

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
TEISĖS MOKYKLOS
PRIVATINĖS TEISĖS INSTITUTAS

SANTA VENCKEVIČIŪTĖ
(CIVILINĖS IR VERSLO TEISĖS)

**VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS PERLEIDIMO TEISINIO REGLAMENTAVIMO
PROBLEMOS**

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovas –
Prof. dr. Evaldas Klimas

Vilnius, 2023 m.

TURINYS

IVADAS	3
1. VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS PERLEIDIMO SAMPRATA IR PASKIRTIS	8
1.1. Valstybinės žemės nuomos perleidimo samprata.....	8
1.2. Valstybinės žemės nuomos perleidimo paskirtis	11
2. KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS PERLEIDIMĄ REGLAMENTUOJANTYS TEISĖS AKTAI BEI NŽT, KAIP VIEŠOJO ADMINISTRAVIMO SUBJEKTO, PRIIMAMŲ AKTŲ GALIA IR APIMTIS	13
2.1. Teisės aktai reglamentuojantys kitos paskirties valstybinės žemės nuomos perleidimą	13
2.2. NŽT, kaip viešojo administravimo subjekto, priimamų aktų galia ir apimtis.....	18
3. KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS PATIKĖTINĖS SUTIKIMŲ PERLEISTI NUOMOS TEISĘ Į VALSTYBINĘ ŽEMĘ IŠDAVIMŲ TVARKOS YPATUMAI IR PROBLEMINIAI ASPEKTAI	22
3.1. Nuomos teisės į kitos paskirties valstybinės žemės sklypą (jo dalį) perleidimo kitiems asmenims atvejai	22
3.2. Kitos paskirties valstybinės žemės sklypo ploto, žemės sklypo dalies, reikalingos pastatams ar įrenginiams eksploatuoti, nustatymas.....	23
3.3. Reikalavimai prašymui išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į kitos paskirties valstybinės žemės sklypą	34
3.4. Sutikimo perleisti teisę į valstybinės žemės sklypo nuomą išdavimo terminai	42
3.5. Teisės į valstybinės žemės sklypo nuomą perleidimo įforminimas	47
3.6. Atsisakymo išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, pagrindai.....	48
IŠVADOS	57
PASIŪLYMAI	59
LITERATŪROS SĄRAŠAS	60
ANOTACIJA	70
ANNOTATION	71
SANTRAUKA	72
SUMMARY	74

IVADAS

Baigiamojo darbo aktualumas. Statinių, stovinčių nuomojamoje valstybinėje žemėje, savininkai, siekdami juos perleisti, privalo gauti valstybinės žemės patikėtinio sutikimą sudaryti perleidimo sandorį. Tokiu būdu užtikrinamas Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 6.394 straipsnio 1 dalyje numatytas imperatyvas perduoti teises į žemę įgyvendinimas (toliau darbe - LR CK). Iki 2021 m. gegužės 27 d. Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos (toliau darbe - NŽT) teritoriniai skyriai sprendami duoti ar ne sutikimą statinių, stovinčių išnuomotoje valstybinėje žemėje, savininkui perleisti nuomos teisę į valstybinį žemės sklypą vadovavosi dar 1999 m. LR Vyriausybės nutarime Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ išdėstytais reikalavimais.¹ Pastaruosiuose reikalavimuose nebuvo vieningų taisyklių dėl sutikimų perleisti statinius, esančius valstybinės žemės sklype, išdavimo, dėl to NŽT teritoriniuose skyriuose išduodant ar atsisakant išduoti šiuos sutikimus susiklostė skirtinga praktika.

Siekiant suvienodinti sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą tvarką visoje šalyje, priimtose NŽT direktoriaus įsakymu patvirtintos „Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, išdavimo taisyklės“ (toliau darbe - Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklės).² Šiose naujose taisyklėse, siekiant veiksmingesnio ir aiškesnio sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, proceso, reglamentuota sutikimų išdavimo tvarka ir procedūros.

Visgi šiai naujai sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinę žemę tvarkai nepavyko išvengti tam tikrų reglamentavimo problemų. Minėtose taisyklėse nėra numatyta galimybė dar prieš išduodant sutikimą patikrinti ar perleidžiami statiniai atitinka reikalavimus valstybinės žemės nuomos teisei įgyti, todėl statinių savininkai, besikreipiantys dėl sutikimo, jau preliminarieji susitarę su būsimu statinių įgijėju ar net sudarę preliminarą sutartį dėl statinių perleidimo, negali prognozuoti, ar jiems bus išduotas sutikimas ir jie galės perleisti statinius kartu su valstybinės žemės nuomos teise, kurie ją iki šiol turėjo. Kadangi taisyklėse numatyti sutikimo išdavimo terminai yra susieti su visų dokumentų NŽT pateikimu ar faktinių duomenų patikrinimo atlikimu, statinių savininkai tiksliai nežino kiek laiko užtruks prašymo išduoti sutikimą nagrinėjimas. Ypač daug laiko trunka sutikimo gavimas dėl atskirai funkcionuojančių statinių, turinčių daug savininkų. Sutikimas gali būti ne tik neišduodamas, tačiau gali būti

¹ „Nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, LRS, žiūrėta 2023 vasario 25 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.75817/asr>.

² „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo“, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 25 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/57c96590be5b11eb91e294a1358e77e9?jfwid=-n026japjk>.

sumažinta nuomojama valstybinio sklypo dalis ar netgi nuomos sutartis nutraukta. Abejonių dėl naujo teisinio reglamentavimo kilo ir dėl to, kad taisyklėse NŽT priskirta pareiga atlikti vertinimą dėl statinio tinkamumo naudoti pagal Nekilnojamo turto kadastrę įrašytą jo tiesioginę paskirtį, nors ši tarnyba iš esmės nėra skirta atlikti statinių naudojimo pagal paskirtį priežiūros (šią funkciją atlieka savivaldybių administracijos, susisiekimo ministerija ir (ar) jos įgaliotos organizacijos, valstybinė Energetikos inspekcija bei statinių įrangos ir paskirties reikalavimų įgyvendinimo priežiūrą atliekančios institucijos).³

Akivaizdu, kad šios (ir kitos) reglamentavimo problemos trukdo sklandžiam ir veiksmingam sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą procesui. Tam tikrais atvejais esamas reglamentavimas dėl tokių sutikimų gavimo negarantuoja statinių savininkams sklandaus statinių, kartu su žemės nuomos teise, kurie ją iki šios turėjo, perleidimo sandorio sudarymo. Gali būti atvejų, kai statinių savininkams reikės kreiptis į teismą ir/ar ieškoti kitų, nei planuota, galimų būdų kaip perleisti savo statinius.

Temos aktualumą lemia ir tai, kad 2022 m. birželio 30 d. Seime priimti Žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 ir kitų susijusių įstatymų pakeitimai, kuriais pritarta valstybinės žemės valdymo ir naudojimo reformai.⁴ Remiantis šia reforma nuo 2024 m. sausio 1 d. valstybinės žemės nuomos instituto laukia pokyčiai. Pavyzdžiui, vietoj NŽT - savivaldybės taps savivaldybės teritorijoje esančių miestų ir miestelių valstybinės žemės, perduotos Vyriausybės nutarimu, patikėtinėmis ir joms bus suteikiama kompetencija nuomoti patikėjimo teise valdomus valstybinės žemės sklypus. Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo (toliau darbe - Žemės įstatymas) 9 straipsnio pakeitimais bus įtvirtinta galimybė išnuomoti valstybinės žemės sklypus statiniams eksploatuoti, kurių paskirtis neatitinka žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo.⁵ Šių pokyčių akivaizdoje aktualu pažvelgti kaip šiuo metu reglamentuojamas valstybinės žemės nuomos perleidimo klausimas.

Tiriamos problemos.

Ar sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinę žemę tvarka visuomet užtikrina veiksmingą ir sklandų šių sutikimų gavimo procesą?

Kaip vertintina NŽT priskirta funkcija, duodant sutikimą perleisti nuomos teisę į valstybinę žemę, atlikti vertinimą dėl statinio tinkamumo, žinant tai, kad ši tarnyba iš esmės nėra skirta atlikti statinių naudojimo pagal paskirtį priežiūros?

³ „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas“, 49 str., LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 25 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.26250/asr>.

⁴ „Viešojo konsultacija dėl Žemės įstatymo ir jį lydinčių teisės aktų pakeitimų. Valstybinės žemės valdymo ir naudojimo pertvarkos antrojo etapo teisės aktų pakeitimų projektai“, žiūrėta 2023 m. kovo 1 d. <https://epilietis.lrv.lt/lt/konsultacijos/viesoji-konsultacija-del-zemes-istatymo-ir-ji-lydinciu-teises-aktu-pakeitimu-valstybines-zemes-valdymo-ir-naudojimo-pertvarkos-antrojo-etapo-teises-aktu-pakeitimu-projektai>.

⁵ „Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 1 ir 2 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas, Nr. 23-2543“ Derinta kovo 1-17 d. (2023).

Ar statinių, stovinių išnuomotoje valstybinėje žemėje, savininkui kreipusis dėl sutikimo perleisti statinius bei kartu su jais ir teisę nuomotis valstybinį sklypą tiems statiniams eksploatuoti, NŽT teisė iš naujo įvertinti nuomos teisės pagrindus (turint galimybę žemės nuomos sutartį pripažinti negaliojančia ar nuspręsti, kad statinių eksploatavimui reikalinga mažesnė žemės sklypo dalis) nepažeidžia statinių savininko teisės disponuoti savo turtu?

Baigiamojo darbo mokslinis naujumas ir tiriamų problemų ištyrimo lygis. Nors valstybei priklausančios žemės naudojimas yra itin aktualus ir svarbus visuomenėje, tačiau valstybinės žemės nuomos klausimai nėra plačiai išnagrinėti teisės mokslininkų. Tam tikri valstybinės žemės nuomos sutarties aspektai aptarti 2007 m. P. Aleknavičiaus vadovėlyje⁶, 2010 m. E. Baranausko ir kt. autorių vadovėlyje,⁷ žemės santykių teisinio reguliavimo problemas 2014 m. tyrė E. Monkevičius.⁸ Tačiau nurodytuose šaltiniuose nėra nuodugniau išanalizuoti valstybinių žemės sklypų nuomos klausimai.

Vienas reikšmingesnių pastarųjų metų darbų šia tema - 2020 m. E. Klimo ir A. Norkūno straipsnis „Valstybinės žemės nuomos sutartys: teisinio reguliavimo esmė ir praktinės problemos“, kuriame autoriai nagrinėjo klausimą ar gavus valstybinės žemės patikėtinio sutikimą perleisti statinius, esančius ant valstybinės žemės sklypų, valstybinės žemės patikėtinis vėliau gali atsisakyti sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį.⁹

Taigi, valstybinės žemės nuomos teisės perleidimas ir jo teisinio reglamentavimo problemos Lietuvos teisinėje doktrinoje nepakankamai išnagrinėtos. Šis darbas rengiamas atsižvelgiant į tai, kad ypatingai trūksta naujų mokslinių įžvalgų (paremtų teismų praktikos analize) nuo 2021 m. gegužės 27 d. įsigaliojus Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklėms.

Svarbu pabrėžti, kad dėl ribotos šio darbo apimties šiame darbe pasirinkta analizuoti tik *kitos paskirties* valstybinės žemės nuomos teisės perleidimą. Todėl šis darbas neapima *žemės ūkio paskirties* žemės nuomos teisės perleidimo pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimo Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 25 punkto nuostatas.

Baigiamojo darbo reikšmė. Šis magistro baigiamasis darbas reikšmingas dėl sisteminio požiūrio į valstybinės žemės nuomos teisės perleidimą bei jo teisinio reglamentavimo problemų nustatymą įsigaliojus Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklėms. Siekiama, kad atliktas tyrimas būtų naudingas teisės taikymo praktikoje, priimant sprendimus dėl valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo, taip pat statinių, stovinių iš

⁶ Pranas Aleknavičius, *Žemės teisė. Vadovėlis aukštųjų mokyklų studentams*, (Kaunas, Akademija 2007).

⁷ Egidijus Baranauskas ir kt., *Daiktinė teisė vadovėlis*, (Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2010).

⁸ Eduardas Monkevičius, *Žemės teisė ir administravimas*, (Registru centras, 2014).

⁹ Evaldas Klimas ir Algis Norkūnas, „Valstybinės žemės nuomos sutartys: teisinio reguliavimo esmė ir praktinės problemos“, *Jurisprudencija*, 27, 1 (2020): 75–94. <https://ojs.mruni.eu/ojs/jurisprudence/issue/view/427>.

valstybės nuomojamame žemės sklype, savininkams, kurie svarsto galimybę perleisti šiuos statinius. Siekiama, kad valstybinės žemės nuomos tema sulauktų daugiau teisės mokslo tyrėjų bei įstatymų leidėjo dėmesio.

Baigiamojo darbo originalumas. Kadangi konkrečiai valstybinės žemės nuomos teisės perleidimas ir jo teisinio reglamentavimo problemos mūsų šalyje analizuotos mažai, sunku rasti šaltinių, kuriuose būtų nagrinėjama ši tema, šis darbas bus išskirtinai orientuotas būtent į kitos paskirties valstybinės žemės nuomos teisės reglamentavimo problematikos analizę, remiantis aktuali teismų praktika.

Tyrimo tikslas. Išanalizuoti kitos paskirties valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo teisinio reglamentavimo problemas.

Tyrimo uždaviniai.

1. Apibrėžti valstybinės žemės nuomos perleidimo sampratą ir paskirtį;
2. Išanalizuoti ir nustatyti teisės aktų, reglamentuojančių kitos paskirties valstybinės žemės nuomos teisės perleidimą, pokyčius ir NŽT, kaip viešojo administravimo subjekto, priimamų aktų galią ir apimtį;
3. Išnagrinėti ginčų dėl NŽT teritorinių padalinių priimtų sprendimų išduoti sutikimą dėl valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo arba priimtų sprendimų atsisakyti jį išduoti ginčų nagrinėjimo teisme atvejus ir problematiką.

Tyrimo metodika. Šiame magistro baigiamajame darbe plačiai vadovautasi dokumentų analizės metodu, kuris taikytas analizuojant teisės aktus, teisės doktriną, teismų praktiką, susijusią su valstybinės žemės nuomos teisės perleidimu. Lingvistinis metodas pasitelktas siekiant atskleisti aktualias valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo sąvokas. Lyginamasis tyrimo metodas pritaikytas lyginant skirtingas mokslininkų nuomones temai aktualiais klausimais ir palyginant teisės doktrinoje formuluojamas nuostatas su teismų praktikoje taikomomis. Sisteminės analizės metodas padėjo atskleisti valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo turinio ypatumus, išryškinti svarbiausius jo elementus. Pasitelkus loginį - analitinį tyrimo metodą atkleistos valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo teorinės, praktinės, reglamentavimo problemos. Apibendrinimo metodas naudotas rengiant skyriaus apibendrinimus ir formuluojant baigiamojo darbo išvadas ir pasiūlymus.

Tyrimo struktūra. Magistro baigiamasis darbas pradedamas įvadu. Pirmame šio darbo skyriuje pateikiama valstybinės žemės nuomos perleidimo samprata, apibūdinama šio instituto paskirtis. Antrame darbo skyriuje apžvelgiami teisės aktai, reglamentuojantys kitos paskirties valstybinės žemės nuomos perleidimą, išryškinami teisinio reglamentavimo pokyčiai. Taip pat šiame skyriuje nagrinėjama NŽT, kaip viešojo administravimo subjekto, priimamų aktų galia ir apimtis. Trečiasis darbo skyrius skirtas valstybinės žemės patikėtinės sutikimų perleisti nuomos

teisę į kitos paskirties valstybinę žemę išdavimų tvarkos ypatumams ir probleminiams aspektams atkleisti. Šiame skyriuje analizuojami nuomos teisės į kitos paskirties valstybinės žemės sklypą (jo dalį) perleidimo kitiems asmenims atvejai, aptariamas valstybinės žemės sklypo ploto, žemės sklypo dalies, reikalingos pastatams eksploatuoti, nustatymo klausimas, nagrinėjami reikalavimai prašymui išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į kitos paskirties valstybinės žemės sklypą, sutikimo perleisti teisę į valstybinės žemės sklypo nuomą terminai, teisės į valstybinės žemės sklypo nuomos perleidimo įforminimas bei atsisakymo išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, pagrindai, aptariama šių pagrindų taikymo problematika. Darbas baigiamas išvadomis, pasiūlymais ir naudotos literatūros sąrašu.

Ginamieji teiginiai.

1. Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinę žemę tvarka ne visuomet užtikrina veiksmingą ir sklandų šių sutikimų gavimo procesą.
2. Esamas teisinis reglamentavimas dėl valstybinės žemės patikėtinės sutikimų išdavimo valstybinės žemės nuomos teisei perleisti apriboja statinių, stovinčių nuomojamoje valstybinėje žemėje, savininko teisę disponuoti jam nuosavybės teise priklausančiais statiniais.

1. VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS PERLEIDIMO SAMPRATA IR PASKIRTIS

1.1. Valstybinės žemės nuomos perleidimo samprata

Lietuvių kalbos žodyne žodis „žemė“ aiškinamas keliomis prasmėmis: kaip planeta, kurioje gyvename, kaip žemės planetos paviršiaus sluoksnis, kaip paviršius ant kurio vaikštome ar stovime, kaip dirva arba dirbamas paviršius ir kt.¹⁰ Nepaisant žemės suvokimo daugiaprasmiškumo galima sutikti su E. Monkevičiaus nuomone, kad žemė - gamtinės aplinkos dalis.¹¹ Visgi nagrinėjamu atveju aktualiausias yra žemės, kaip planetos paviršiaus aiškinimas. Atsižvelgiant į jį, žemė Lietuvoje - jos teritorijoje esantis planetos paviršius. Žemės įstatymo 2 straipsnio 6 punkte nurodoma tiksliau, t.y., kad „žemė - Lietuvos Respublikos teritorijoje, jos išskirtinėje ekonominėje zonoje ir kontinentiniame šelfe Baltijos jūroje esantys sausumos plotai, paviršiniai vidaus ir teritoriniai vandenys.“¹² Taigi, žemė mūsų šalyje - žemės paviršiuje esantys sausumos plotai bei paviršiniai vidaus ir teritoriniai vandenys.

Pagal Žemės įstatymo 3 straipsnio 1 dalį Lietuvos žemės fondą sudaro šalies teritorijoje esanti privati, valstybinė ir savivaldybių žemė.¹³ Taigi, valstybinė žemė yra viena Lietuvos žemės fondo dalių. Žemės įstatymo II skyriaus „Valstybinė žemė“ 5 straipsnio 1 dalies 1-8 punktuose nurodyta kokia žemė nuosavybės teise priklauso Lietuvos valstybei. Tai - išimtinė nuosavybės teise priklausanči žemė, valstybės paveldėta, pagal sandorius įgyta valstybės nuosavybėn, įstatymų nustatytais atvejais ir tvarka perduota neatlygintinai valstybės nuosavybėn savivaldybei nuosavybės teise priklausiusi žemė, įstatymų nustatyta tvarka paimta visuomenės poreikiams, kaip šeimininkis turtas teismo sprendimu perduota valstybės nuosavybėn žemė, įstatymų nustatyta tvarka konfiskuota už teisės pažeidimus bei visa kita įstatymų nustatytais pagrindais savivaldybių ir privačion nuosavybėn neįgyta žemė.¹⁴ Vadinasi, valstybinė žemė yra viena Lietuvos žemės fondo dalių, kuri išimtinė ar kita nuosavybės teise (paveldėta, įgyta, perduota neatlygintinai ir pan.) priklauso valstybei. Akivaizdu, kad valstybinė žemė yra Lietuvos valstybės turtas, o dar tiksliau, remiantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punktu, žemė yra valstybės ilgalaikis materialusis turtas.¹⁵ Kaip nurodo mokslininkai, „kitaip nei daiktai ar kitas turtas, žemė yra nesunaikinama ir turi ypatingą savybę atsinaujinti, atkurti savo naudingąsias

¹⁰ Lietuvių kalbos institutas, „Bendrinės lietuvių kalbos žodynas“, Ekalba, žiūrėta 2023 m. vasario 25 d., <https://ekalba.lt/bendrinės-lietuvių-kalbos-zodynas/žemė>.

