikomas specialiasios žemės miško naudojimo sąlygas, žinojo, kad gyvenamujų namų statyba minetuose žemės sklypuose negalima, tačiau šios informacijos nevertino, veikė neatidžiai, nerūpestingai, dėl to nenumatė galimų pasekmių <...>. Tačiau atkreiptinas dėmesys, kad Lietuvos teismų informacinės sistemos LITEKO duomenimis, minėtas teismo sprendimas Lietuvos vyriausiojo administracinių teismo 2021-01-06 nutartimi administraciniéje byloje Nr. A-3635-662/2020 buvo panaikintas ir byla buvo perduota pirmosios instancijos teismui nagrinėti iš naujo.

Atsakovės atstovas, be kita ko, pastebėjo, kad atsakovė, jau prasidėjus teismo procesui, kreipėsi dėl šalia ginčo sklypų esančių jos kitų sklypų į Lietuvos geologijos tarnybą, kad ši įvertintų, ar iš tikrujų atsakovės žemės sklypuose yra naudingų iškasenų telkiniai, ir gavo atsakymą, kad toje vietoje nėra naudingų iškasenų, ir Lietuvos geologijos tarnyba išbraukė I. Madevič sklypus iš naudingų iškasenų teritorijos, bei buvo patikslinti kadastriniai duomenys VI „Registru centras“. Taigi, atsakovės atstovo nuomone, ir ieškovai kaip Žemės sklypų savininkai galėjo ir gali kreiptis, kad jų Žemės sklypams taip pat būtų panaikintos minėtos specialiosios sąlygos. Šiuos savo pastebėjimus atsakovės atstovas pagrindė į bylą jo pateiktais įrodymais - Lietuvos geologijos tarnybos 2020-08-27 atsakymu Nr. (7)-1.7-5449 Irenai Madevič (1 t., b. l. 151), kuriame nurodyta, kad „Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos, atsakydama į Jūsų paklausimą ir vadovaudamas valstybinės geologinės informacijos sistemos (VGIS) duomenimis, informuoja, kad Jums priklausantys žemės sklypai, kurių kad. Nr. 7970/0003:1101, 7970/0003:1774, 7970/0003:1765, 7970/0003:1169, 7970/0003:1772, 7970/0003:1766 (teismas pažymi, kad tai yra su ieškovų ginčo Žemės sklypais besiribojantys žemės sklypai), esantys Šventininkų kaime, Senujų Trakų seniūnijoje, Trakų rajone, patenka į Šventininkų smėlio ir žvyro telkinio parengtinai išžvalgytą plotą. Nurodytų žemės sklypų teritorijoje netaikomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo, įsigaliojusio nuo 2020-01-01, 109 straipsnio (VI skyrius, tryliktasis skirsnis) reikalavimai.“. Taip pat teismo posėdžio metu atsakovės atstovas pateikė papildomus įrodymus – NŽT 2020-09-29 sprendimą Nr. 46SK-888-(14.46.110.) dėl atsakovės žemės sklypo (kadastro Nr. 7970/0003:1101 ir unikalus Nr. 4400-3804-4132), esančio Šventininkų k., Trakų r. sav., nustatyti kadastro duomenų pakeitimo; taip pat pateikė I. Madevič žemės sklypo, kurio 7970/0003:1774, VI Registrų centras Nekilnojamomo turto registro duomenų bazės 2020-10-07 išrašą, iš kurio matyti, kad nuo 2020-10-07 šiam sklypui taikomas specialiosios žemės naudojimo sąlygos – kelių apsaugos zonos (taigi, nebeliko anksčiau taikytos specialiosios sąlygos – naudingų iškasenų telkiniai (1 t. b. l. 79-80) (pažymétina, kad iš VI Registrų centras Nekilnojamomo turto registro duomenų bazės 2020-09-21 išrašų matyti, kad nuo 2020-01-02 ieškovų ginčo Žemės sklypams taikomas specialiosios naudojimo sąlygos: žemės gelmių ištaklių telkiniai (VI skyrius, tryliktasis skirsnis) ir nebegalioja įrašas apie specialiąją sąlygą – naudingų iškasenų telkiniai) (1 t. b. l. 147-150).