¹¹ Monkevičius, *supra note*, 8: 16.

¹² „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas“, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 25 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr>.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ „Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas“, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 25 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.57676/asr>.

savybes.“¹⁶ Tai reiškia, kad pasižyminti unikaliomis savybėmis žemė yra itin specifinis ilgalaikis materialusis turtas. Nors valstybinė žemė nuosavybės teise priklauso valstybei, žemė yra vienas gyvosios gamtos ir kiekvieno žmogaus egzistavimo pagrindų, jo gyvenamoji vieta, todėl žvelgiant plačiąja prasme, ji yra ne tik valstybės, tačiau ir jos žmonių, t.y. tautos nacionalinis turtas arba, kaip yra pažymėjęs Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas (toliau darbe - Konstitucinis Teismas) visuotinė vertybė (pagal Lietuvos Respublikos Konstitucijos (toliau darbe - Konstitucija) 47 ir 54 straipsnius.¹⁷

Išsiaiškinus kas yra valstybinė žemė, galima apibrėžti ir šios žemės nuomos perleidimo kategoriją. P. Aleknavičius žemės nuomą apibūdina kaip sandorį.¹⁸ LR CK 6.545 straipsnio 1 dalyje pateikiama žemės nuomos sutarties samprata - „Pagal žemės nuomos sutartį viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja perduoti už užmokestį kitai šaliai (nuomininkui) sutartyje nurodytą žemės sklypą laikinai valdyti ir naudotis pagal sutartyje numatytą paskirtį ir naudojimo sąlygas, o nuomininkas įsipareigoja mokėti sutartyje nustatytą žemės nuomos mokestį.“¹⁹

„Išskyrus Konstitucijoje ir įstatymuose numatytas išimtis, valstybinė žemė gali būti perleidžiama kitų asmenų nuosavybėn, išnuomojama, suteikiama laikinai neatlygintinai naudotis (panauda) įstatymų ir juos lydinčių teisės aktų nustatyta tvarka“.²⁰ Taigi, valstybinės žemės nuoma yra leidžiama. Remiantis Žemės įstatymo 9 straipsnio 3 dalimi, valstybinės žemės nuomos terminas gali būti ne ilgesnis kaip 99 metai, o išnuomojus žemės ūkio paskirties žemę, nuomos terminas negali būti ilgesnis kaip 25 metai.²¹ Tačiau valstybinės žemės nuomai būdingas specifiškumas. Kaip numatyta LR CK 6.551 straipsnio 1 ir 2 dalyje²² ir Žemės įstatymo 9 straipsnio 5-6 punktuose²³, valstybinė žemė išnuomojama dviem atvejais: 1) aukciono būdu, t.y. asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią kainą, arba ne aukciono būdu, 2) ne aukciono būdu, jei valstybinė žemė yra užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų

¹⁶ Genovaitė Dambrauskienė ir kt., *Lietuvos teisės pagrindai* (Vilnius: Justitia, 2004), 417.

¹⁷ „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos 1993 m. liepos 15 d. įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ papildymo ir pakeitimo“ 8 punkto, kuriuo iš naujo išdėstytas įstatymo „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ 12 straipsnio pirmosios dalies 3 punktas, ir Lietuvos Respublikos 1993 m. liepos 15 d. įstatymo „Dėl Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo papildymo ir pakeitimo“ 23 punkto, kuriuo iš naujo išdėstytas Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 16 straipsnio septintasis punktas, atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 25 d., <https://e-seimas.lrs.lt/rs/legalact/TAD/TAIS.19255/>.

¹⁸ Pranas Aleknavičius, *Teritorijų administravimas ir teisė*, (Vilnius: Jandrija, 2012), 54.

¹⁹ „Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Civilinis kodeksas“, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 25 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.107687/asr>.

²⁰ „Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, aiškinant ir taikant žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo santykius bei žemės tvarkymą ir administravimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas, apibendrinimas“, 550, LVAT, žiūrėta 2023 m. vasario 25 d., <https://www.lvat.lt/data/public/uploads/2018/01/lvat-biuletenis-nr.29-apibendrinimas.pdf>.

²¹ „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas“, *supra note*, 12.

²² „Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Civilinis kodeksas“, *op. cit.*

²³ „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas“, *op.cit.*

numatytais atvejais. Atsižvelgiant į tai, valstybinės žemės nuomos atveju - nuomotojas visuomet yra Lietuvos valstybė (atstovaujama NŽT), o nuomininkas - aukciono metu pasiūlęs didžiausią nuomos kainą fizinis ar juridinis asmuo, arba ant valstybinės žemės stovinčių pastatų arba įrenginių savininkas išsinuomojęs valstybės žemę ne aukciono būdu.

Visgi nagrinėjamu atveju kalbama ne apie valstybinės žemės nuomą, o apie jos perleidimą, t.y. apie nuomininko, ne aukciono būdu išsinuomojusio žemės sklypą iš valstybės, nuomos perleidimą, kartu perleidžiant šiame sklype stovinčius statinius ar įrenginius. Žodis „perleidimas“ reiškia perdavimą kitam naudotis,²⁴ todėl valstybinės žemės perleidimas reiškia valstybinės žemės nuomos teisės perdavimą kitam asmeniui. Nors „valstybinę žemę subnuomoti, tai yra - perleisti žemės naudojimo teisę kitiems asmenims draudžiama“,²⁵ tam tikrais atvejais nuomos perleidimas yra įmanomas.

Pagal Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 2 punktą „nuomos teisė į valstybinės žemės sklypą (jo dalį) gali būti perleidžiama kitiems asmenims tik tais atvejais, kai perleidžiami išnuomotame valstybinės žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai (jų dalys), išskyrus atvejus, kai perleidžiami inžineriniai tinklai ar (ir) laikinieji statiniai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui, ir tik tada, kai valstybinės žemės sklypo nuomininkas tinkamai vykdo pagal nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus.“²⁶ Vadinas, valstybinės žemės nuomos perleidimas galimas tik tada, kai šiame sklype yra statiniai ar įrenginiai ir jų dalys, kuriuos jų savininkai perleidžia kitiems asmenims.²⁷ Kitaip tariant, perleisti valstybinės žemės nuomos teisę gali tik tie asmenys, kurie išsinuomuoja valstybinę žemę ne aukciono būdu, nes ant jos stovi jiems nuosavybės teise priklausančios statiniai arba įrenginiai.

Kadangi Lietuvos teisės aktai neriboja žemės sklypo ir jame esančių statinių ar įrenginių priklausomybės skirtingiems savininkams, praktikoje yra nemažai atvejų²⁸ kai nuomojame

²⁴ Lietuvių kalbos žodynas“, Lietuvių kalbos institutas, žiūrėta 2023 sausio 12 d. <http://www.lkz.lt/?zodis=leidimas&id=18028390012>.

²⁵ Aleknavičius, *supra note*, 6: 238.

„„Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo““, *supra note*, 2.

²⁷ Aut. past. Kadangi perleidimas yra bendrinė ir apibendrinanti sąvoka, ant valstybės žemės esančių statinių ar įrenginių perleidimas reiškia atlygintinį arba neatlygintinį jų perdavimą kitiems asmenims sudarant įvairius sandorius, pavyzdžiui, pirkimo - pardavimo, mainų, panaudos, dovanojimo, nuomos ir kt.

²⁸ Remiantis NŽT statistiniais duomenimis, iki 2022 sausio 1 d. Lietuvoje sudaryta 125342 valstybinės žemės nuomos sutarčių. („Lietuvos Respublikos žemės fondas 2022 m. sausio 1 d.“, NŽT – Žemės fondas, žiūrėta 2023 m. vasario 25 d., <file:///D:/Downloads/20220101Zemesfondas.pdf>, 38). Nors NŽT neveda statistikos, kiek šioje žemėje yra privačių statinių ar įrenginių, atsižvelgiant į didelį sutarčių skaičių, akivaizdu, kad gali būti nemažai atvejų, kada nuomojamoje žemėje stovi privatus statinys ar įrenginiai (jų dalys). NŽT duomenimis per 2021 metus sudarytos 21657 sutartys parduoti, kitaip perleisti privačios nuosavybės bei išnuomoti valstybinę žemę. („Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos 2021 metų veiklos ataskaita“, žiūrėta 2023 sausio 19 d. <file:///D:/Downloads/2021mveiklosataskaita.pdf>).

valstybinės žemės sklype stovi privatiems asmenims nuosavybės teise priklausantys statiniai ar įrenginiai. Statinių ar įrenginių savininkams nutarus koku nors būdu perleisti šiuos statinius susidaro situacija, kad kartu būtina spręsti ir valstybinės žemės nuomos perleidimo klausimą. „Privatūs asmenys negali savo nuožiūra spręsti dėl valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo, nuomos teisė į valstybinę žemę gali būti suteikiama (perleidžiama) tik imperatyviųjų teisės aktų nustatyta tvarka ir būdais.“²⁹ Todėl, pavyzdžiui, statinių, stovinčių ant valstybinės žemės, pirkimo - pardavimo atveju aktualus LR CK 6.394 straipsnis, kuris reglamentuoja teises į žemės sklypą. LR CK 6.394 straipsnio 3 dalyje numatyta, kad „jeigu nekilnojamojo daikto savininkas nėra žemės sklypo, kuriame tas daiktas yra, savininkas, tai nekilnojamąjį daiktą jis gali parduoti be žemės sklypo savininko sutikimo tik tuo atveju, jeigu tai neprieštarauja įstatymų ir (ar) sutarties nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms. Kai toks nekilnojamas daiktas parduodamas, pirkėjas įgyja teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi tokiomis pat sąlygomis kaip nekilnojamojo daikto pardavėjas.“³⁰ Šios nuostatos, kaip teigia LAT, „yra imperatyvaus pobūdžio, todėl perleisdamas nuosavybės teisę į statinius jų savininkas negali pasirinkti kitokio elgesio varianto ir privalo pirkėjui perleisti teisę naudotis žemės sklypo dalimi tokiomis pat sąlygomis, kokias pats turėjo.“³¹ Kitaip tariant, naujam statinių ar įrenginių savininkui pereina ir su žemės sklypu susijusios teisės ir pareigos.

Apibendrinant, valstybinės žemės nuomos perleidimą galima suprasti kaip ant valstybinės žemės stovinčių pastatų arba įrenginių savininko, išsinuomojusio valstybinę žemę ne aukciono būdu, teisę kartu su kito asmens nuosavybės perduodamais statiniais ar įrenginiais (pirkimo - pardavimo, mainų, panaudos, dovanojimo ar kt. būdu) perduoti ir valstybinės žemės nuomos teisę (įstatymų nustatyta tvarka).

1.2. Valstybinės žemės nuomos perleidimo paskirtis

Apibrėžus valstybinės žemės nuomos perleidimo sampratą, galima atkleisti ir šio instituto paskirtį. Kadangi ant valstybinės žemės stovi fiziniam ar juridiniam asmeniui nuosavybės teise priklausantys pastatai arba įrenginiai, akivaizdu, kad nuomojamas valstybinis žemės sklypas (ar jo dalis) yra reikalingas perleidžiamam statiniui ar įrenginiams (jų dalims) eksploatuoti. Pavyzdžiui, kiekvienam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti yra reikalingas žemės sklypas užtikrinantis patekimą į juos, taip pat žemės sklypas yra reikalingas šių statinių ar įrenginių tvarkymui ir priežiūrai. Vadinasi, galima teigti, kad valstybinės žemės sklypų nuomos

²⁹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 liepos 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-349-313/2016“, eteismai, žiūrėta 2023 m. vasario 25 d., <https://eteismai.lt/byla/280471537899501/3K-3-349-313/2016>.

³⁰ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Civilinis kodeksas“, *supra note*, 19.

³¹ „Lietuvos aukščiausiojo teismo 2016 m. gegužės 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-280-611/2016“, eteismai, žiūrėta 2023 m. vasario 25 d., <https://eteismai.lt/byla/6733675826282/e3K-3-280-611/2016>.

perleidimas yra skirtas joje stovinčių statinių ar įrenginių (jų dalių), nuosavybės teise priklausančių fiziniams ar juridiniams asmenims, tinkamam eksploatavimui įgyvendinti.

Lietuvos Respublikos statybų įstatymo 47 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad statinio naudotojai privalo naudoti statinį pagal paskirtį.³² Statinių ar įrenginių (jų dalių) paskirtis nurodyta Nekilnojamojo turto registre. Statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 numatyta, kad statiniai ir įrenginiai pagal jų naudojimo paskirtį klasifikuojami į pagrindines grupes ir pogrupius. Pagal grupes gali būti - gyvenamieji, negyvenamieji, pagal pogrupius, pavyzdžiui, gyvenamieji vieno, dviejų, trijų ir daugiau butų pastatai, negyvenamieji - viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, garažų, sandėliavimo ir t.t. paskirties pastatai. Įrenginiai, pavyzdžiui, gali būti inžinerinių tinklų grupei priklausančios naftos perdirbimo įrenginiai, hidrotechnikos statiniams priklausančios - įrenginiai vandens ištekliams naudoti, susisiekimo įrenginiai - stovėjimo aikštelės ir t.t.³³ Iš to seka, kad atitinkamas žemės sklypas ar jo dalis reikalingas ir tam, kad statinius ar įrenginius būtų galima naudoti pagal jų paskirtį. Pavyzdžiui, parduotuvei pagal jos paskirtį yra reikalinga automobilių stovėjimo aikštelė, gyvenamajam namui, pagal jo paskirtį yra reikalingi įvairūs žemės sklype stovintys priklausiniai (tarnaujantys daiktai), skirti tenkinti namų valdos gyventojo poreikius ir pan. Atitinkamai, perleidus tik statinius ar įrenginius, tačiau neperleidus valstybinės žemės sklypo nuomos, naujasis statinių ar įrenginių savininkas negalėtų jų eksploatuoti pagal paskirtį.

Apibendrinant, valstybinės žemės nuomos perleidimo paskirtis - perleidžiamų statinių ar įrenginių tinkamo bei atitinkančio jų paskirtį eksploatavimo užtikrinimas.

³² „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas“, *supra note*, 3.

³³ „Isakymas „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“, 5-11 punktai, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 25 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/998f6af39c3d11e68adcda1bb2f432d1/asr>.

2. KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS PERLEIDIMĄ REGLAMENTUOJANTYS TEISĖS AKTAI BEI NŽT, KAIP VIEŠOJO ADMINISTRAVIMO SUBJEKTO, PRIIMAMŲ AKTŲ GALIA IR APIMTIS

2.1. Teisės aktai reglamentuojantys kitos paskirties valstybinės žemės nuomos perleidimą

Siekiant įgyvendinti vieną iš darbo uždavinių - išnagrinėti teisės aktus, reglamentuojančius valstybinės žemės nuomos perleidimą ir nustatyti jų pokyčius, valstybinės žemės nuomos perleidimą reglamentuojantys teisės aktai bus analizuojami pagal Lietuvos teisinėje sistemoje pripažintą teisės aktų hierarchiją (Konstitucija - konstituciniai įstatymai - įstatymai - poįstatyminiai aktai).³⁴

Pagal teisinę galią aukščiausiojo teisės akto, Konstitucijos, 23 straipsnio 1 dalį nuosavybė yra neliečiama.³⁵ Šis Konstitucijoje numatytas nuosavybės neliečiamumo principas suponuoja „savininko teisę valdyti turtą, juo naudotis ir disponuoti, o kitų asmenų pareigą susilaikyti nuo veiksmų, pažeidžiančių savininko teises, kartu ir valstybės pareigą užtikrinti nuosavybės teisės įgyvendinimo palankiausią režimą, ginti bei saugoti nuosavybę nuo neteisėto kėsینimosi į ją.“³⁶ Vadinas, Konstitucijoje įtvirtinta pozityvi konstitucinės asmens teisių į nuosavybę garantija bei suteikiama teisė į nuosavybę apsauga nepriklausomai nuo nuosavybės objekto.³⁷ Konstitucijos 23 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad nuosavybės teises saugo įstatymai.³⁸ Ši konstitucinė nuostata suponuoja, kad įstatymai turi saugoti visų savininkų nuosavybės teises, taigi valstybės, kaip valstybinės žemės savininkės, ir statinių ar įrenginių, kurie stovi ant valstybinės žemės, savininkų nuosavybės teises. Tačiau, nuosavybės teisė remiantis Konstitucinio Teismo išaiškinamais - gali būti ribojama, pavyzdžiui, kai neapribojus šios teisės negalima apsaugoti Konstitucijoje įtvirtintų vertybių ir būtų pakenkta viešajam interesui.³⁹ Vadinas, nuosavybės teisių apsauga nėra absoliuti kategorija ir tam tikrais atvejais (pavyzdžiui, perleidžiant statinius, esančius nuomojame valstybinės žemės sklype) subjektinės savininko teisės valdyti, naudotis ir disponuoti, gali būti ribojamos.

³⁴ Lietuvos Respublikos Konstitucinis teismas, „Legislatyvinės omisijos problemos konstitucinėje jurisprudencijoje“, iš *Europos Konstitucinių Teismų Konferencijos XIV kongresui parengtas nacionalinis pranešimas*, Egidijus Jarašiūnas ir Ernestas Spruogis (Vilnius: Europos konstitucinių teismų konferencija, 2007), 13. Žiūrėta 2023 m. vasario 26 d., https://www.confueconstco.org/reports/rep-xiv/report_Lithuania_lt.pdf.

³⁵ „Lietuvos Respublikos Konstitucija“, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d. <https://www.lrs.lt/home/Konstitucija/Konstitucija.htm>.

³⁶ Karolis Jovaišas, *Lietuvos Respublikos Konstitucijos komentaras 1 dalis*, (Vilnius: Teisės institutas, 2000), 172.

³⁷ Ramutė Ruškytė, *Nuosavybės ribojimo klausimas konstitucinio teismo doktrinoje Viešojo intereso gynimas: subalansuoto požiūrio link*, Mokslinių straipsnių rinkinys, (Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2013), 13.

³⁸ „Lietuvos Respublikos Konstitucija“, op. cit.

³⁹ „Nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos farmacinės veiklos įstatymo 11 straipsnio 2 dalies atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.162232>.

Savininkų teisių įgyvendinimas taip pat garantuojamas Konstitucijos 46 straipsnio 1 dalyje, kurioje įtvirtinta privačios nuosavybės teisė ir asmens ūkinės veiklos laisvė ir iniciatyva.⁴⁰ Akivaizdu, kad konstitucinė teisė į nuosavybę yra esminė asmens ūkinės veiklos laisvės ir iniciatyvos įgyvendinimo sąlyga. Konstitucinis Teismas yra pažymėjęs, kad „asmens ūkinės veiklos laisvė ir iniciatyva - tai teisinių galimybių visuma, sudaranti prielaidas asmeniui savarankiškai priimti jo ūkinei veiklai reikalingus sprendimus.“⁴¹ Ši laisvė ir iniciatyva „suponuoja *inter alia* sutarčių sudarymo laisvę.“⁴² Vadinasi, kiekvienas privačios nuosavybės savininkas turi teisę ne tik pats laisvai naudotis turtu, bet ir sutartimis perleisti savo teises kitiems asmenims. Tokiu būdu, pastatų ar įrenginių, stovinčių ant valstybinės žemės, savininkas, naudodamasis ūkinės veiklos laisve ir iniciatyva gali juos perleisti kitiems asmenims. Visgi socialinės prigimties ūkinė laisvė ir iniciatyva, kaip ir nuosavybės teisių apsauga, nėra absoliuti. Konstitucinis Teismas konstatavo, kad sutarčių sudarymo laisvė, kaip ir nuosavybės teisės, turi tam tikras ribas. Pavyzdžiui, kai asmuo, realizuodamas nuosavybės teises, dalyvauja ūkinėje veikloje, jis tampa vienu iš ūkinių santykių specialių subjektų ir jam gali būti taikomi specialūs įstatymų nustatyti apribojimai.⁴³ Taigi, tam tikri ribojimai gali būti nustatomi ir nuosavybės savininkui perleidžiant savo turtą, kuris stovi valstybinėje, nuomojamoje žemėje.

Apžvelgus konstitucines nuostatas, reikšminga aptarti ir įstatymus, kurie aktualūs valstybinės žemės nuomos perleidimo atvejais.

Dar 1993 m. gruodžio 23 d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos Žemės nuomos įstatymas (toliau - Žemės nuomos įstatymas), kuris reguliavo ne tik privačios, tačiau ir valstybinės žemės nuomos santykius. Tačiau šio įstatymo 16 straipsnyje buvo numatyta tik žemės ūkio paskirties valstybinės žemės subnuomos galimybė.⁴⁴ Kitos paskirties valstybinės žemės nuomos perleidimas, kai valstybiniame žemės sklype stovi asmeniui nuosavybės teise priklausantys statiniai ar įrenginiai, šiame įstatyme nebuvo numatytas. Visgi šis įstatymas valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo nedraudė.

Aptartas Žemės nuomos įstatymas nustojo galioti 2001 m. liepos 1 d. įsigaliojus naujam Lietuvos Respublikos civiliniam kodeksui. Žemės nuomos teisinius santykius pradėjo reguliuoti LR CK XXIX skyrius. Pagal LR CK 6.551 straipsnio nuostatas valstybinės žemės nuoma ne

⁴⁰ „Lietuvos Respublikos Konstitucija“, *supra note*, 35.

⁴¹ „Nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos komercinių bankų įstatymo 37 straipsnio pirmosios dalies 7 punkto, 39 straipsnio, 40 straipsnio pirmosios bei antrosios dalių, 45 straipsnio ir 46 straipsnio antrosios bei trečiosios dalių atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.26895?jfwid=-fxdp782c>.

⁴² „Nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 292 straipsnio atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“, LRKT, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d., <https://lrkt.lt/lt/teismo-aktai/paieska/135/ta442/content>.

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ „Lietuvos Respublikos žemės nuomos įstatymas“, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d., <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActPrint/lt?jfwid=pflfeni4u&actualEditionId=zmVXPrGnAD&documentId=TAIS.5685&category=TAD>

aukciono būdu galima, jeigu ji užstatyta fiziniam ar juridiniam asmeniui nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų numatytais atvejais.⁴⁵ Tačiau žemės nuomos teisės perleidimas šiuo atveju LR CK nereglamentuotas, nors, iš esmės, remiantis LR CK 6.394 straipsnio „Teisės į žemės sklypą“ 3 dalimi ir nėra draudžiamas.

Konkrečiai žemės nuomos perleidimas reglamentuotas poįstatyminiu teisės aktu - 1993 m. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu „Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos“⁴⁶, kuriuo patvirtinta valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos tvarka. Šis nutarimas buvo pakeistas 1995 m. liepos 17 d.⁴⁷ Nors 1994 m. priimto Žemės įstatymo 22 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta, kad valstybinės žemės nuomojimo tvarką nustato įstatymai ir Lietuvos Respublikos Vyriausybė,⁴⁸ valstybinės žemės nuomos perleidimas ir toliau reglamentuotas, ne įstatymu, o poįstatyminiu teisės aktu. Netekus galios Vyriausybės nutarimui „Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos“, priimtas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, kuriuo patvirtintos naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės (toliau darbe - Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės).⁴⁹ Šios taisyklės galioja iki šiol.

Visgi konkrečios sąvokos „valstybinės žemės nuomos perleidimas“ pirminės redakcijos Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse nerasime. Tačiau šių taisyklių 8-9 punktuose kalbama apie individualus gyvenamojo namo, priklausančio keliems asmenis bendrosios nuosavybės teise ir stovinčio ant valstybinės žemės, pardavimą.⁵⁰ Atitinkamai sprendžiamas klausimas ir dėl valstybinės žemės pardavimo tokiu atveju. Galima teigti, kad šios nuostatos ir įtvirtina valstybinės žemės perleidimą.

Dera pastebėti, kad konkrečios nuostatos, numatančios būtent „valstybinės žemės nuomos perleidimą“, kada žemės sklype stovi statiniai arba įrenginiai, šiame nutarime įtvirtintos po 2011 m. padarytų pakeitimų (koreguotos 45 punkto 1 dalies nuostatos). Atitinkamai Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 43 punkte numatyta, kad žemės nuomininkas subnuomoti valstybinės žemės sklypą kitiems asmenims gali

⁴⁵ „Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Civilinis kodeksas“, *supra note*, 19.

⁴⁶ „Nutarimas Nr. 550 „Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos““, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.11287>.

⁴⁷ „Nutarimas Nr. 987 „Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos““, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.19032?jfwid=fphezjne0>.

⁴⁸ „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas“, *supra note*, 12.

⁴⁹ „Nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, *supra note*, 1.

⁵⁰ *Ibid.*

tik gavęs rašytinį valstybinės žemės nuomotojo sutikimą.⁵¹ Kai žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos valstybei, jo patikėtinė yra NŽT, todėl valstybinės žemės nuomos teisių perleidimas (kai sklype stovi statiniai ar įrenginiai) galimas tik gavus NŽT sutikimą.

Pažymėtina, kad Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 43 ir 45 punkto nuostatos ne kartą buvo keičiamos ir pildomos. Pakeitimai, tobulinantys šias nuostatas, atlikti 2015 m.⁵² 2019 m.⁵³, 2021 m.⁵⁴, 2022 m.⁵⁵ Valstybinės žemės sklypo ploto, žemės sklypo dalies, reikalingos pastatams eksploatuoti, nustatymo nuostatos (8-9 punktai, vėliau 7-8 punktai) koreguoti 2004 m.⁵⁶, 2014 m.⁵⁷

Jeigu perleidžiamiems statiniams ar įrenginiams (jų dalims) eksploatuoti reikia ne viso išnuomoto valstybinės žemės sklypo ploto, žemės sklypo dalis, reikalinga pastatams eksploatuoti, nustatoma ne tik pagal minėtų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 7-8 punktus⁵⁸, tačiau ir pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (toliau - Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės), 17 punkto nuostatas.⁵⁹ Šios nuostatos keistos 2014 m.⁶⁰

2020 m. sausio 24 d. Siekiant užtikrinti, kad išnuomojami būtų tik tokio dydžio valstybinės žemės sklypai ar jų dalys, kokie yra reikalingi statinių ar įrenginių eksploatavimui, Žemės ūkio ministras 2020 m. sausio 24 d. išleido įsakymą „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos

⁵¹ „Nutarimas Nr. 494 „Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos“, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.11287>.

⁵² „Nutarimas Nr. 107 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/f110aff0b12011e486d695b7d843f736>.

⁵³ „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“ projektas“, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/b6026380fad511ebb4af84e751d2e0c9?ifwid=-sziozkar3>.

⁵⁴ „Nutarimas Nr. 699 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/ab6034040ae511ecb4af84e751d2e0c9>.

⁵⁵ „Nutarimas Nr. 322 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/fa2249c4b5b211ec9f0095b4d96fd400>.

⁵⁶ „Nutarimas Nr. 1442 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)“ pakeitimo“, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.245302>.

⁵⁷ „Nutarimas Nr. 162 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/16ada0529d3211e3b813ad4089e16e6b>.

⁵⁸ „Nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, *supra note*, 1.

⁵⁹ „Nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActEditions/lt/TAD/TAIS.81585>.

⁶⁰ „Nutarimas Nr. 263 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“, LRS, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/c9502070b5b011e3b2cee015b961c954>.

patvirtinimo“ (toliau darbe - Administravimo metodika).⁶¹ Šiuo įsakymu nustatomi valstybinės žemės sklypų ar jų dalių dydžiai. Ši metodika buvo keičiama 2020 m. spalio 7 d.⁶²

2021 m. NŽT direktorius įsakymu patvirtino Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklės (toliau darbe - Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklės).⁶³ Remiantis NŽT komentaru, „taisyklės buvo parengtos siekiant sklandesnio, skaidresnio ir efektyvesnio sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, proceso ir aiškesnių procedūrų.“⁶⁴ Naujose taisyklėse „nuosekliai detalizuota tokių sutikimų išdavimo tvarka, procedūros, jų eiliškumas, aiškiai aprašyta kas ką turi padaryti, ką turi atlikti pastatų savininkai, į ką jiems atkreipti dėmesį.“⁶⁵ Tai pat įtvirtinti atsakymo išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, pagrindai ir kt.⁶⁶ Kadangi iki šiol NŽT šių taisyklių neturėjo, šios tarnybos teritoriniai skyriai, išduodami sutikimus, rėmėsi tik Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėmis.

Atkreiptinas dėmesys, kad 2022 m. birželio 30 d. Seime priimti Žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 ir kitų susijusių įstatymų pakeitimai (įstatymų paketas), kuriais pritarta valstybinės žemės valdymo ir naudojimo reformai.⁶⁷ 2023 m. parengtas Žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 1 ir 2 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas, kuriuo nuo 2024 m. sausio 1 d. savivaldybės taps savivaldybės teritorijoje esančių miestų ir miestelių valstybinės žemės, perduotos Vyriausybės nutarimu, patikėtinėmis. Joms bus suteikiama kompetencija nuomoti patikėjimo teise valdomus valstybinės žemės sklypus, o NŽT

⁶¹ „Įsakymas „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“, TAR, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/fab042503ea611ea829bc2bea81c1194>.

⁶² „Įsakymas „Dėl žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymo Nr. 3D-40 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ pakeitimo“, TAR, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/400788c0087a11ebb74de75171d26d52>.

⁶³ „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo“, *supra note*, 2.

⁶⁴ Justina Maciūnaitė, „Norintiems išsinuomoti valstybinės žemės sklypą – pokyčiai: ekspertai vardija spragas“, žiūrėta 2022 sausio 20 d. <https://www.delfi.lt/bustas/nt-rinka/norintiems-issinuomoti-valstybines-zemes-sklypa-pokyčiai-ekspertai-vardija-spragas.d?id=87640145>.

⁶⁵ Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, „Patvirtintos taisyklės dėl nuomos teisės į valstybinės žemės sklypus perleidimo“, 2021 m. birželio 23 d., žiūrėta 2023 sausio 20 d. <https://nzt.lt/go.php/lit/Patvirtintos-taisykles-del-nuomos-teises-i-valstybines-zemes-sklypus-perleidimo>.

⁶⁶ „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo“, *supra note*, 2.

⁶⁷ „Viešojo konsultacija dėl Žemės įstatymo ir jį lydinčių teisės aktų pakeitimų. Valstybinės žemės valdymo ir naudojimo pertvarkos antrojo etapo teisės aktų pakeitimų projektai“, žiūrėta 2023 m. kovo 1 d. <https://epilietis.lrv.lt/lt/konsultacijos/viesoji-konsultacija-del-zemes-istatymo-ir-ji-lydinciu-teises-aktu-pakeitimu-valstybines-zemes-valdymo-ir-naudojimo-pertvarkos-antrojo-etapo-teises-aktu-pakeitimu-projektai>.

vykdys savivaldybių, kaip valstybinės žemės patikėtinių, priežiūrą ir kontrolę. Šiuo Žemės įstatymo pakeitimu keičiami 9 ir 10 straipsniai. Itin reikšmingas nagrinėjamai temai pakeitimas - Žemės įstatymo 9 straipsnio papildymas nauja 24 dalimi, kurioje numatyta, kad gali būti išnuomojami valstybinės žemės sklypai statiniams eksploatuoti, kurių paskirtis neatitinka žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, ir nustatomas 2 metų terminas, per kurį statinių savininkas turėtų pakeisti išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą arba statinio paskirtį. Šis pakeitimas įsigalios nuo 2024 m. sausio 1 d.⁶⁸ Taigi, bus sudaryta galimybė perleisti valstybinės žemės nuomos teisę statinių savininkams, kai statinių paskirtis yra kita nei žemės sklypo paskirtis.

Apibendrinant, nors Lietuvoje aukščiausią teisinę galią turinčiu teisės aktu - Konstitucija, saugoma savininkų nuosavybės teisė bei asmens ūkinės veiklos laisvė ir iniciatyva, suteikianti teisę nuosavybės savininkui sutartimis perleisti savo teises kitiems asmenims, šios teisės nėra absoliučios ir gali būti ribojamos įstatymu. Tačiau statinių ar įrenginių, stovinčių valstybinėje žemėje, nuosavybės teisė disponuoti savo turtu yra ribojama ne įstatymu, o poįstatyminiais teisės aktais: 1999 m. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėmis (jos ne kartą buvo keičiamos ir tobulinamos) ir 2021 m. Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklėmis. Pastatų ar įrenginių savininkai laisvai, tik savo valia, be valstybinės žemės savininko (patikėtinės - NŽT) sutikimo, negali perleisti savo nuosavybės. Taigi, prioritetas suteikiamas valstybinės žemės nuomotojo teisių gynimui.

2.2. NŽT, kaip viešojo administravimo subjekto, priimamų aktų galia ir apimtis

NŽT, kaip valstybinės žemės patikėjimo teisės subjektas arba kitaip tariant, patikėtinė,⁶⁹ be kita ko „yra viešojo administravimo subjektas“.⁷⁰ Taigi, NŽT veiklai taikytinos Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo (toliau darbe - Viešojo administravimo įstatymas) nuostatos. Viena iš Viešojo administravimo įstatymo 6 straipsnyje numatytų viešojo administravimo sričių - administracinis reglamentavimas,⁷¹ kurį galime įvardinti kaip teisėkūros funkciją, t.y. viešojo administravimo subjektų veiklą, rengiant įstatymų ir kitų norminių teisės aktų projektus ir priimant norminius administracinius aktus.⁷² Išanalizavus Žemės įstatymą, NŽT

⁶⁸ „Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 1 ir 2 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas, Nr. 23-2543“ Derinta kovo 1 -17 d. (2023).

⁶⁹ „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas“, *supra note*, 12: 7 straipsnio 1 dalies 1 punktas.

⁷⁰ „Regionų apygardos administracinis teismo 2020 m. birželio 15 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. EI2-1796-422/2020“, *eteismai*, <https://eteismai.lt/byla/37039960552029/eI2-1796-422/2020>.

⁷¹ „Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas“, LRS, žiūrėta 2023 m. balandžio 18 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.83679/asr>.

⁷² Ieva Deviatnikovaitė, *Administracinė teisė. Bendroji dalis. Vadovėlis*, (Mykolo Romerio universitetas, 2021), 30.

nuostatus, galima daryti išvadą, kad NŽT veikloje teisėkūros funkcija nenumatyta. Remiantis NŽT nuostatų 14.2. papunkčiu ši institucija įgyvendindama jai pavestus uždavinius ir funkcijas turi teisę tik teikti pasiūlymus, pastabas dėl įstatymų, Vyriausybės nutarimų ir kitų teisės aktų projektų.⁷³

Kad ne kiekvienas viešojo administravimo subjekto, tame tarpe ir NŽT, priimamas aktas yra norminis administracinis aktas, akcentuojama ir Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo (toliau - LVAT) praktikoje. Čia yra išskiriami šie pagrindiniai oficialiai galiojančio norminio administracinio akto požymiai: 1) aktas sukuria elgesio taisykles - teisės normas; 2) aktas priimtas viešojo administravimo subjekto, vykdančio administracinį reglamentavimą; 3) aktas išdėsto bendro, abstraktaus pobūdžio nuostatas, kurios apjungia tipinėmis, rūšinėmis savybėmis panašius visuomeninius santykius; 4) aktas orientuojamas į ateitį; 5) aktas adresuotas neapibrėžtam asmenų ratui arba ratui asmenų, apibūdintų rūšiniais požymiais; 6) aktas yra visuotinai privalomas; 7) aktas paskelbiamas laikantis nustatytos norminių teisės aktų skelbimo ir įsigaliojimo tvarkos.⁷⁴ Konkretnis aktas pripažįstamas norminio pobūdžio administraciniu aktu egzistuojat pirmiems šešiams požymiams. Septintasis požymis yra administracinio akto oficialaus galiojimo sąlyga.⁷⁵ Taigi, tam, kad koks nors aktas būtų pripažintas norminiu, turi būti nustatyti visi šeši požymiai. Remiantis aptartais požymiais akivaizdu, kad 2021 m. NŽT direktorius įsakymu patvirtintos Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklės nėra norminis administracinis teisės aktas, nes neatitinka antrojo požymio, t.y. analizuojamas taisyklės priėmė viešojo administravimo funkcijas įgyvenanti institucija (vadovaujama direktoriaus) - NŽT, kuriai iš esmės nėra būdinga norminių administracinių aktų leidyba. Kadangi taisyklės nėra norminis administracinis aktas, „jų nuostatų teisėtumas netirtinas norminių administracinių aktų teisėtumui tirti nustatyta tvarka“.⁷⁶

Iš to seka, kad NŽT, kaip viešojo administravimo subjektas, gali priimti tik teisės aktus, nustatančius NŽT vidaus veikimo tvarką. Tokie aktai, I. Deviatnikovaitės teigimu, vadinami vidiniais aktais, vidaus administravimo aktais. Administraciniai teismai juos vadina bendro pobūdžio organizacinėmis tvarkomosiomis taisyklėmis. Analizuojami vidiniai teisės aktai neturi visuotinio privalomumo požymio, nenustato visiems privalomų elgesio taisyklių, taigi, jie nėra ir norminiai administraciniai aktai. Vidiniai aktai yra privalomi ribotai: viešosios teisės srityje jie

⁷³ „Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. gruodžio 8 d. įsakymas Nr. D1-393 Dėl nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos nuostatų patvirtinimo“, TAR, 25082 (2022).

⁷⁴ „Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2022 m. liepos 5 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. eAS-544-662/2022“, <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/78c88da2086211edbf9c72e552dd5bd?positionInSearchResults=38&searchModelUUID=8b8422ea-5f8f-4a53-a445-d93a1d343008>.

⁷⁵ „Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2019 m. rugpjūčio 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eAS-614-968/2019“, eteismai <https://eteismai.lt/byla/243687187708367/eAS-614-968/2019>.

⁷⁶ „Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008 m. vasario 7 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A-525-172-08“, eteismai <https://eteismai.lt/byla/41088800807125/A-525-172-08>.

privalomi tik asmenims arba organams, susijusiems tarnybiniu pavaldumu.⁷⁷ Tačiau Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklės, kurios iš esmės yra (ir gali būti) tik vidinis NŽT aktas, nustato privalomas elgesio taisykles statinių ar įrenginių, stovinčių valstybinės žemės sklype savininkui, kuris ketina savo nuosavybę ir valstybinės žemės nuomos teisę perleisti kitiems asmenims. Taisyklėse įtvirtinta, kokius dokumentus toks asmuo privalo pateikti NŽT, siekdamas gauti sutikimą, kokius veiksmus svarstydamas jo prašymą išduoti sutikimą gali atlikti NŽT (patikrinimą), kuo remiantis NŽT atsisako išduoti sutikimą. Akivaizdu, kad šis vidinis aktas neturi pagrindinio bruožo - jo formuluojamos užduotys ir pareigos nėra skirtos tik NŽT pareigūnams. Taigi, analizuojamos taisyklės neatitinka ir vidaus administravimo aktų požymių. Kadangi vidaus administravimas visada yra nukreiptas į vidinį viešojo administravimo subjekto veiklos organizavimą, Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklės būtų laikytinos vidiniu aktu, jei jos būtų adresuotos NŽT pareigūnams. Tokiu būdu, statinių, įrenginių, kurie stovi ant valstybinės žemės, savininkams šios taisyklės būtų tik rekomendacinio pobūdžio.

Priimtomis Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklėmis kartu yra pažeidžiamas ir Viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnio 4 punkte nurodytas įstatymo viršenybės principas, kuris yra „vienas iš pagrindinių teisinės valstybės principų.“⁷⁸ „Šis principas reiškia, kad įgaliojimai atlikti viešąjį administravimą viešojo administravimo subjektams turi būti nustatyti laikantis šio įstatymo nustatytų reikalavimų, o viešojo administravimo subjektų veikla turi atitikti šiame įstatyme išdėstytus teisinius pagrindus. Administraciniai sprendimai, susiję su asmenų teisių ir pareigų įgyvendinimu, visais atvejais turi būti pagrįsti įstatymu.“⁷⁹ Įstatymų viršenybės principas iš esmės reiškia, kad NŽT, kaip viešojo administravimo subjekto, kompetencija turi būti nustatyta įstatymu, o pati NŽT, įgyvendindama jai suteiktus įgaliojimus valstybinės žemės nuomos perleidimo srityje, privalo nepažeisti teisės aktų hierarchijos ir įstatymų viršenybės principų. Šis principas rodo, kad NŽT savo priimtomis Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklėmis negali suvaržyti statinių ar įrenginių, stovinčių ant valstybinės žemės sklypų, savininkų teisių daugiau nei numatyta įstatyme. O šiuo metu jomis tokie suvaržymai numatyti, pavyzdžiui, įtvirtinti atsisakymo išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, pagrindai, kurie jokiame kitame teisės akte nėra suformuluoti.