Su tokia atsakovės atstovo pastaba sutiktina, šią aplinkybę pažymėjo ir Lietuvos vyriausiasis administracinių teismas (toliau ir – LVAT) 2021-09-09 nutartyje administraciniéje byloje Nr. A-3581-502/2021 (Lietuvos teismų informacinės sistemos LITEKO duomenimis) pagal atsakovės Lietuvos valstybės, atstovaujančios Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, apeliacinių skundų dėl Vilniaus apygardos administracinių teismo 2021 m. birželio 16 d. sprendimo administraciniéje byloje pagal pareiškėjų Mariaus Žvinklio, Vladimiro Samsonovo ir Tatjanos

Samsonovos skundą atsakovui Lietuvos valstybei, atstovaujamai Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, dėl žalos atlyginimo. Šioje administracineje byloje pareiškėjai su skundu kreipėsi į teismą, prašydami: 1) Mariaus Žvinklio naudai – dalinį rinkos kainos nuvertėjimą – 3 000 Eur, už žemės sklypą, esantį Trakų r. sav., Senųjų Trakų sen., Šventininkų k., Smilgų g. 1 (unikalus Nr. 4400-3805-3712); 2) Mariaus Žvinklio naudai – dalinį rinkos kainos nuvertėjimą – 3 000 Eur, už žemės sklypą, esantį Trakų r. sav., Senųjų Trakų sen., Šventininkų k., Pievų g. 6 (unikalus Nr. 4400-3805-3353); 3) Mariaus Žvinklio naudai – visišką rinkos kainos nuvertėjimą – 6 000 Eur, už žemės sklypą, esantį Trakų r. sav., Senųjų Trakų sen., Šventininkų k., Smilgų g 9 (unikalus Nr. 4400-3805-3453); 4) Vladimiro Samsonovo ir Tatjanos Samsonovos naudai – visišką rinkos kainos nuvertėjimą – 6 000 Eur, už žemės sklypą, esantį Trakų r. sav., Senųjų Trakų sen., Šventininkų k., Smilgų g. 13 (unikalus Nr. 4400-3804-4587). Vilniaus apygardos administracinis teismas (toliau ir – VAAT) 2021-06-16 sprendimu administracineje byloje Nr. I2-1815-426/2021 pareiškėjų skundą patenkino ir priteisė Mariui Žvinkliui iš atsakovės Lietuvos valstybės, atstovaujamos Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, 12 000 Eur turtinės žalos atlyginimo, o Vladimirui Samsonovui ir Tatjanai Samsonovai – 6 000 Eur turtinės žalos atlyginimo. LVAT 2021-09-09 nutartimi, iš dalies patenkinęs atsakovės Lietuvos valstybės, atstovaujamos Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, apeliacinį skundą, VAAT 2021-06-16 sprendimą panaikino ir byla perdarė pirmosios instancijos teismui nagrinėti iš naujo. Kaip minėta, LVAT 2021-09-09 nutartyje pažymėjo, kad nustatant civilinės atsakomybės būtinajį elementą – priežastinį ryšį tarp neteisėtų veiksmų ir žalos būtinas visapusiškas pareiškėjų teiginių dėl negalimos statybos įsigytuose žemės sklypuose vertinimas. Esant nustatyta tvarka neginčytam Administracijos atsakymui dėl pareiškėjų prašymo išduoti specialiuosius reikalavimus, nagrinėjamoje byloje turi būti savarankiškai vertinami teiginiai dėl gyvenamujų namų statybos galimybės pareiškėjų įsigytuose žemės sklypuose, atkrepiiant dėmesį į atsakovo argumentus dėl pasikeitusio teisinio reguliavimo (Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 109 straipsnis) (Nutarties 52 punktas).