Nurodytų argumentų pagrindu, galima teigti, kad NŽT, priimdama Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisykles, veikė ne jai priskirtos kompetencijos ribose ir

⁷⁷ Deviatnikovaitė, *supra note*, 72: 113.

⁷⁸ „Vilniaus apygardos administracinio teismo 2019 m. rugpjūčio 20 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. EI-1544-331/2019“, *eteismai*, <https://eteismai.lt/byla/107207768340380/ei-1544-331/2019>.

⁷⁹ „Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas“, *supra note*, 71.

tokiu būdu viršijo savo kompetenciją. Kaip pažymima teismų praktikoje, viešojo administravimo subjektų, skirtingai nei privačių asmenų, veikloje taikomas principas - „viskas, kas aiškiai nėra leista, yra draudžiama.“ Tad viešojo administravimo subjekto atlikti viešojo administravimo veiksmai, viršijant jam suteiktus įgaliojimus yra neteisėti.⁸⁰ Atitinkamai NŽT, išeidama iš savo kompetencijos ribų, apribojo statinių, įrenginių, stovinčių ant nuomojamos valstybinės žemės, savininkų teisę disponuoti savo turtu, tokiu būdu elgėsi neteisėtai.

Apibendrinant, NŽT Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklės nėra administracinis norminis aktas, todėl jos negali būti teisiniu pagrindu vykdant administracines procedūras ir priimant sprendimą išduoti ar atsisakyti išduoti sutikimą perleisti valstybinės žemės nuomą. NŽT Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklės turėtų būti adresuotos NŽT pareigūnams, o statinių ar įrenginių, kurie stovi ant valstybinės žemės savininkų atžvilgiu šios taisyklės turėtų būti tik rekomendacinio pobūdžio, t.y. taisyklių turinys individualiais atvejais vertintinas liberaliai ir neturėtų lemti sutikimų dėl valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo išdavimo/neišdavimo.

⁸⁰ „Regionų apygardos administracinis teismo 2017 m. liepos 14 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. EI-336-320/2017, eteismai <https://e-teismai.lt/byla/272731373695105/eI-336-320/2017>“.

3. KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS PATIKĖTINĖS SUTIKIMŲ PERLEISTI NUOMOS TEISĘ Į VALSTYBINĘ ŽEMĘ IŠDAVIMŲ TVARKOS YPATUMAI IR PROBLEMINIAI ASPEKTAI

3.1. Nuomos teisės į kitos paskirties valstybinės žemės sklypą (jo dalį) perleidimo kitiems asmenims atvejai

Kaip jau minėta šio darbo 1.2 poskyryje, konkrečios nuostatos, numatančios būtent „valstybinės žemės nuomos perleidimą“, kada žemės sklype stovi statiniai arba įrenginiai, šiame nutarime įtvirtintos po 2011 m. 45 punkto 1 dalies nuostatų pakeitimo. 2011 m. redakcijos Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 45 punkto 1 pastraipoje buvo reglamentuota, kad žemės nuomos teisė į žemės sklypą (jo dalį) gali būti perleidžiama kitiems asmenims tik tais atvejais, kai perleidžiami išnuomotame žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai (jų dalys).⁸¹ Kaip nurodė LVAT, „asmeniui priklausančių statinių konkrečiame žemės sklype buvimas yra ta juridinę reikšmę turinti aplinkybė, kurios pagrindu šio teisinio santykio subjektams (valstybei ir fiziniam arba juridiniam asmeniui) gali būti sukurtos teisės bei pareigos valstybinių žemės sklypų naudojimo srityje, būtent - fizinio arba juridinio asmens teisė išsinuomoti arba įsigyti nuosavybėn konkretų valstybinės žemės sklypą ir valstybės pareiga šį žemės sklypą šiam asmeniui išnuomoti arba parduoti. Ir priešingai, kai tokių statinių konkrečiame valstybinės žemės sklype nėra, tai negali atsirasti ir minėtos teisės bei pareigos šio teisinio santykio subjektams.“⁸² Remiantis tokiu teisiniu reguliavimu, ant valstybinės žemės stovintys statiniai ar įrenginiai, o taip pat ir jų dalys, priklausančios asmeniui nuosavybės teise, suteikia galimybę jų savininkui kartu su jo nuosavybe perleisti ir valstybės žemės nuomą.

2015 m. pakeitimais, kurie galioja iki šiol, Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 45 punkto 1 pastraipa papildyta įterpiančiomis nuostatomis, kad žemės nuomos teisė į žemės sklypą ar jo dalį gali būti perleidžiama kitiems asmenims tik tada, kai valstybinės žemės sklypo nuomininkas tinkamai vykdo pagal nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus.⁸³ Taigi, siekiant perleisti valstybinės žemės nuomos teisę, jau nebepakanka to, kad perleidžiamame išnuomotame valstybinės žemės sklype būtų nuomininkui nuosavybės teise priklausančios statiniai ar įrenginiai (jų dalys). Įvesta dar viena sąlyga valstybinės žemės nuomos teisės perleidimui - valstybinės žemės sklypo nuomininkas privalo tinkamai vykdyti pagal

⁸¹ „Nutarimas Nr. 494 „Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos“, *supra note*, 51.

⁸² „Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. balandžio 23 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A438-453/2014“, *eteismai*, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d., <https://eteismai.lt/byla/167297693871246/eA-816-415/2020>.

⁸³ „Nutarimas Nr. 107 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“, *supra note*, 52.

nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus. Tinkamas vykdymas tai, pavyzdžiui, žemės nuomos mokesčio mokėjimas, sklypo pagal paskirtį naudojimas ir kt.

Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių 2 punktas numato analogiškus nuomos teisės į valstybinės žemės sklypą (jo dalį) atvejus.⁸⁴

Apibendrinant, kitos paskirties valstybinės žemės nuomos teisė į valstybinį žemės sklypą ar jo dalį gali būti perleidžiama tik: 1) perleidžiant išnuomotame žemės sklype esančius, savininkui nuosavybės teise priklausančius, statinius, įrenginius ar jų dalis; 2) kuomet valstybinės žemės sklypo nuomininkas tinkamai vykdo pagal nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus. Taigi, išskiriami tik du, tarpusavyje susiję, nuomos teisės į valstybinės žemės sklypą (jo dalį) perleidimo kitiems asmenims atvejai. Kitų galimybių perleisti valstybinės žemės nuomą Lietuvos įstatymai nenumato.

3.2. Kitos paskirties valstybinės žemės sklypo ploto, žemės sklypo dalies, reikalingos pastatams ar įrenginiams eksploatuoti, nustatymas

Galiojančiuose teisės aktuose, pavyzdžiui, Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte⁸⁵, Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos 31 punkte, kuris nukreipia į 3-6 punktus⁸⁶, įtvirtintos imperatyvios nuostatos, reikalaujančios, kad žemės sklypai būtų formuojami ir perleidžiami tik tokio dydžio, kurio reikia esamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Šie žemės sklypai, kaip nurodyta Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos 5 punkte, miestuose negali būti didesni kaip 0,2 hektaro (20 arų) Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Alytuje, Marijampolėje, Druskininkuose, Palangoje, Birštone ir ne didesni kaip 0,3 hektaro (30 arų) kituose miestuose (išskyrus Neringą). Jei naudojamas sklypas didesnis, parduodamo sklypo plotas gali siekti atitinkamai iki 0,3 ir 0,4 ha.⁸⁷ Taigi, valstybinės žemės sklypo ploto dydžio nustatymui iki 2020 m. sausio 24 d. buvo numatyti tik šie kriterijai, kurie nebuvo itin išsamūs ir aiškūs. Todėl NŽT prie žemės ūkio ministerijos teritorinių skyrių veiklos vertinimo ir korupcijos prevencijos skyriaus pastebėjimu, valstybinės žemės sklypo ploto dydžio nustatymas priklausė nuo žemės sklypą projektuojančio asmens (jo

⁸⁴ „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo““, *supra note*, 2.

⁸⁵ „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas“, *supra note*, 12.

⁸⁶ „Nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, *supra note*, 1.

⁸⁷ *Ibid.*

patirties, asmeninių savybių).⁸⁸ Atitinkamai metodikos apie tai koks žemės sklypo dydis reikalingas esamiems statiniams eksploatuoti nebuvimas buvo įvardintas kaip korupcinio pobūdžio problema.⁸⁹

Šią problemą mėginta išspręsti 2020 m. sausio 24 d. priėmus Administravimo metodiką (įsigaliojo nuo 2020 m. vasario 1d.), kuria remiantis nustatomi valstybinės žemės sklypų plotų dydžiai. Šios metodikos 6 punkte nustatyta, kad mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, išskyrus kultūros paveldo objektus įrašytus į Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą, nustatomas pagal formulę:

„ $S_{min} = A_{stat} + S_{priež}$, čia: S_{min} - mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio užimamas plotas ir statiniui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas; A_{stat} - statinio užimamas plotas, kuris atitinka statinio konstrukcijų (taip pat ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių; $S_{priež}$ - statiniui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), kuris apskaičiuojamas pagal formules: kai statinio užimamas plotas $< 250 \text{ m}^2$, $S_{priež} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 2,00$; kai statinio užimamas plotas $\geq 250 \text{ m}^2$ ir $< 2\,000 \text{ m}^2$, $S_{priež} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 3,00$; kai statinio užimamas plotas $\geq 2\,000 \text{ m}^2$, $S_{priež} = 6 \sqrt{A_{stat}} \cdot 10,00$ “.⁹⁰

Pastebėtina, kad šią formulę mokslininkai pasiūlė dar 2017 m., remdamiesi mokslinio tyrimo rezultatais.⁹¹ Būtent mažiausią žemės sklypo dydį, reikalingą statiniui eksploatuoti, apskaičiuojanti formulė ir buvo įtvirtinta Administravimo metodikos 6 straipsnyje. Darbo autorės manymu, analizuojama formulė, grįsta tik vieninteliu kriterijumi - statinio užimamu plotu, kelia abejonių ar savininkai galės racionaliai eksploatuoti savo statinius pagal tiesioginę jų paskirtį. Pavyzdžiui, apskaičiuojant tiek daugiabučio (kelių aukštų), tiek vienbučio gyvenamųjų namų mažiausią valstybinės žemės sklypo plotą vertinamas tik statinio užimamas plotas ant žemės. Tokiu būdu, jei daugiabutis ir vienbutis užima vienodai ploto, jiems nustatomas vienodas žemės sklypo plotas, neatsižvelgiant į tai, kad daugiabutis yra kelių aukštų, taigi jo racionaliam ir tinkamam naudojimui pagal paskirtį užtikrinti reikia žymiai daugiau vietos (automobilių stovėjimo, žaidimų aikštelėms, vejai ir pan.) negu vienbučiam gyvenamajam namui. Atitinkamai kyla abejonių ar tokiomis normomis užtikrinama veiksminga statinių savininkų nuosavybės

⁸⁸ Aut. past. žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus rengia asmenys, nurodyti Žemės įstatymo 41 straipsnyje, t.y. asmenys, turintys jiems nustatyta tvarka išduotus kvalifikacijos pažymėjimus žemėtvarkos planavimo dokumentams rengti. „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas“, *supra note*, 12.

⁸⁹ „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos teritorinių skyrių veiklos vertinimo ir korupcijos prevencijos skyriaus 2019 m. spalio 7 d. aprašymas (išvada) Nr. 1AV-7-(9.100) Dėl nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos veiklos sričių, kuriose egzistuoja korupcijos pasireiškimo tikimybės, nustatymo“, 15.

⁹⁰ „Isakymas „Dėl žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymo Nr. 3D-40 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ pakeitimo““, *supra note*, 62.

⁹¹ Marija Burinskienė ir kt., *Mokslo darbo ataskaita*, (2017 m. lapkričio 30 d. Vilniaus Gedimino technikos universitetas. Užsakovas: Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija), 41.

teisių apsauga. O LAT yra nurodęs, kad nustatant statinių savininkui išnuomojamo ar parduodamo žemės sklypo dalį negali būti paneigta tokioje žemėje esančių statinių savininkų nuosavybės teisė.⁹²

Administravimo metodikos 10 ir 11 punktai numato išimtis, remiantis kuriomis valstybinės žemės plotas, viršijantis 6 punkte apskaičiuotą mažiausią žemės ploto dydį, gali būti priskiriamas prie esamiems statiniams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės. Pagal 10 punktą valstybinės žemės plotas, viršijantis apskaičiuotą mažiausią valstybinės žemės dydį, gali būti priskiriamas prie esamiems statiniams eksploatuoti reikalingo valstybinės žemės ploto, jeigu yra naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti ir neviršija 10 procentų apskaičiuoto pagal 6 punktą valstybinės žemės ploto.⁹³ Vadinasi, papildomas valstybinės žemės sklypo plotas negali viršyti 10 procentų ploto, kuris yra apskaičiuotas remiantis mažiausio valstybinės žemės sklypo dydžio nustatymo formule. Šiuo atveju sprendimo dėl valstybinės žemės sklypo ploto padidinimo 10 procentų diskrecija priklauso NŽT. Kitaip tariant, NŽT tik savo nuožiūra gali spręsti padidinti ar ne valstybinės žemės sklypo plotą.

Remiantis Administravimo metodikos 11 punktu, valstybinės žemės dydis, viršijantis 6 punkte apskaičiuotą mažiausią žemės ploto dydį ir viršijantis 10 punkte numatytą 10 procentų ribą, gali būti didinamas papildomai 11.1-11.3. papunkčiuose numatytais atvejais. Vienas tokių atvejų, pagal 11.2 papunktį, kai pagal nurodytų teisės aktų reikalavimus statiniui eksploatuoti turi būti formuojamas didesnis žemės sklypas. Šis papunktis dar suskirstytas į 11.2.1-11.2.6 papunkčius ir numato, kad valstybinės žemės sklypo dydis gali būti papildomai padidintas gyvenamiems statiniams (11.2.1.papunktis), automobilių aikštelėms (11.2.2.papunktis), rekreacinės paskirties želdynams (11.2.3.papunktis), gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymui (11.2.4.papunktis), priešgaisriniais atstumams (11.2.5.papunktis), kitiems teisės aktuose ir statybos techniniuose reglamentuose numatytiems norminiams atstumams ar žemės plotų saugai būtiniams pastatų eksploatacijai ar saugai užtikrinti (11.2.6. papunktis).⁹⁴ Kaip ir dėl 10 punkte numatytos išimties, taip ir dėl 11 punkte numatytų išimčių taikymo, t.y. ar konkrečiu atveju žemės sklypo plotas didintinas ar ne, sprendžia NŽT pagal savo diskreciją.

Apžvelgus 11.2.1-11.2.6 papunkčius detaliau, galima pastebėti, kad nėra visuomet aišku, kokio valstybinės žemės sklypo ploto reikia, kad tam tikrus pastatus galima būtų racionaliai eksploatuoti pagal jų paskirtį. Pavyzdžiui, nėra reglamentuota kokio pločio

⁹² „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-12-378/2022“, eteismai, <https://eteismai.lt/byla/2201548621578155/e3K-3-12-378/2022>.

⁹³ „Isakymas „Dėl žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymo Nr. 3D-40 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ pakeitimo““, *supra note*, 62.

⁹⁴ *Ibid.*

⁹⁴ *Ibid.*

automobilių stovėjimo vieta turi būti nustatoma prie garažo paskirties pastatų.⁹⁵ Todėl praktikoje statinių ar įrenginių, stovinčių ant valstybinio žemės sklypo, savininkams kyla keblumų dėl reikiamo jų eksploatacijai valstybinio žemės sklypo dydžio nustatymo. Pavyzdžiui, vienoje civilinėje byloje ieškovė skundėsi, kad nustatytas mažiausias žemės sklypo dydis pagal Administravimo metodikos 6 punktą neužtikrina tvoros, kuri nuosavybės teise priklauso ieškovei, priežiūros, o jokios išimtys, padidinančios žemės sklypo plotą, jos situacijos neapima. Šioje byloje NŽT priimdama sprendimą rėmėsi tik 6 punkte nustatyta formule, išimčių netaikė.⁹⁶ Šiuo atveju įrenginio savininkei nesuteikta reali galimybė naudotis įrenginiu pagal jo paskirtį. O kasacinio teismo jurisprudencijoje, dėl statiniams eksploatuoti būtino valstybinės žemės sklypo naudojimo pobūdžio, yra pasakyta, kad asmens teisė nuomoti ar pirkti valstybinės žemės sklypą grindžiama jos realiu faktiniu naudojimu atitinkamam tikslui - turimiems nuolatiniais statiniais ar įrenginiais eksploatuoti.⁹⁷

Taip pat pažymėtina, kad išimčių sąrašas, įtvirtintas Administravimo metodikos 11 punkte, kuomet minimalus valstybinės žemės sklypo dydis padidintas 10 procentų gali būti dar padidintas, nėra galutinis. Visgi, kaip galima suprasti iš blanketinio pobūdžio 11.2.6. papunkčio, kitos žemės sklypo ploto padidinimo išimtys susijusios tik su norminių atstumų ar saugos reikalavimų užtikrinimu. Tai reiškia, kad kitų galimybių padidinti valstybinės žemės sklypo dydį nėra numatyta. Pavyzdžiui, atsižvelgiant į tose teritorijose galiojančius detaliuosius planus (Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktas⁹⁸), į tai, kad žemės sklypo dalis, reikalinga statiniui ar įrenginiui su priklausiniais (jeigu jų yra) eksploatuoti, turi būti taisyklingos formos, vientisa, kad kiekvieno statinio ar įrenginio savininkui (bendraturčiui) būtų patogų naudotis žemės sklypu, ir tokio ploto ir kt. (Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 8 punktas⁹⁹). Akivaizdu, kad Administravimo metodikoje nėra įtrauktos nuostatos, kurios įgyvendintų šių aukštesnės teisinės galios teisės aktų reikalavimus. Todėl manytina, kad pagrindinis Administravimo metodikos 6 straipsnyje įtvirtintas formulės dėmuo, pagal kurį yra nustatomas statinio priežiūrai reikalingo valstybinės žemės ploto dydis, yra tik statinio užimamas plotas valstybiniame žemės sklype. 10 bei 11 punktuose numatytos žemės ploto didinimo išimtys sukelia tam tikrų prieštaravimų tarp Administracinės metodikos ir kituose teisės aktuose nustatyto teisinio reguliavimo ir Žemės įstatymo bei Naudojamų kitos

⁹⁵ „Isakymas „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymo Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai.“ patvirtinimo pakeitimo““, TAR, žiūrėta 2023 m. vasario 27 d. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/800a25c0f61d11e39cfacd978b6fd9bb>.

⁹⁶ „Vilniaus apylinkės teismo 2023 m. vasario 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2-893-862/2023“, Ivat, https://www.lvat.lt/data/public/uploads/2023/03/lvat_vmat_prasymas.docx.

⁹⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-133-219/2018“, eteismai, <https://eteismai.lt/byla/220108541622259/3K-3-133-219/2018>.

⁹⁸ „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas“, *supra note*, 12.

⁹⁹ „Nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, *supra note*, 1.

paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių. Atsižvelgiant į išdėstytą, manytina, kad Administracinės metodikos nuostatos, kuriomis nustatomas valstybinės žemės sklypo plotas, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, pažeidžia valstybinėje žemėje stovinčių statinių ar įrenginių savininkų teisėtus lūkesčius, jų interesus ir neatitinka realių valstybiniame žemės sklype esančių statinių eksploatavimo galimybių.

Aptariant šią problemą, pažymėtina, kad mokslininkai skaičiuojant valstybinės žemės sklypo dydžio poreikį siūlė nustatyti ne tik mažiausią (jis ir buvo įtvirtintas Administravimo metodikos 6 straipsnyje), tačiau ir rekomendacinį žemės sklypo dydį, reikalingą pastatui eksploatuoti. Nustatant rekomendacinį žemės sklypo dydį reikia įvertinti žymiai daugiau veiksnių - ne tik pastato plotą, tačiau ir jo aukštingumą, pastato funkcinę paskirtį, pastato priklausinius, pastato ir gretimos teritorijos užstatymo tipą, vietovės tipą, gamtines sąlygas (reljefą ir teritorijoje esančius gamtinius objektus).¹⁰⁰ Darbo autorės manymu, rekomendacinis žemės sklypo dydžio, reikalingo pastatui eksploatuoti, apskaičiavimo būdas labiau atitiktų statinių ar įrenginių, stovinčių ant valstybinės žemės sklypo, savininkų interesus.

Praktikoje gali susiklostyti situacijų, kai perleidžiami statiniai ar įrenginiai, stovintys ant nuomojamos valstybinės žemės, priklauso ne vienam, o keliems asmenims. Taigi atsiranda būtinybė nustatyti perleidžiamiesiems statiniams ar įrenginiams (jų dalims) eksploatuoti reikalingą išnuomoto valstybinės žemės sklypo dalį. Kai statiniai ar įrenginiai priklauso keliems savininkams, kaip pažymi LAT, pagal LR CK 4.72 straipsnio 1 dalį laikoma, kad bendras daiktas valdomas, naudojamas ir juo disponuojama bendrosios nuosavybės (lot. *communio*) teise. Ši nuosavybės teisė traktuotina kaip savininko teisių įgyvendinimo apribojimas, kai savininko teisės ribojamos kitų to paties nuosavybės teisės objekto savininkų. Ir pagal tai nustatytos savininkų dalys bendrosios nuosavybės teisėje ar ne, skiriamos bendrosios nuosavybės teisės rūšys: dalinė (dalys nustatytos), jungtinė (dalys nenustatytos).¹⁰¹ Atitinkamai, valstybinės žemės, kurioje stovi statiniai, įrenginiai ar jų dalys, priklausančios keliems savininkams, perleidimas yra susijęs su bendrosios nuosavybės (dalinės ar jungtinės) klausimais.

Pastebėtina, kad iki 1999 m. pagal tuo metu galiojusios valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos tvarkos 7.1.1.2. papunktį bendrasavininkiams priklausančių žemės sklypų dalys nustatomos jų tarpusavio susitarimu, patvirtintu notariškai.¹⁰² Taigi, perleidžiant pastatus, stovinčius ant valstybinės žemės, bendraturčiams priklausančios valstybinės žemės sklypo dalis buvo nustatoma bendraturčių susitarimu.

¹⁰⁰ Marija Burinskienė ir kt. *supra note*, 97: 41.

¹⁰¹ „2009 m. gruodžio 9 d. Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga“, *Teismų praktika* 32.

¹⁰² „Nutarimas Nr. 987 „Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos“, LRS, žiūrėta 2023 m. kovo 13 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.19032>.

Iki 2004 m. lapkričio 15 d. (įsigaliojo 2004 m. lapkričio 18 d.) galiojusios redakcijos Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse perleidžiamos valstybinės žemės dydis buvo nustatomas vadovaujantis 8-9 punktais. Buvo numatyta, kad individualus gyvenamasis namas ar kitos paskirties pastatas (pastatai) gali būti perleidžiami bendrosios dalinės arba jungtinės nuosavybės teise, priklausomai nuo to kokia bendrosios nuosavybės teise jiems priklausė pastatai. Naudojamas žemės sklypo plotas padalijamas, taip pat kiekvieno savininko žemės sklypo dalis bendrojoje nuosavybėje buvo nustatoma remiantis rašytiniu gyvenamojo namo ar kito pastato bendrasavininkų susitarimu. Ir tik bendrasavininkams nesusitarus, parduodamų bendrosios dalinės nuosavybės teise žemės sklypo dalių dydis buvo nustatomas apskrities viršininko sprendimu, atsižvelgiant į kiekvienam bendrasavininkui priklausančią gyvenamojo namo ar kito pastato dalį.¹⁰³ Kaip matome, perleidžiamo žemės sklypo dydis buvo nustatomas bendrasavininkų susitarimu ir tik jiems nesusitarus buvo taikomas proporcingumo principas, t.y. kiekvienam asmeniui priklausanti žemės sklypo dalis nustatoma pagal jiems nuosavybės teise priklausančią pastatų ar įrenginių dalį.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimu Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės pakeistos. Valstybinės žemės sklypo dalies, reikalingos pastatams eksploatuoti, nustatymas bendraturčiams reglamentuotas 7-8 punktuose. Pagal šiuos punktus bendraturčių žemės sklypo dalis nustatoma tik remiantis proporcingumo principu, orientuojantis į jų turimą turto dalį. Valstybinės žemės sklypo dalis bendrojoje nuosavybėje buvo nustatoma tik apskrities viršininko sprendimu.¹⁰⁴ Taigi, nebeliko galimybės bendraturčiams susitarti dėl valstybinės žemės sklypo dalies dydžio.

Visgi Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 2 punkte buvo numatyta išlyga, jog parduodamų ar išnuomojamų valstybinės žemės sklypų dydžiai nustatomi pagal gyvenamojo namo, kito statinio ar įrenginio bendraturčių susitarimus dėl išsinuomojamų valstybinės žemės sklypo dalių dydžių, jeigu šie susitarimai kartu su prašymais parduoti ar išnuomoti naudojamą kitos paskirties valstybinės žemės sklypą buvo pateikti iki šio nutarimo įsigaliojimo, t.y. iki 2004 m. lapkričio 18 d.¹⁰⁵ Tokiu būdu, nustojus galioti minėti išlygai, galutinai įtvirtintas proporcingumo principas, nustatant perleidžiamo žemės sklypo dalies dydį ir nepalikta galimybės perleidžiamą valstybinės žemės dydį nustatyti bendraturčių susitarimu. Akivaizdu, kad taisyklė, pagal kurią bendraturčio žemės sklypo dalis

¹⁰³ „Nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, *supra note*, 1. Suvestinė redakcija (2004-05-01 - 2004-11-17).

¹⁰⁴ „Nutarimas Nr. 1442 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 "Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)" pakeitimo“, *supra note*, 56.

¹⁰⁵ *Ibid.*

priklauso nuo jam priklausančio gyvenamojo namo ar kito statinio arba įrenginio dalies, įtvirtino bendraturčių lygiateisiškumą. Lygiateisiškumo aspektas pabrėžiamas ir teismų praktikoje, kurioje nurodoma, kad kiekvieno gyvenamojo namo ar kito statinio arba įrenginio bendraturčio perleidžiamo žemės sklypo, kuris yra bendroji nuosavybė, dalies nustatymas atsižvelgiant į kiekvienam bendraturčiui priklausančią gyvenamojo ar kito statinio arba įrenginio bendraturčių nuosavybės teisę turimą dalį, užtikrina bendraturčių lygiateisiškumą.¹⁰⁶

Kaip nurodyta dabar galiojančių Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos 45 punkto pirmoje pastraipoje, perleidžiamiems statiniams ar įrenginiams (jų dalims) eksploatuoti reikalinga išnuomoto valstybinės žemės sklypo dalis nustatoma pagal šių taisyklių 7 ir 8 punktų nuostatas.¹⁰⁷ Remiantis šių taisyklių 7 punkto 1, 3 pastraipomis, galima teigti, kad priklausomai nuo to ar statiniai arba įrenginiai ir jų dalys, stovintys valstybinėje žemėje, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre atskiru objektu, ar atskirais objektais, kuriems eksploatuoti suformuojamas atskiras arba vienas žemės sklypas, bendraturčiams priklauso bendrosios dalinės arba bendrosios jungtinės nuosavybės teise, valstybinės žemės sklypas jiems perleidžiamas atitinkamai bendrosios dalinės arba bendrosios jungtinės nuosavybės teise.¹⁰⁸ Proporciningumo principu, nustatant statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingą valstybinės žemės sklypo dalies dydį, remiamasi ir dabar. Pagal analizuojamų taisyklių 7 punkto 2 pastraipą savininkų teisės apimtis perleisti nuomojamą žemės sklypą tiesiogiai siejama su nuosavybės teise priklausančia pastato ar įrenginio dalimi, t. y. ši teisė yra grindžiama proporciningumo principu.¹⁰⁹ Iš to seka, kad statinių ar įrenginių, stovinčių ant valstybinės žemės, savininkai neturi teisės tarpusavio susitarimu nustatyti valstybinės žemės sklypo dalių dydžių. Kaip yra pažymėjęs LAT, tokią teisę turi tik valstybinės žemės nuomotojas, nes disponuojant ir valdant bei naudojant valstybės turtą leidžiama tik tai, kas tiesiogiai leidžiama teisės aktais.¹¹⁰

Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 8 punkte (1-5 pastraipose) reglamentuojama žemės sklypo dalių nustatymo tvarka, kai viename valstybinės žemės sklype yra keli savarankiškai funkcionuojantys statiniai ar įrenginiai, priklausantys bendraturčiams, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre kaip atskiri objektai (pagrindiniai daiktai), kuriems eksploatuoti suformuotas vienas valstybinės žemės sklypas.¹¹¹ Verta pastebėti, kad praktikoje pasitaiko atvejų kai statinių, stovinčių ant valstybinės žemės, savininkai prašo išskirti dalį namų valdos žemės sklype ūkiniais pastatams, nors vadovaujantis

¹⁰⁶ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. liepos 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E3K-3-279-690/2018“, eteismai, <https://eteismai.lt/byla/274011677055516/e3K-3-279-690/2018>.

¹⁰⁷ „Nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, *supra note*, 1.

¹⁰⁸ *Ibid.*

¹⁰⁹ „Nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, *op.cit.*

¹¹⁰ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gruodžio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-380-611/2019“, eteismai, <https://eteismai.lt/byla/145860668063046/e3K-3-380-611/2019>.

¹¹¹ „Nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, *op. cit.*

Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 8 punktu žemės sklype esantys pagalbinio ūkio paskirties statiniai (ūkiniai pastatai ir šiltnamiai) negali funkcionuoti savarankiškai ir yra nuolat susiję su pagrindiniu daiktu (gyvenamuoju namu).¹¹² Tačiau, pavyzdžiui, automobilių stovėjimo aikštelė gali funkcionuoti ir kaip savarankiškas statinys. Šiuo atveju esminis rodiklis - statinio paskirtis. Remiantis teismų praktika, jei automobilių stovėjimo aikštelė naudojama ne automobilių parkavimui, o automobilių pardavimui, ji funkcionuoja kaip savarankiškas statinys.¹¹³

Pagal Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 8 punkto 1 pastraipą statinių ar įrenginių savininkams perleidžiamos nuomojamo žemės sklypo dalys nustatomos atsižvelgiant į tai, kiek reikalinga kiekvienam atskiram objektui eksploatuoti.¹¹⁴ Žemės sklypo dalių dydis nustatomas pagal teritorijų planavimo dokumentą ir jo pagrindu parengtą parduodamo ar išnuomojamo valstybinės žemės sklypo planą.¹¹⁵ Taigi, žemės sklypo dalys nustatomos vadovaujantis planu, kuris rengiamas pagal nustatytą tvarką, kuri numatyta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarime Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (toliau darbe - Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai).¹¹⁶ Pavyzdžiui, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 20 punkte įtvirtintas universalus draudimas formuoti žemės sklypus, kurie kirstų statinį, t.y. numatyta, kad žemės sklypas negali būti suformuotas taip, kad žemės sklypo riba kirstų statinį, kuris yra suformuotas kaip vienas atskiras nekilnojamas daiktas.¹¹⁷ Ir tik žemės sklypo planui esant nekonkrečiam turi būti remiamasi detaliuoju planu.¹¹⁸ Pavyzdžiui, kai plane nepažymėtos konkrečios kiekvienam bendraturčiui reikalingos žemės sklypo dalys.

„Nustatant konkrečias savarankiškų statinių eksploatavimui skirtas valstybinio žemės sklypo dalis turi būti atsižvelgta į visų žemės sklype esančių statinių (įrenginių) savininkų (naudotojų) interesus ir siekiama užtikrinti jų teisių pusiausvyrą.“¹¹⁹ Todėl Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 8 punkto 3 pastraipoje numatoma, kad nustatant kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingą atskirą žemės sklypo dalį turi būti siekiama, kad: žemės sklypo dalis

¹¹² „Kauno apygardos teismo 2014 m. rugpjūčio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2S-1601-436/2014“, eteismai, <https://eteismai.lt/byla/123003860173759/2S-1601-436/2014>.

¹¹³ „Vilniaus apygardos teismo 2017 m. kovo 15 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. e2A-793-614/2017“, eteismai, <https://eteismai.lt/byla/73419714701418/e2A-793-614/2017>.

¹¹⁴ „Nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, *supra note*, 1.

¹¹⁵ „Šiaulių apygardos teismo 2019 m. gegužės 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2A-2-569/2019“, eteismai, <https://eteismai.lt/byla/226161309714785/e2A-2-569/2019>.

¹¹⁶ „Nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, LRS, žiūrėta 2023 m. kovo 13 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.164531/asr>.

¹¹⁷ *Ibid.*

¹¹⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gruodžio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-380-611/2019“, *supra note*, 110.

¹¹⁹ „Panevėžio apygardos teismo 2020 m. vasario 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2A-46-544/2020“, eteismai, <https://eteismai.lt/byla/250281439715007/e2A-46-544/2020?word=va%C5%BEiavimo%20i%C5%A1laidos>.

būtų taisyklingos formos, žemės sklypo dalis būtų vientisa, savininkui būtų patogų naudotis žemės sklypu, žemės sklypas būtų tokio ploto, kad būtų užtikrinamas kiekvieno statinio ar įrenginio ir jų priklausinių tinkamas naudojimas pagal jų tiesioginę paskirtį.¹²⁰ Kaip matome, čia nustatyti pagrindiniai formuojamo valstybinės žemės sklypo principai. Tik išpildžius juos, nebus pažeidžiami statinių ir įrenginių, kurie stovi nuomojame valstybinės žemės sklype, savininkų interesai. Praktikoje pasitaiko atvejų kuomet statinių ar įrenginių bendraturčiams sklypo dalių paskirstymas neatitinka pagrindinių formuojamo valstybinės žemės sklypo principų. Pavyzdžiui, yra atvejų, kai žemės sklypas nebuvo tokio ploto, kad būtų užtikrinamas kiekvieno statinio tinkamas naudojimas pagal jų tiesioginę paskirtį. Štai vienoje civilinėje byloje nustatyta, kad ginčo valstybinės žemės sklype stovi dviejų skirtingų tipų gyvenamieji pastatai - keturių butų dviejų aukštų daugiabutis gyvenamasis namas ir du vienbučiai gyvenamieji namai. Rengiant statinių funkcionavimui reikalingų dalių nustatymo planą iš esmės remtasi vieninteliu kriterijumi -konkrečiais pastatais užstatytu plotu, vien šį plotą numatant kaip būtiną pastatams eksploatuoti, o likusią žemės sklypo dalį numatant kaip bendro naudojimo. Šiuo atveju teismas pritarė ieškovei, kad daugiabučiame name yra numatytos sąlygos gyventi keturioms šeimoms, todėl jo tinkamam naudojimui užtikrinti reikia atitinkamai daugiau vietos automobilių stovėjimo vietoms, žaliai vejai, žaidimų aikštei ir t.t., negu vienbučiam gyvenamajam namui. Todėl, teismo manymu, tai privalėjo būti įvertinta išskiriant kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui eksploatuoti reikalingą atskirą žemės sklypo dalį. Be to, dviejų aukštų namo patalpos išdėstytos dviejuose pastato aukštuose, todėl pagrindiniu ir vieninteliu atsakovės pasirinktas kriterijus - pastatu užstatytas plotas, nustatant žemės sklypo dalį, reikalingą pastatui eksploatuoti, nėra objektyvus. Teismo vertinimu, žemės sklypo, skirto konkrečiam pastatui eksploatuoti, dalis šiuo atveju turėtų būti nustatoma atsižvelgiant į statinio bendro naudojimo plotą, nes tokiu būdu bus išlaikytas proporcingumo principas nepriklausomai nuo to, ar pastatas yra vieno aukšto, ar kelių, kai tuo tarpu vertinant tik pastato užstatytą plotą ir esant skirtingų tipų statiniams atsiranda ryški disproporcija. Konkrečiai šiuo atveju pastato, kurio bendras plotas yra 235,45 kv. m., eksploatacijai paskirtas 1473 kv. m. ploto žemės sklypas, pastatui, kurio bendras plotas 32,46 kv. m. - 410 kv. m. sklypas, pastatui, kurio bendras plotas 32,69 kv. m. nustatytas 484 kv. m. ploto sklypas, tai yra, skaičiuojant vienam kvadratiniam statinio bendro naudojimo ploto metrui atitinkamai tenka 6,26; 12,63 ir 14,81 kvadratinis metras žemės sklypo, o tai akivaizdžiai iliustruoja, kad daugiabučiam gyvenamajam namui eksploatuoti numatyta daugiau negu du kartus mažesnis žemės sklypo plotas. Kadangi nustačius pastato eksploatavimui skirtą dalį, toliau yra skirstomas plotas bendraturčiams, visi vėlesni su tuo susiję

¹²⁰ „Nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, *supra note*, 1.

paskaičiavimai atitinkamai neatitinka proporcingumo principo.¹²¹ Kaip matome, aptariamam atveju nebuvo įvertinta, kad statiniai yra skirtingo tipo, todėl nustatant jų eksploatavimui reikalingą plotą buvo skaičiuojama ne pagal bendraturčiams tenkančią gyvenamojo namo dalį, o pagal statiniais užstatytą plotą, kas ir lėmė neteisingą valstybinės žemės sklypo paskirstymą bendraturčiams. Pažymėtina, kad šis teismo sprendimas buvo apskūstas apeliacine tvarka, tačiau ir šis teismas pripažino, kad nustatant valstybinės žemės sklypo dalis, kurios buvo paskirtos atskiriems ginčo sklype esantiems skirtingo tipo pastatams eksploatuoti, buvo pažeistas proporcingumo principas, o tuo pačiu daugiabučio namo ir vienbučių namų savininkų lygiateisiškumo principas.¹²²

Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 8 punkto 3 pastraipoje numatyta, kad nustatant statinių eksploatavimui reikalingas valstybinio žemės sklypo dalis, gali būti paliekami bendrai naudojami žemės sklypo plotai, kurie bus naudojami bendrai statinių, kuriems jie priskirti, eksploatavimui. Pavyzdžiui, tokie bendri plotai tai kiemas, automobilių stovėjimo vieta, žalia veja, ir kt. šis plotas paskirstomas bendraturčiams remiantis proporcingumo principu.¹²³ Verta pastebėti, kad paprastai, pavyzdžiui, bendro privažiavimo keliai nustatomi pagal planą, atitinkantį nuo seno nusistovėjusią tvarką.¹²⁴ Akivaizdu, kad žemės sklypo dalis skirta bendram naudojimui visais atvejais turėtų likti tik bendram naudojimui ir negali būti perleista išimtinai kuriam nors vienam bendraturčiui, nors praktikoje pasitaiko atvejų, kad to siekiama. Pavyzdžiui, vienoje byloje ieškovas (bendraturtis) siekė, kad tik jam būtų priskirta vidinė tarp namų esanti trinkelėmis grįsta aikštelė, kurioje gali būti laikomos transporto priemonės.¹²⁵ Visgi aptariamam bendro naudojimo plotas išskiriamas tik tiems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ir įrenginiams, kuriems eksploatuoti pagal tiesioginę paskirtį bendro naudojimo ploto reikia.¹²⁶ Taigi, pavyzdžiui, vaikų žaidimų aikštelė prie gyvenamajam namui priklausančio ūkinio pastato nėra reikalinga.