Teismas, įvertinęs byloje esančius įrodymus, ieškinyje (patikslintame) ir atsiliepime į ieškinį išdėstyti šalių argumentus, ieškovo M. Žvinklio, atsakovės atstovo teismo posėdyje duotus paaiškinimus, liudytojo Giedriaus Jankausko teisme duotus parodymus, daro išvadą, jog ieškovai neįrodė, kad 2017-01-09 ir 2017-01-05 įsigydami ginčo Žemės sklypus iš atsakovės jie vadovavosi, kaip teigė ieškovai, klaudinga prielaida apie egzistavusius esminius sandorio faktus sandorio sudarymo metu, bei neįrodė, kad buvo suklaidinti atsakovės dėl esminių ginčijamų sandorių aplinkybių.

Kiekviena šalis privalo įrodyti tas aplinkybes, kuriomis remiasi kaip savo reikalavimų ar atskirtinų pagrindu (CPK 12, 178 straipsniai).

Teismas konstatuoja, kad ieškovai neįvykdė savo įrodinėjimo pareigos ir neįrodė aplinkybių, kuriomis grindė savo reikalavimus (CPK 178 straipsnis), todėl ieškovų reikalavimas pripažinti 2017-01-05 ir 2017-01-09 Žemės sklypų pirkimo-pardavimo sutartis negaliojančiomis CK 1.90 straipsnio 1, 2, 3, 4 dalį pagrindu, kaip sudarytas iš esmės suklydus, atmetinas kaip nepagrūstas, neįrodytas.

Kitų ginčijamų sandorių negalojimo pagrindų, numatytių įstatymo, ieškovai nenurodė ir sandorių kitais pagrindais neginčijo.

Visi kiti byloje esantys ir teismo posėdyje aptarti įrodymai, šalių ir jų atstovų paaiškinimai ir argumentai nėra teisiškai reikšmingi sprendžiant šį ginčą, todėl teismas dėl jų nepasisako ir priimdamas sprendimą jų neanalizuoją ir nevertina.

Atmetus ieškinį, ieškovų bylinėjimosi išlaidos jiems neatlyginamos, o iš ieškovų atsakovei priteistinos jos turėtos 2 000 Eur bylinėjimosi išlaidos (1 t. b. l. 123) advokato pagalbai apmokėti (CPK 93, 98 straipsniai), t. y. iš Mariaus Žvinklio – 667 Eur, iš Vladimiro Samsonovo – 667 Eur ir iš Tatjanos Samsonovos – 666 Eur.

Vadovaujantis CPK 96 straipsnio 6 dalimi bei Lietuvos Respublikos teisingumo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. sausio 13 d. įsakymu „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2011 m. lapkričio 7 d. įsakymo Nr. 1R-261/1K-355 „Dėl minimalios valstybei priteistinos bylinėjimosi išlaidų sumos nustatymo“ pakeitimo“ Nr. 1R-19/1K-2, byloje susidariusios 8,60 bylinėjimosi išlaidos, susijusios su procesinių

dokumentų įteikimu, valstybei nepriteisiamos, kadangi jų suma kiekvienam ieškovui yra mažesnė už minimalią valstybei priteistiną bylinėjimosi išlaidų sumą (8,60 Eur : 3).

Teismas, vadovaudamas Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 5, 79, 88, 93, 96, 177-178, 259-260, 265, 268-270 straipsniais,

n u s p r e n d ž i a :

ieškinį atmesti.

Priteisti atsakovei Irenai Madevič iš ieškovo Mariaus Žvinklio 667 Eur bylinėjimosi išlaidas.

Priteisti atsakovei Irenai Madevič iš ieškovo Vladimiro Samsonovo 667 Eur bylinėjimosi išlaidas.

Priteisti atsakovei Irenai Madevič iš ieškovės Tatjanos Samsonovos 666 Eur bylinėjimosi išlaidas.

Sprendimas per 30 dienų nuo jo priėmimo dienos gali būti skundžiamas apeliaciniu skundu Vilniaus apygardos teismui per Vilniaus regiono apylinkės teismo Trakų rūmus.

Teisėja

KOPIJA TIKRA

*Teisėja Irena Stefanovič*

*2021 09 19 d.*

Irena Stefanovič