Taip pat, pagal analizuojamų taisyklių 8 punkto 4 pastraipą, kiekvienam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti turi būti išskirta žemės sklypo dalis užtikrinanti patekimą ar privažiavimą į juos.¹²⁷ Pavyzdžiui, praktikoje pabrėžiama, kad, kiekvienam asmeniui

¹²¹ „Kauno apylinkės teismo 2019 m. spalio 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2-201-877/2019“, eteismai, <https://eteismai.lt/byla/91177564051519/2-201-877/2019>.

¹²² „Kauno apygardos teismo 2020 m. vasario 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-101-221/2020“, eteismai, <https://e-eteismai.lt/byla/50712528205543/2A-101-221/2020>.

¹²³ „Nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, *supra note*, 1.

¹²⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gruodžio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-380-611/2019“, *supra note*, 110.

¹²⁵ „Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. lapkričio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2-14077-937/2019“, eteismai, <https://eteismai.lt/byla/91710240732092/e2-14077-937/2019>.

¹²⁶ „Nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, *op. cit.*

¹²⁷ *Ibid.*

turi būti užtikrintas priėjimas iš jo sklypo dalies ar bendrai naudojamos žemės prie jam priklausančių statinių buitiniams, ūkiniais poreikiams tenkinti, kad jis turėtų susisiekimą su viešaisiais keliais.¹²⁸ Ši žemės sklypo dalis laikoma bendro naudojimo plotu, o paskirstoma bendraturčiams remiantis proporcingumo principu.¹²⁹

Apžvelgus Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 7–8 punktus, galima pastebėti, kad taisyklės nereglamentuoja situacijos, kaip apskaičiuoti bendraturčių valstybinių žemės sklypų dalis, kuomet pastatas ar jo dalis patenka į skirtingų žemės sklypų teritorijas. Nors kaip jau minėta, pagal Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 20 punktą draudžiama formuoti žemės sklypus, kurie kirstų statinį,¹³⁰ vis tik kasdieniniame gyvenime tokia situacija susiklosto, pavyzdžiui, tokie atvejai gali pasitaikyti senamiesčio teritorijose, kuriose galioja griežti paveldosaugos ir žemės sklypų formavimo reikalavimai nekilnojamojo turto objektams, įrašytiems į Kultūros paveldo objekto registrą, eksploatuoti. Tą pažymi ir teismų praktika: „senamiestyje formuojamų žemės sklypų ribos pagal susiklosčiusią teismų praktiką gali kirsti statinius, kadangi šiuo atveju vertingoji kultūros paveldo objektų savybė yra būtent sklypų ribos.“¹³¹ Atitinkamai, verta būtų pasvarstyti ar nevertėtų papildyti Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių nuostatomis, kuriose būtų numatyti atvejai kaip skaičiuojamos valstybinių žemės sklypų dalys, kuomet pastatas ar jo dalis patenka į skirtingų žemės sklypų teritorijas, t. y. žemės sklypo riba kerta statinį.

Dera pastebėti, kad nors naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 17 punkte numatyta galimybė statiniams ar įrenginiams (jų dalims) eksploatuoti perleisti ne visą išnuomotą žemės sklypą, o tik jo dalį,¹³² tačiau kaip konkrečiai nustatomas žemės sklypo dydis šis teisės aktas nenumato. Šiuo atveju remiamasi aukščiau aptartų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 7-8 punktais,¹³³ nes tiek vienose, tiek kitose taisyklėse kalbama apie kitos paskirties žemės sklypus.

Apibendrinant, valstybinės žemės sklypo plotas, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti nustatomas remiantis Administravimo metodikos 6 punkte suformuluota mažiausio valstybinės žemės sklypo dydžio, reikalingo statiniui eksploatuoti, formule, kuri yra pagrįsta tik

¹²⁸ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-536/2006“, eteismai, <https://eteismai.lt/byla/278073211056189/3K-3-536/2006>.

¹²⁹ „Nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, *supra note*, 1: 8 punkto 4 pastraipa.

¹³⁰ „Nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, *supra note*, 116.

¹³¹ „Vilniaus apygardos administracinio teismo 2019 m. lapkričio 15 d. nutartis administracinėje byloje Nr. I-998-809/2019“, eteismai, <https://eteismai.lt/byla/128037299768437/I-998-809/2019>.

¹³² „Nutarimas Nr. 263 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“, *supra note*, 60.

¹³³ „Nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, *op.cit.*

vieninteliu kriterijumi - statinio užimamu plotu. Žemės sklypo ploto nustatymas tik pagal šį kriterijų užkerta galimybes statinių ir įrenginių savininkams racionaliai ir tinkamai eksploatuoti savo turtą pagal jų paskirtį. Nors Administravimo metodikos 10 ir 11 punktai numato išimtis, kuomet valstybinės žemės sklypo plotas gali būti didinamas, jos ne visuomet yra pakankamos statinių savininkų interesams garantuoti. Administracinės metodikos nuostatose, kuriomis nustatomas valstybinės žemės sklypo plotas, nėra įtrauktos nuostatos, kurios įgyvendintų aukštesnės teisinės galios teisės aktų, pavyzdžiui, Žemės įstatyme bei Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse numatytus reikalavimus. Visa tai rodo, kad nėra užtikrinama efektyvi valstybinėje žemėje stovinčių statinių ir įrenginių savininkų nuosavybės teisių apsauga, pažeidžiami jų interesai, teisėti lūkesčiai, dėl realių valstybiniame žemės sklype esančių statinių eksploatavimo galimybių. Atsižvelgiant į tai, įstatymų leidėjui derėtų apsvarstyti galimybę Administravimo metodikoje numatyti ir praktikoje taikyti rekomendacinį žemės sklypo ploto, reikalingo pastatui eksploatuoti, apskaičiavimo būdą. Valstybinės žemės sklypo dalies, reikalingos pastatams ar įrenginiams eksploatuoti dydis nustatomas remiantis Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 7-8 punkto reikalavimais, atsižvelgiant 1) į statinių ar įrenginių savininkų turimos nuosavybės dalį, remiantis proporcingumo principu; 2) į tai, kokio dydžio dalies reikia kiekvienam atskiram objektui eksploatuoti. Nustatant konkrečias savarankiškų statinių eksploatavimui skirtas valstybinio žemės sklypo dalis vadovaujamosi pagrindiniais formuojamo valstybinės žemės sklypo principais, kurie praktikoje kartais pažeidžiami. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės nereglamentuoja situacijos, kaip apskaičiuoti bendraturčių valstybinių žemės sklypų dalis, kuomet pastatas ar jo dalis patenka į skirtingų žemės sklypų teritorijas, nors tokia situacija praktikoje susiklosto.

3.3. Reikalavimai prašymui išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į kitos paskirties valstybinės žemės sklypą

E. Klimo ir A. Norkūno pastebėjimu, „valstybinės žemės nuomininkams perleidžiant statinius, esančius ant valstybinės žemės sklypų, yra privalu gauti valstybinės žemės patikėtinio sutikimą sudaryti tokį sandorį, siekiant užtikrinti CK 6.394 straipsnio 1 dalyje numatyto

imperatyvo perduoti teises į žemę įgyvendinimą.¹³⁴ Tokie sutikimai numatyti nuo 2011 m.,¹³⁵ juos išduoda NŽT.¹³⁶

Dera pabrėžti, kad sudarius subnuomos sutartį be valstybinės žemės nuomotojo sutikimo, tokia sutartis vadovaujantis LR CK 1.80 straipsnio 1 dalimi būtų laikoma imperatyvioms įstatymo normoms prieštaraujančiu sandoriu, niekiniu, nesukeliančiu jokių teisinių pasekmių.¹³⁷ Kitaip tariant, be NŽT sutikimo sudaryta nuomos sutartis - negalioja. Taigi, sutikimas ypač reikšmingas perleidžiant valstybinio žemės sklypo nuomos teisę. Taigi, pastatų ar įrenginių (jų dalių) savininkas, ketinantis gauti sutikimą iš NŽT perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, remiantis Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 4 punktu, privalo NŽT teritoriniam padaliniui pagal žemės sklypo buvimo vietą pateikti šių taisyklių 4.1.- 4.4 papunkčiuose nurodytus dokumentus, kurių sąrašas yra baigtinis (žr. į žemiau pateiktą paveikslą Nr. 1).

1 paveikslas. NŽT sutikimui dėl nuomos teisės į valstybinės žemės sklypą perleidimo teikiami dokumentai

¹³⁴ Klimas ir Norkūnas, *supra note*, 9: 87.

¹³⁵ „Nutarimas Nr. 494 „Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos“, *supra note*, 51: 43 punktas.

¹³⁶ „Nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, *supra note*, 1: 43 punktas.

¹³⁷ „Vilniaus apygardos teismo 2019 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2A-1173-565/2019“, *eteismai*, <https://eteismai.lt/byla/164400853337662/e2A-1173-565/2019?word=uab%20romada>.



Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 4.1.-4.4 papunkčiais.¹³⁸

Kaip matome, tam, kad gautų NŽT sutikimą perleisti kitos paskirties valstybinio žemės sklypo nuomos teisę, statinių ar įrenginių savininkas, be prašymo NŽT, kuriame pateikiami asmeniniai bei norimų perleisti pastatų ar įrenginių, nuomojamos žemės sutarties duomenys, privalo pateikti ir atstovavimo dokumentus (kai prašymą teikia įgaliotasis asmuo), žemės sklypo planą (kai pastatams ar įrenginiams eksploatuoti reikalinga tik dalis žemės sklypo), nekilnojamojo daikto kadastro bylą. Šiuo atveju aktualu detaliau aptarti nuomos sutarties sudarymo datą, žemės sklypo planą bei nekilnojamojo daikto kadastro bylą.

Taigi, jei siekiama perleisti tik dalį valstybinės žemės nuomos, NŽT turi būti pateikiami duomenys apie žemės nuomos sutartį. Reikšminga pabrėžti, kad Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklėse nėra nurodyta, tačiau gauti NŽT sutikimą perleisti žemės sklypo nuomos teisę, besikreipiantis fizinis ar juridinis asmuo, remiantis Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 43 punktu, gali, tik jei žemės

¹³⁸ „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo““, *supra note*, 2.

sklypas subnuomojamas asmeniui, su kuriuo sudaryta, ne ilgesnė nei 5 metų statinių ar įrenginių (jų dalies), kuriems eksploatuoti žemės sklypas išnuomotas, nuomos ar kito naudojimo sutartis.¹³⁹ Vadinas, jei nuomos sutartis ilgesnė nei 5 m. sutikimo NŽT neišduos, nors pastatų ar įrenginių savininkas ir kreipsis dėl to, pateikdamas visus aukščiau nurodytus dokumentus. Manytina, siekiant teisinio aiškumo šią nuostatą būtina įtvirtinti Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 4.1.3. papunktyje, kur įtvirtinta, kad asmuo, pageidaujantis, kad jam būtų išduotas sutikimas, NŽT teritoriniam padaliniui pagal žemės sklypo buvimo vietą turi pateikti valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo datą (kuri ne ilgesnė kaip 5 m.) ir jos numerį.

NŽT turi būti pateikiamas ir žemės sklypo planas. Pastebėtina, kad pagal Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 2.4. punktą žemės sklypai formuojami pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka parengtus ir patvirtintus detaliuosius planus, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo nustatyta tvarka parengtus ir patvirtintus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus arba Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo nustatyta tvarka parengtus ir patvirtintus žemės reformos žemėtvarkos projektus.¹⁴⁰ Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus rengia asmenys, nurodyti Žemės įstatymo 41 straipsnyje, t.y. asmenys turintys jiems nustatyta tvarka išduotus kvalifikacijos pažymėjimus žemėtvarkos planavimo dokumentams rengti.¹⁴¹ Žemės sklypo planas rengiamas statinių ar įrenginių savininko, pageidaujančio perleisti valstybinės žemės nuomą, iniciatyva ir jo asmens lėšomis. Kaip paaikšino kasacinis teismas, žemės sklypo plane nustačius statinių ar įrenginių eksploatavimui tenkančią žemės sklypo dalį, NŽT iš esmės tik patvirtina jas priimdama įsakymą dėl dalių nustatymo. Taigi, ne NŽT, o žemės sklypo nuomininkai pasitelkdami kvalifikuotus specialistus - matininkus, parengia žemės sklypo planą, su išskirtomis dalimis, reikalingomis jų turimų statinių ar įrenginių eksploatavimui.¹⁴² Pats žemės sklypo planas privalo būti rengiamas atsižvelgiant į Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų 7-8 punktuose nustatytus reikalavimus, kurie detalai aptarti 2.2. poskyryje (pavyzdžiui, proporcingumas, rėmimasis formuojamo valstybinės žemės sklypo principais).¹⁴³

Pastebėtina, kad praktikoje žemės sklypo plano parengimas, nustatant žemės sklypo dalis, siekiant, kad eksploatacijai priskirtinos žemės sklypo dalys būtų kiek įmanoma taisyklingsnės formos, vientisos, kad kiekvieno statinio savininkui būtų patogu naudotis žemės

¹³⁹ „Nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, *supra note*, 1.

¹⁴⁰ *Ibid.*

¹⁴¹ „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas“, *supra note*, 12.

¹⁴² „Panevėžio apygardos teismo 2020 m. vasario 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2A-46-544/2020“, *supra note*, 119.

¹⁴³ „Nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, *op. cit.*

sklypu ir tokio ploto, kad būtų užtikrintas kiekvieno statinio ar įrenginio tinkamas naudojimas pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį¹⁴⁴, susiduria su daug iššūkių. Todėl praktikoje ne reti atvejai, kuomet statinių ar įrenginių bendraturčiams sklypo dalių paskirstymas neatitinka pagrindinių formuojamo valstybinės žemės sklypo principų, pavyzdžiui, privažiavimas prie pastatų savininkui priskirtos teritorijos suformuotas įžambiai, patekimas į jam priklausančias patalpas yra komplikuoatas,¹⁴⁵ vieno bendraturčio sklypo dalis, kerta kito bendraturčio įvažiavimą į sklypą taip apsunkinant jo patekimą į jo statinius,¹⁴⁶ neišskiriama pakankama teritorija statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal jų tiesioginę paskirtį¹⁴⁷ ir pan.

Žinoma, kartais skundai dėl to, kad žemės sklypo plane netinkamai nustatyta valstybinės žemės sklypo dalis, būna ir nepagrįsti. Pavyzdžiui, vienoje civilinėje byloje ieškovas, garažo savininkas, skundėsi, kad jam nepatogu naudotis išskirta žemės sklypo dalimi. Šiuo atveju skundas buvo nepagrįstas, nes nepatogumas naudotis šiam asmeniui išskirta žemės sklypo dalimi buvo sąlygotas ne per maža garažo eksploatacijai išskirta žemės sklypo dalimi, o tai, kad bendrojo naudojimo dalyje yra statomi automobiliai, kuriais užstatomas privažiavimas į kiekvienam garažui eksploatuoti priskirtą dalį.¹⁴⁸

Aptariant nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylą, kurios pateikimo reikalauja NŽT, pažymėtina, kad Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklėse nėra numatyta, kokio senumo kadastro duomenų byla gali būti pateikiama. Įdomu pastebėti, kad dėl kadastro duomenų bylos senumo įstatymų leidėjo pozicija buvo nevienareikšmė.

2019 m. Vyriausybė rengė Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių pakeitimo projektą (tris jo variantus)¹⁴⁹ NŽT, teikdama atsakymą Žemės ūkio ministerijai dėl šio nutarimo projekto derinimo, pažymėjo, kad esamas „reglamentavimas, prisidengiant statinių (dažnu atveju - menkaverčių) perleidimu, leidžia privatiems asmenims prekiauti valstybinės žemės nuomos teise.“¹⁵⁰ Šią NŽT įvardintą problemą dar 2018 m. įžvelgė Lietuvos Respublikos Specialiųjų tyrimų tarnyba (toliau darbe - STT), išvadoje dėl korupcijos rizikos analizės NŽT veiklos srityse. STT pastebėjimu, „lengvatinėmis

¹⁴⁴ Aut. past. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 8 punkto 3 pastraipoje suformuluoti formuojamo valstybinės žemės sklypo principai.

¹⁴⁵ „Šiaulių apylinkės teismo 2016 m. birželio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2-108-949/2016“, eteismai, <https://eteismai.lt/byla/269631515999375/2-108-949/2016>.

¹⁴⁶ „Kauno apygardos teismo 2018 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2A-466-254/2018“, eteismai, <https://eteismai.lt/byla/37119380345820/e2A-466-254/2018>.

¹⁴⁷ „Kauno apygardos teismo 2020 m. vasario 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-101-221/2020“, *supra note*, 122.

¹⁴⁸ „Kauno apygardos teismo 2019 balandžio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2A-548-273/2019“, eteismai, <https://e-teismai.lt/byla/150019045559983/e2A-548-273/2019>.

¹⁴⁹ „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“ projektas“, *supra note*, 53.

¹⁵⁰ „Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2019 lapkričio 11 d. raštas Nr. 1SD -34-23- (3.7 E) Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo projekto derinimo“, žiūrėta 2023 sausio 10 d. https://e-seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAP/86c64870a42c11ebb458f88c56e2040c/e0a702dfa42c11ebb458f88c56e2040c/for mat/ISO_PDF/.

sąlygomis išsinuomoję sklypus, nuomininkai šiuo valstybės turtu gali pasinaudoti ne tik savo statiniams eksploatuoti, bet ir papildomoms pajamoms iš valstybės turto uždirbti perleidus sklypo nuomos teisę ar pastačius naujus pastatus ir juos pardavus. Taip sudaromos sąlygos privatiems asmenims, net ir neturėjusiems jiems priklausiusių pastatų valstybinėje žemėje, užvaldyti šios žemės sklypus, už juos tinkamai neatlyginus valstybei.¹⁵¹ Kadangi nėra „nustatyta kokio senumo duomenys turi būti pateikiami, todėl pasitaikė atvejų, kai valstybinės žemės sklypai be aukciono buvo išnuomojami vadovaujantis neaktualiais duomenimis.“¹⁵² Dėl to NŽT išduodant sutikimus dėl nuomos teisės perleidimo, buvo pasiūlyta nustatyti reikalavimą pagal kurį kartu su prašymu asmenims būtų privalu pateikti ne senesnius kaip vienerių ar dvejų metų statinio nusidėvėjimo duomenis, nurodytus nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje. Šiuos duomenis asmenys, esant nuomos santykiams, nuomotojo reikalavimu turėtų pateikti ir kilus abejonių dėl statinio, esančio valstybinės žemės sklype, fizinės būklės ir galimybių jį naudoti pagal nustatytą paskirtį.¹⁵³

Atsižvelgiant į aptartą problematiką, 2021 m. priimtos naujos redakcijos Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 45 punkto 1 pastraipoje numatyta, kad perleidžiant valstybinės žemės sklypo dalies nuomą, nuomininkas nuomotojui privalo pateikti ne senesnius kaip vienerių metų statinio nusidėvėjimo duomenis, nurodytus nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje.¹⁵⁴ Vadinasi, nuomininkui, siekiančiam gauti sutikimą perleisti nuomojamą valstybinės žemės sklypą, buvo numatytas papildomas reikalavimas - turėti atnaujintą kadastro duomenų bylą.

2022 m. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 45 punkto 1 pastraipos pakeitimais atsisakyta 2021 m. įtvirtintos nuostatos, kad perleidžiant valstybinės žemės sklypo dalies nuomą, nuomininkas nuomotojui privalo pateikti ne senesnius kaip vienerių metų statinio nusidėvėjimo duomenis, nurodytus nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje.¹⁵⁵ Šios nuostatos atsisakyta, nes analizuojamos taisyklės nenumatė

¹⁵¹ Lietuvos Respublikos Specialiųjų tyrimų tarnybos 2018 m. rugpjūčio 7 d. išvada Nr. 4-01-6133 „Dėl korupcijos rizikos analizės valstybinės žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo, pagrindinės valstybinės žemės sklypo naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo, valstybinės žemės sklypų nuomos, taip pat viešojo intereso gynimo veiklos srityse“, 84, žiūrėta 2023 sausio 12 d., <https://www.stt.lt/doclib/woaykkkhrs3gerk3zh1ragqywdk5c4>.

¹⁵² „Nacionalinė žemės tarnyba (NŽT) ir ją kuriojanti Žemės ūkio ministerija (ŽŪM), atsižvelgdamos į korupcijos rizikos analizės rezultatus, įgyvendino didžiąją dalį Specialiųjų tyrimų tarnybos (STT) rekomendacijų dėl šių institucijų veiklos bei valstybinės žemės naudojimo, administravimo ir disponavimo ja“, STT, žiūrėta 2023 sausio 15 d., <https://www.stt.lt/naujienos/7464/2022/igyvendinus-stt-rekomendacijas-teigiamas-pokytis-valstybines-zemes-naudojimo-administravimo-ir-disponavimo-srityse:3316>.

¹⁵³ „Lietuvos Respublikos Specialiųjų tyrimų tarnybos 2018 m. rugpjūčio 7 d. išvada Nr. 4-01-6133“ Dėl korupcijos rizikos analizės valstybinės žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo, pagrindinės valstybinės žemės sklypo naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo, valstybinės žemės sklypų nuomos, taip pat viešojo intereso gynimo veiklos srityse“: 89-90, *op. cit.*

¹⁵⁴ „Nutarimas Nr. 699 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“, *supra note*, 54.

¹⁵⁵ „Nutarimas Nr. 322 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“, *supra note*, 55.

aiškių statinio nusidėvėjimo ribų, kuriomis remiantis NŽT galėtų objektyviai įvertinti statinio, esančio valstybinės žemės sklype, fizinę būklę ir pagal ją atitinkamai vertinti, ar statinys, esantis valstybinėje žemėje, gali būti naudojamas pagal paskirtį arba negali būti naudojamas pagal nustatytą paskirtį, tačiau atlikus paprastąjį statinio remontą galėtų būti naudojamas pagal paskirtį arba nebegalės būti naudojamas pagal paskirtį.¹⁵⁶ Taip pat toks reglamentavimas nebuvo pagrįstas Statybos techninis reglamento STR 1.07.03:2017 nuostatomis, pavyzdžiui, negalima pripažinti, kad tam tikras statinių, stovinčių valstybinėje žemėje, nusidėvėjimas reiškia, kad statinys negali būti naudojamas. Pagal šio reglamento 108 straipsnio 2.1–4.3. papunkčius priežiūros vykdytojas, tikrindamas naudotojo atliekamą statinių techninę priežiūrą, privalo apžiūrėjus statinį ar jo dalį nustatyti ar statinys naudojamas pagal paskirtį. Jei statinys pagal paskirtį negali būti naudojamas – galima nustatyti reikalavimus trūkumams pašalinti bei kontroliuoti šių įrašytų reikalavimų įvykdymą.¹⁵⁷ Tai reiškia, kad nusidėvėjęs statinys po remonto gali būti naudojamas pagal paskirtį.

Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 45 punkto 2 pastraipoje įtvirtinta nuostata, kad „kai perleidžiamas butas ar kita patalpa daugiabučiame gyvenamajame name, į valstybinės žemės nuomotoją dėl sutikimo perleisti valstybinės žemės sklypo dalies nuomos teisę kreiptis nereikia.“¹⁵⁸ Ši nuostata įtvirtinta dėl to, kad praktikoje valstybinės žemės nuomotojui sudėtinga įgyvendinti LR CK 6.394 straipsnio 3 dalį, kurioje nustatyta, kad jeigu nekilnojamojo daikto savininkas nėra žemės sklypo, kuriame tas daiktas yra, savininkas, tai nekilnojamąjį daiktą jis gali parduoti be žemės sklypo savininko sutikimo tik tuo atveju, jeigu tai neprieštarauja įstatymų ir (ar) sutarties nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms, taip pat dėl žmogiškųjų išteklių stokos ir siekio nestabdyti daugiabučių namų butų ir kitų patalpų pardavimų.¹⁵⁹

Nors Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklėse numatyta sutikimų išavimo tvarka siekta užtikrinti sklandų jų gavimą (pastatų ir įrenginių savininkams), tačiau kai kuriais atvejais šios taisyklės neaptaria visų situacijų ir lemia tam tikrą neapibrėžtumą valstybiniame sklype stovinčių statinių ar įrenginių savininkams, ketinantiems juos perleisti. Pavyzdžiui, kai pastatų ar įrenginių savininkas nėra sudaręs nuomos sutarties su NŽT dėl teisės naudotis valstybinės žemės sklypu ant kurio stovi jo nuosavybė, tačiau nori šią nuosavybę

¹⁵⁶ „Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2022 m. vasario 21 d. raštas Nr. 1SD-384-(3.3 E.) „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo projekto derinimo“, žiūrėta 2023 sausio 20 d. <https://e-seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAP/55880c30a6ba11ecaf79c2120caf5094/9d99fd87a6bc11ecaf79c2120caf5094/>.

¹⁵⁷ „Įsakymas „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo“, LRS, žiūrėta 2023 m. sausio 20 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/a7502172ce7911e6a476d5908abd2210>.

¹⁵⁸ „Nutarimas Nr. 322 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“, op. cit.

¹⁵⁹ „Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2022 m. vasario 21 d. raštas Nr. 1SD-384-(3.3 E.) „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo projekto derinimo“, op. cit.

perleisti, ar jam reikalingas NŽT sutikimas dėl valstybinės žemės perleidimo, ar ne? Notariato duomenimis, praktikoje tokiems statinių ar įrenginių savininkams kreipusis į NŽT teritorinius skyrius sutikimai nebuvo išduodami, nes nebuvo sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis.¹⁶⁰ Taigi, susidarė situacija, kai pastatų ar įrenginių savininkai negalėjo perleisti savo nuosavybės.

Šiuo klausimu pasisakė LAT. Jo teigimu, kad nors pagal LR CK 6.394 straipsnio 1, 3 dalyse įtvirtintą teisinį reguliavimą teisė pirkėjui naudotis valstybinės žemės sklypu tokiomis pačiomis sąlygomis, kokiomis žemės sklypu naudojosi nekilnojamųjų daiktų pardavėjas, kyla iš įstatymo ir paprastai nėra priklausoma nuo valstybinės žemės patikėtinio sutikimų, LR CK 6.394 straipsnio 3 dalis įtvirtina kriterijus, kurie turėtų būti vertinami, sprendžiant dėl žemės sklypo savininko sutikimo reikalingumo nekilnojamajam daiktui, esančiam kitam asmeniui priklausančiame žemės sklype, parduoti. Be žemės sklypo savininko sutikimo nekilnojamojo daikto pardavimas galimas tik tuo atveju, jei tai neprieštarauja įstatymų ir (ar) sutarties nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms, be to, turi būti aiški naujam nekilnojamojo daikto savininkui pereinančių teisių ir pareigų į žemės sklypą apimtis. Kai siekiama perleisti statinius, esančius valstybinės žemės sklype, kuriuo nėra naudojamosi konkrečiu teisiniu pagrindu (nuoma, panauda, servitutu ir pan.), neįmanoma patikrinti tokio perleidimo atitikties sutarties sąlygoms. Todėl NŽT pagal savo kompetenciją, remdamasi Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 45 punktu, privalo įvertinti tokio planuojamo statinių perleidimo atitiktį įstatymų nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms. Tik atlikus tokį vertinimą galima nustatyti, ar yra įvykdyta LR CK 6.394 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta sąlyga - nekilnojamojo daikto pardavimas neprieštarauja įstatymu nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms ir pirkėjas įgyja teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi tokiomis pat sąlygomis kaip nekilnojamojo daikto pardavėjas.¹⁶¹ Remiantis šiuo LAT išaiškinimu, neegzistuojant valstybinės žemės naudojimosi pagrindo (pavyzdžiui, nuomos sutarties), perleidžiant ant šios žemės esančius statinius ar įrenginius NŽT negali įvertinti (pagal LR CK 6.394 straipsnio 3 dalį) statinių ar įrenginių perleidimo atitikties įstatymų nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms (pagal Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 45 punkte numatytą procedūrą). Vadinas, siekiant perleisti statinius ar įrenginius, stovinčius valstybinėje žemėje, turi būti išspręstas klausimas dėl valstybinės žemės naudojimo, pavyzdžiui, sutarant valstybinės žemės nuomos sutartį. Tada NŽT, kaip valstybinės žemės sklypo savininko patikėtinė, galės duoti sutikimą. Jei valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis nesudaryta ir nėra pradėtos šios žemės išnuomojimo procedūros, remiantis 2022 m. rugsėjo 7 d. Notariato konsultacija „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos

¹⁶⁰ „Notariato 2022 m. rugsėjo 7 d. konsultacija Nr. 3-399 Dėl Nacionalinės žemės tarnybos sutikimų“.

¹⁶¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-283-943/2021“, LAT, https://www.lat.lt/data/public/uploads/2022/01/lat_aktuali_praktika_lapkritis_2021.pdf.

sutikimų“, NŽT galėtų išduoti sutikimą, kuriame nurodyta informacija, kad žemės sklypo naudojimas neprieštarauja įstatymų nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms ir žemės sklypo nuomos sutartis su naujuoju savininku galės būti sudaroma.¹⁶²

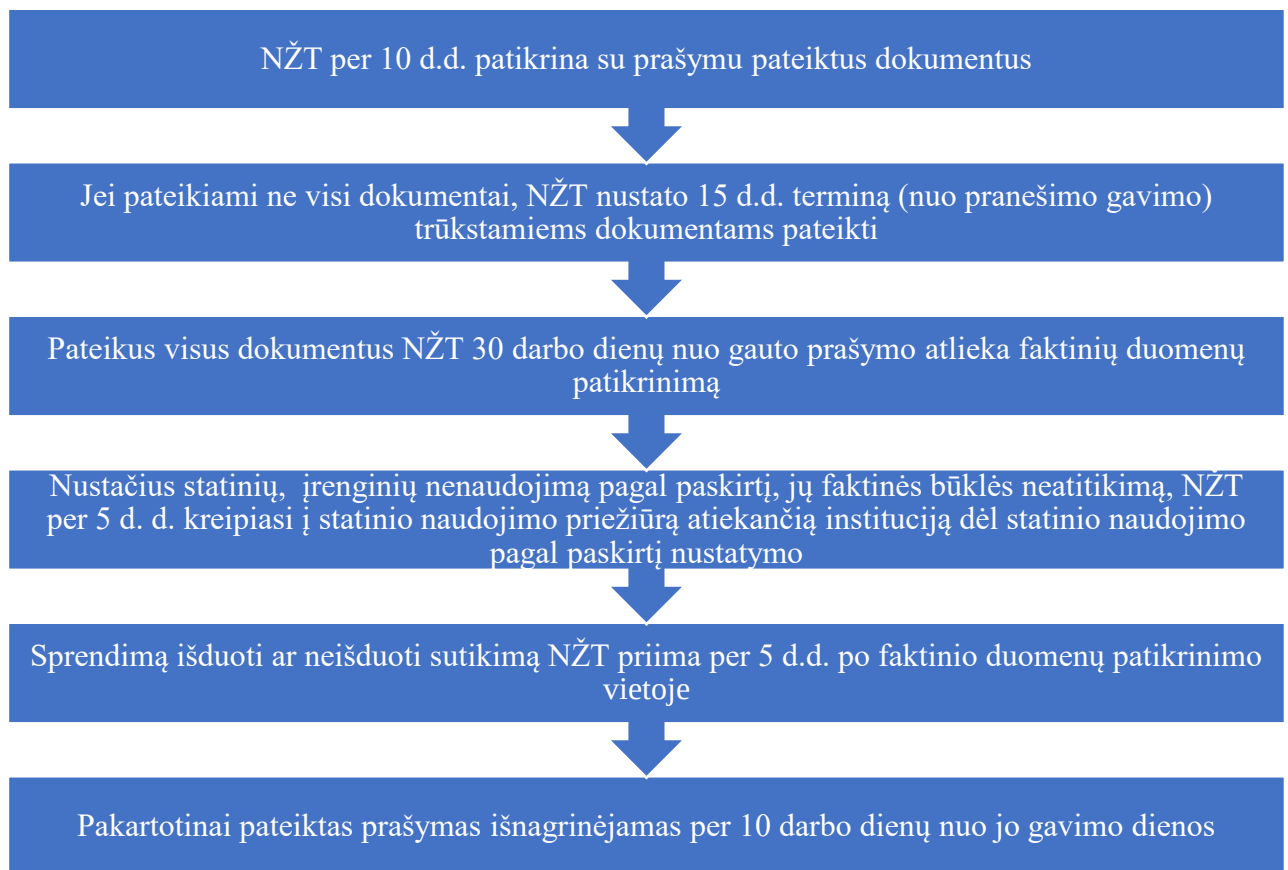
Apibendrinant, galima teigti, kad siekiant gauti NŽT sutikimą dėl nuomos teisių perleidimo, praktikoje sunkiausiai įgyvendinamas reikalavimas susijęs su žemės sklypo plano pateikimu, kai perleidžiamiems statiniams ar įrenginiams (jų dalims) eksploatuoti reikia ne viso išnuomoto valstybinės žemės sklypo. Sklypo dalių paskirstymas kartais neatitinka pagrindinių formuojamo valstybinės žemės sklypo principų. Siekiant aiškesnių reikalavimų prašymui išduoti NŽT sutikimą perleisti nuomos teisę į kitos paskirties valstybinės žemės sklypą būtina papildyti 4.1.3. papunktį įtvirtinant, kad asmuo, pageidaujantis, kad jam būtų išduotas sutikimas, NŽT teritoriniam padaliniui pagal žemės sklypo buvimo vietą turi pateikti valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo datą (kuri ne ilgesnė kaip 5 m.) ir jos numerį. NŽT negali duoti sutikimo perleisti statinius ar įrenginius stovinčius valstybinėje žemėje, kai nėra išspręstas klausimas dėl valstybinės žemės naudojimo, pavyzdžiui, sutarant valstybinės žemės nuomos sutartį.

3.4. Sutikimo perleisti teisę į valstybinės žemės sklypo nuomą išdavimo terminai

Itin svarbus aspektas statinių ar įrenginių savininkams, siekiantiems jų ir valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo, yra sutikimo gavimo procedūros trukmė. Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 6, 8, 9 straipsniuose įtvirtinti terminai, per kuriuos NŽT išduoda (arba atsisako išduoti) sutikimą perleisti valstybinės žemės nuomos teisę. Šių taisyklių 14 punkte numatyti ir pakartotinio prašymo išnagrinėjimo terminai. Visi šie terminai pateikti žemiau pateikiame 2 paveiksle.

2 paveikslas. NŽT sutikimų, dėl nuomos teisės į valstybinės žemės sklypą perleidimo, išdavimo terminai

¹⁶² „Notariato 2022 m. rugsėjo 7 d. konsultacija Nr. 3-399 Dėl Nacionalinės žemės tarnybos sutikimų“, *supra note*, 160.



Šaltinis: sudaryta darbo autorės remiantis Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklėmis.¹⁶³

Pastebėtina, kad 2 paveiksle nurodyti terminai – nauji, nes taikomi tik nuo 2023 m. kovo 16 d., remiantis pakeistomis Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklėmis.¹⁶⁴

Pirmiausia, Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 6 punktas numato, kad asmeniui pateikus prašymą perleisti valstybinės žemės sklypo (jo dalies) nuomos teisę, NŽT teritorinis padalinys per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo patikrina šiuos dokumentus.¹⁶⁵ Pažymėtina, kad prieš tai galiojusio dokumento redakcijoje šiems veiksams buvo skirtas tik 5 darbo dienų terminas.¹⁶⁶ Taigi, naujausiu pakeitimu, dokumentų, reikalingų valstybinės žemės sklypo nuomos teisių perleidimui, tikrinimui suteiktas dvigubai ilgesnis

¹⁶³ „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo““, *supra note*, 2.

¹⁶⁴ „„Įsakymas Nr. 1P-174-(1.3 E.) „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2021 m. gegužės 26 d. įsakymo Nr. 1P-118-(1.3 E.) „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo““, TAR, žiūrėta 2023 m. vasario 26 d. <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/92a3b6e0c30c11ed97b2975f7dad7488>.

¹⁶⁵ *Ibid.*

¹⁶⁶ „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo““, *op.cit.*

terminas. Pagal dabartinį teisinį reglamentavimą, nepateikus visų reikalingų dokumentų, NŽT padalinys nustato 15 darbo dienų terminą, kuris skaičiuojamas nuo NŽT teritorinio padalinio rašto, pranešančio asmeniui apie trūkumus, gavimo dienos.¹⁶⁷ Pastebėtina, kad anksčiau asmenims buvo skiriamas trumpesnis, t.y. 10 darbo dienų terminas, per kurį buvo galima pateikti trūkstamus dokumentus.

Svarbių pokyčių sulaukė Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 8 punktas. Anksčiau faktinių duomenų patikrinimas vietoje buvo atliekamas tik esant pagrįstų abejonių dėl statinio ar įrenginio egzistavimo ir jo būklės. Todėl nebuvo numatytas joks konkretus terminas, per kurį NŽT turėjo atlikti faktinių duomenų patikrinimą vietoje.¹⁶⁸ Pakeitus taisyklės (8 punkto 1 pastraipoje) numatyta, kad tuo atveju kai asmuo pateikė visus dokumentus, faktinis duomenų patikrinimas atliekamas per 30 darbo dienų nuo gauto prašymo įvertinimo.¹⁶⁹ Taigi, faktinis duomenų patikrinimas per 30 darbo dienų atliekamas visais atvejais, ne tik NŽT turint pagrįstų abejonių dėl statinio ar įrenginio. Be to, dabar galiojančių taisyklių 8 punkto 2 pastraipoje nustatyta, kad jeigu atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatoma, kad esantys statiniai ir (ar) įrenginiai nenaudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį ar jų faktinė būklė galbūt neatitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytos informacijos, NŽT teritorinis padalinys per 5 darbo dienas kreipiasi į Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau darbe - Statybos įstatymas) 49 straipsnio 1 dalyje nustatyta statinio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją dėl statinio naudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį nustatymo.¹⁷⁰ Pastebėtina, kad iki 2023 m. kovo 16 d. NŽT pati vertindavo statinių ar įrenginių naudojimo pagal paskirtį klausimą.¹⁷¹ Ši NŽT galia buvo kritikuojama. Pavyzdžiui, D. Stakvilevičiūtės teigimu, „kyla klausimas, kodėl ši tarnyba įgauna tokią galią, pati tarnyba tai kritiškai vertina, mat pagal teisės aktus NŽT neatlieka statinių naudojimo pagal paskirtį priežiūros.“¹⁷² Taigi, šie pokyčiai vertintini teigiamai. Dabar NŽT per 5 darbo dienas kreipiasi į statinio naudojimo priežiūrą atliekančias institucijas, kad jos, pagal savo

¹⁶⁷ „Įsakymas Nr. 1P-174-(1.3 E.) „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2021 m. gegužės 26 d. įsakymo Nr. 1P-118-(1.3 E.) „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, *supra note*, 164.

¹⁶⁸ „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo“, *supra note*, 2.

¹⁶⁹ „Įsakymas Nr. 1P-174-(1.3 E.) „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2021 m. gegužės 26 d. įsakymo Nr. 1P-118-(1.3 E.) „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, *op. cit.*

¹⁷⁰ *Ibid.*

¹⁷¹ „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo“, *supra note*, 2.

¹⁷² Dalia Stakvilevičiūtė, „Turite ilgalaikę valstybinės žemės nuomos sutartį? Rytoj ji gali būti ir nutraukta“, 2021 m. liepos 12 d., žiūrėta 2023 m. balandžio 1 d. <https://www.infolex.lt/portal/start.asp?act=news&Tema=54&str=86283>.

kompetenciją nustatytą ar statinys arba įrenginys yra naudojamas pagal paskirtį. Tokios institucijos pagal Statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalį - Valstybinė energetikos reguliavimo taryba pagal Energetikos ministerijos (energetikos objektų) Susisiekimo ministerija ir (ar) jos įgaliotos organizacijos (susisiekimo komunikacijų ir su jomis susijusių kitų inžinerinių statinių), savivaldybių administracijos, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija.¹⁷³ Visgi Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklėse nenumatyta per kiek laiko statinio naudojimo priežiūrą atliekanti institucija duoda atsakymą dėl statinio ar įrenginio naudojimo.

Šiuo metu galiojančių Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 9 punkte įtvirtinta, kad NŽT padalinys, atlikęs faktinių duomenų patikrinimą vietoje, sprendimą išduoti sutikimą arba jo neišduoti priima per 5 darbo dienas nuo faktinių duomenų patikrinimo vietoje atlikimo dienos.¹⁷⁴ Vadinasi, statinio naudojimo priežiūrą atliekanti institucija atsakymą dėl statinio tinkamumo naudoti NŽT privalo pateikti nedelsiant jai kreipusis, priešingu atveju, NŽT negalėtų priimti sprendimo išduoti ar ne sutikimą per 5 darbo dienas nuo faktinių duomenų patikrinimo vietoje. Abejotina, ar statinio naudojimo priežiūrą atliekanti institucija gali NŽT duoti atsakymą nedelsiant, nes ji turi nustatyti ar statinys naudojamas pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį, o tai gali užtrukti. Tokio atsakymo davimui siūlytina nustatyti 5 darbo dienų terminą. Atitinkamai, iki 10 darbo dienų pailgėtų Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 9 punkte numatytas terminas.

Iki 2023 m. kovo 16 d. buvo numatyta, kad NŽT sprendimą išduoti ar atsisakyti išduoti sutikimą priima per 20 darbo dienų nuo prašymo ir visų reikiamų dokumentų gavimo dienos, arba, kai atliekamas faktinių duomenų patikrinimas - per 5 darbo dienas nuo faktinių duomenų patikrinimo vietoje atlikimo dienos.¹⁷⁵ Aptariant šį terminą moksliniame diskurse taip pat buvo išreikšta abejonė. „Jei reikia priskirti atskirai funkcionuojančiam statiniui dalį sklypo, tokio plano derinimas gali užtrukti ir pusę metų, jei yra daug statinių savininkų – ir dešimtmetį.“¹⁷⁶ Taigi, laikyta, kad 20 arba 5 darbo dienų terminas, sutikimo ar atsisakymo dėl valstybinės žemės sklypo perleidimo davimui, tam tikrais atvejais, nėra realus. Manytina, kad ir dabar 9 punkte numatytas 5 darbo dienų terminas sutikimo ar atsisakymo išdavimui, kai kuriais atvejais gali būti

¹⁷³ „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas“, *supra note*, 3.

¹⁷⁴ „Įsakymas Nr. 1P-174-(1.3 E.) „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2021 m. gegužės 26 d. įsakymo Nr. 1P-118-(1.3 E.) „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo““, *supra note*, 164.

¹⁷⁵ „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo““, *supra note*, 2.

¹⁷⁶ Stakvilevičiūtė, *supra note*, 172.

nepakankamas. Todėl tikslinga būtų numatyti, kad itin sudėtingais atvejais sutikimo ar atsisakymo išdavimo terminas galėtų būti pratęsimas.

Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 14 punkte numatyta pakartotinio prašymo išduoti sutikimą dėl valstybinės žemės nuomos perleidimo teikimo galimybė. Tokiu atveju NŽT prašymą išnagrinėja per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo dienos. Jei sutikimas yra išduodamas, jis pagal analizuojamų taisyklių 15 punktą galioja vienerius metus nuo jo išdavimo dienos.¹⁷⁷ Manytina, toks sutikimo galiojimo terminas pakankamas - statinio ar įrenginio savininkas galės be didelės skubos perleisti jam priklausančius daiktus, kartu su valstybinės žemės nuomos teise.

Apibendrinant, galima teigti, kad sutikimo perleisti teisę į valstybinės žemės sklypo nuomą išdavimo terminai yra susieti su visų dokumentų NŽT pateikimu ar faktinių duomenų patikrinimo atlikimu. Nuo 2023 m. kovo 16 d. Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių pakeitimais, šie terminai aiškiau reglamentuoti ir statinių ar įrenginių savininkai jau gali numatyti, kiek laiko užtruks prašymo išduoti sutikimą nagrinėjimas. Visgi, įvertinus pakeistų taisyklių nuostatas bei NŽT atliekamus veiksmus: dokumentų patikrinimą, faktinių duomenų patikrinimą vietoje, kreipimąsi į statinio ar įrenginio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją, abejotina, ar visais atvejais realu per įtvirtintus terminus priimti sprendimą išduoti sutikimą arba atsisakyti jį išduoti. Iš Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 8 punkto 2 pastraipos ir 9 punkto analizės susidaro įspūdis, kad NŽT kreipusis į statinio naudojimo priežiūrą atliekančias institucijas, kurios turi nustatyti ar statinys arba įrenginys yra naudojamas pagal paskirtį, šios institucijos, atsakymą turėtų duoti nedelsiant. Manytina, kad tokia procedūra turėtų užtrukti, tad statinio naudojimo priežiūrą atliekančioms institucijoms turėtų būti duotas bent 5 darbo dienų terminas atsakymo pateikimui. Įtvirtinus šį terminą, iki 10 darbo dienų pailgėtų Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 9 punkte numatytas terminas.

¹⁷⁷ „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo““, *supra note*, 2.

3.5. Teisės į valstybinės žemės sklypo nuomą perleidimo įforminimas

Valstybinės žemės sklypo nuomos perleidimas gali būti įforminamas tik gavus NŽT sutikimą. Vadovaujantis 2011 m. redakcijos Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 45 punkto 2 pastraipa, perleidžiant žemės nuomos teisę į visą žemės sklypą, pakeičiama valstybinės žemės nuomos sutartis - joje įrašomas naujasis nuomininkas, bet nuomos sutarties sąlygos nekeičiamos. Šį valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimą pasirašo naujasis nuomininkas ir nuomotojas. Perleidžiant žemės nuomos teisę į žemės sklypo dalį sutartis taip pat pakeičiama - nurodoma žemės sklypo dalis, į kurią perleidžiama nuomos teisė, ir ankstesniajam nuomininkui sumažinamas išnuomoto žemės sklypo plotas. Tokį nuomos sutarties pakeitimą pasirašo tiek naujasis, tiek ankstesnysis nuomininkai ir nuomotojas.¹⁷⁸ Kaip matome, perleidus valstybinės žemės nuomos teisę kitam subjektui, nuomos sutarties sąlygos nebuvo keičiamos.

Dar 2018 m. STT atlikdama korupcijos rizikos analizę NŽT veikloje pastebėjo, kad dalis valstybinės žemės nuomos sutarčių sudarytos prieš daugelį metų. Nors per tą laiką naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų nuomos sąlygų reglamentavimas pasikeitė, tačiau NŽT neturi teisinio pagrindo sudaryti naujas nuomos sutartis, kai pasikeičia žemės sklype esančių statinių savininkas ar nuomininkas, o pakeičia jau sudarytąsias, vietoj ankstesniojo nuomininko įrašydama naująjį. Tokiu būdu sutartyse gali likti nuostatos, neatitinkančios valstybinės žemės nuomos santykių teisinio reguliavimo. Atsižvelgiant į tai STT pateikė siūlymą keisti Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 45 punktą, numatant, kad su ankstesniuoju žemės nuomininku sutartis nutraukiama, o su naujuoju žemės nuomininku sudaroma nauja nuomos sutartis.¹⁷⁹ Remiantis šiomis STT įžvalgomis 2021 m. rugpjūčio 25 d. redakcijos taisyklių 45 punkto 2 pastraipoje pakeista nuomos teisių perleidimo įforminimo tvarka. Su nauju nuomininku pasirašoma valstybinės žemės nuomos sutartis¹⁸⁰, t.y. nebeliko nuostatos, kad perleidžiant nuomos teisę tik pakeičiama valstybinės žemės nuomos sutartis joje įrašant naująjį nuomininką, o sąlygos naujam nuomininkui nekeičiamos. Vadinasi, žvelgiant iš norinčio įsigyti valstybinėje žemėje stovinčius statinius ar įrenginius asmens pusės, egzistuoja potenciali rizika dėl naujos nuomos sutarties sudarymo, nes jai būtų taikomi nauji, tuo metu galiojantys, reikalavimai.

¹⁷⁸ „Nutarimas Nr. 494 „Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos“, *supra note*, 51.

¹⁷⁹ Lietuvos Respublikos Specialiųjų tyrimų tarnybos 2018 m. rugpjūčio 7 d. išvada Nr. 4-01-6133 „Dėl korupcijos rizikos analizės valstybinės žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo, pagrindinės valstybinės žemės sklypo naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo, valstybinės žemės sklypų nuomos, taip pat viešojo intereso gynimo veiklos srityse“, *supra note*, 161: 84.

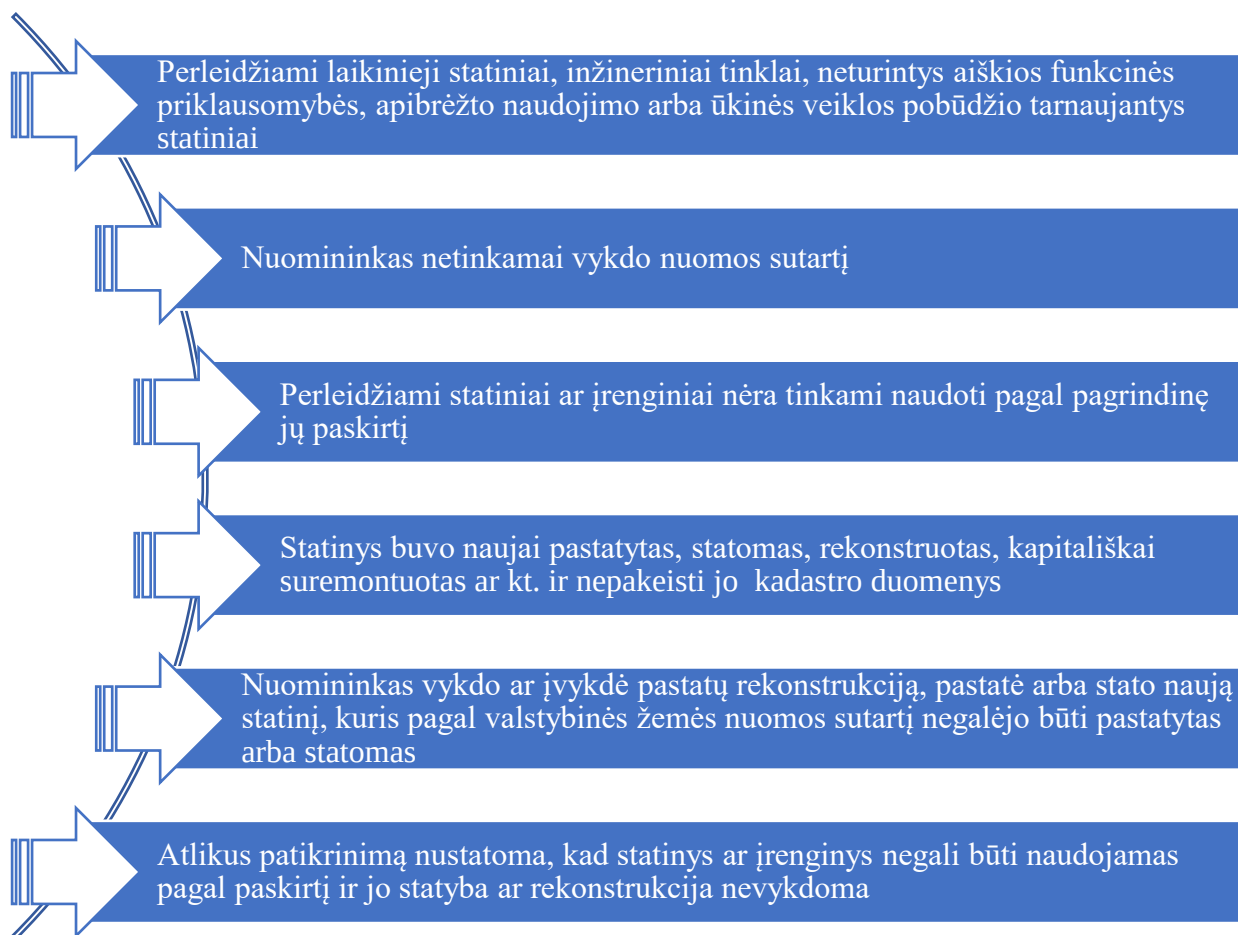
¹⁸⁰ „Nutarimas Nr. 699 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“, *supra note*, 54.

Apibendrinant, valstybinės žemės nuomos perleidimas įforminamas gavus NŽT sutikimą dėl valstybinės žemės nuomos perleidimo ir su nauju savininku pasirašius naują valstybinės žemės nuomos sutartį, pagal kurią gali būti keičiamos nuomos sąlygos.

3.6. Atsisakymo išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, pagrindai

Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 12 punkto 1-6 papunkčiuose įtvirtinti atsisakymo išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, pagrindai (žr. į žemiau pateikiamą 3 paveikslą).

3 paveikslas. Atsisakymo išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, pagrindai



Šaltinis: sudaryta darbo autorės pagal Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 12 punktą¹⁸¹

¹⁸¹ „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo““, *supra note*, 2.

Visų pirma, pastebėtina, kad ne bet kokio statinio ar įrenginio buvimas valstybinėje žemėje sudaro pagrindą perleisti valstybinės žemės nuomą (ne aukciono būdu). Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą 12 punkto 1 papunktyje išvardinti statiniai, kurių buvimas valstybinėje žemėje nesuteikia jų savininkui (ir nuomininkui) teisės perleisti valstybinės žemės nuomą. Tai laikinieji statiniai, inžineriniai tinklai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui.¹⁸² Pastarieji priskirtini antraeilių daiktų kategorijai pagal LR CK 4.13 straipsnio 1 dalį.¹⁸³ Pagal Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 12 punktą, kitos paskirties inžineriniai statiniai - fortai, bunkeriai, šaudyklos, techniniai stebėjimo bokštai, sąvartynai, atsinaujinančių išteklių energiją naudojančios energijos gamybos statiniai (vėjo elektrinės, saulės šviesos energijos elektrinės, saulės šilumos energijos kolektoriai ir kiti), transporterių galerijos, estrados, nuotekų valyklos statiniai ir kiti inžineriniai statiniai, neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo, yra tokie statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui, tai - tvoros, kiemo aikštelės, lauko tualetai, stoginės, pavėsinės, atraminės sienelės, šachtiniai šuliniai, lieptai, mėšlidės, aplinkos tvarkymo elementai ir pan.¹⁸⁴ LAT pastebėjimu, „tik tokių statinių, kurie turi aiškią funkcinę priklausomybę, apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį, buvimas valstybinėje žemėje atitinka valstybinės žemės išnuomojimo ne aukciono būdu sąlygą.“¹⁸⁵ Taigi, kai siekiama perleisti statinius, numatytus Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą 12 punkto 1 papunktyje, NŽT atsisako perleisti valstybinės žemės nuomą.

Praktikoje ne retai kyla ginčų dėl to, ar tam tikras statinys ar įrenginys gali ar negali būti laikomas savarankiškai funkcionuojančiu inžineriniu statiniu. Ypač dažni ginčai dėl aikštelių pripažinimo/nepripažinimo savarankiškai funkcionuojančiu įrenginiu.¹⁸⁶ Pavyzdžiui, vienoje byloje tarp NŽT ir valstybinės žemės sklypo nuomininko kilo ginčas, ar jo pastatyta monolitinio

¹⁸² „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo““, *supra note*, 2.

¹⁸³ „Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Civilinis kodeksas“, *supra note*, 19.

¹⁸⁴ „Įsakymas Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo““, LRS, žiūrėta 2023 m. balandžio 20 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/998f6af39c3d11e68adcda1bb2f432d1>.

¹⁸⁵ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-291-313/2018“. Eteismai 3K-3-291-313/2018.

¹⁸⁶ Pavyzdžiui, „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-83-969/2015“, eteismai, <https://eteismai.lt/byla/275492367106195/3K-3-83-969/2015>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-291-313/2018“, *op. cit.*; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-65-695/2019“, eteismai, <https://eteismai.lt/byla/270518794003073/e3K-3-65-695/2019?word=3k-3-285>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. lapkričio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-294-695/2020“, teisekurosinios, https://www.teisekuros-zinios.lt/storage/court-practices/September2021/2021-09-11_73_teismupraktika.docx.

betono aikštelė yra savarankiškas inžinerinis statinys ar ne. NŽT manymu, inžinerinis statinys - aikštelė pagal Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 12 punktą tarnauja pagrindiniam daiktui, todėl negali būti laikomas savarankiškai funkcionuojančiu statiniu. Valstybinės žemės nuomininkas su tuo nesutiko. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai pripažino, kad monolitinio betono aikštelė yra inžinerinis statinys, kuris turi aiškią funkcinę priklausomybę ir apibrėžtą naudojimą, t. y. aikštelė naudojama ieškovės vykdomai ūkinei veiklai - metalo supirkimui, apdirbimui ir sandėliavimui; aikštelės paskirtis - stambiagabaričių gaminių sandėliavimo. Kasacinis teismas sprenddamas šia byla pažymėjo, kad reglamento STR 1.01.03:2017 12 straipsnyje pateiktas aiškos funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo neturinčių statinių sąrašas tėra pavyzdinis. Jo paskirtis nėra skirstyti statinius į pagrindinius ir antraeilius. Be to, kiemo aikštelėmis neturėtų būti pripažįstamos pagal bet kokią paskirtį naudojamos aikštelės. Kiemo aikštelė turi būti su teritorijos naudojimu kiemo paskirtimi susijęs statinys. Kiemas yra susijęs su gyvenamuoju pastatu. Jeigu tokio pastato (pagrindinio daikto) nėra, tai aikštelė kaip inžinerinis statinys gali pasižymėti aiškia ar neaiškia funkcija, apibrėžtu ar neaiškiu naudojimu, gali būti tiek antraeilis, tiek pagrindinis daiktas. Kvalifikuojant tokį inžinerinį statinį kaip aikštelę, reikia atsižvelgti į tai, koku tikslu ir pagal kokią paskirtį šis statinys projektuotas ir pastatytas, ar jis naudojamas, ar turi papildomų įrenginių. Tokiu atveju, jei aikštelė buvo prie pastato ir jis nugriautas, tačiau likusi aikštelė yra ar po pertvarkymo turi funkcinę paskirtį, gali būti aiškiai apibrėžtai naudojama, net tam specialiai įrengta, nėra pagrindo jos laikyti kiemo aikštele ir kvalifikuoti kaip antraeilį daiktą. Remdamasis tuo, kasacinis teismas pritarė žemesnių instancijų teisų sprendimams, kad ginčo aikštelė - savarankiškai funkcionuojantis statinys.¹⁸⁷ Kaip matome, sprendžiant ar tam tikra aikštelė yra savarankiškas inžinerinis įrenginys, ar tarnaujantis pagrindiniam daiktui įrenginys, sprendžiama atsižvelgiant į konkrečios bylos aplinkybes.

Atsisakoma išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, ir tuomet kai valstybinės žemės sklypo nuomininkas netinkamai vykdo nuomos sutartį, t.y. nenaudoja žemės sklypo pagal paskirtį, neleidžia naudotis žemės sklypui nustatytu servitutu, nemoka žemės nuomos mokesčio ar nevykdo kitų pagal nuomos sutartį prisiimtų įsipareigojimų.¹⁸⁸ Vienas esminių momentų tas, kad valstybinės žemės nuomos sutarties pažeidimu laikytinas valstybinės žemės sklypo nenaudojimas sutartyje nustatytu būdu. Praktikoje dažnai pasitaiko ginčų dėl to, ar valstybinės žemės sklypas naudojamas pagal paskirtį. Pavyzdžiui, vienu atveju kilo ginčas ar valstybinės

¹⁸⁷ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-291-313/2018“, *supra note*, 185.

¹⁸⁸ „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo“, *supra note*, 2, 12 punkto 2 papunktis.

žemės sklypas, kurio naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, pobūdis - sandėliavimo statinių statybos, yra naudojamas pagal paskirtį, kai tai pačiai veiklai vykdyti pašalinus buvusius statinius ar įrenginius yra statomi nauji statiniai ar įrenginiai. LAT nuomone, jei nuomotojas suteikia teisę nuomininkui statyti tai pačiai veiklai naujus statinius ar įrenginius, tai žemės sklype buvusių statinių pašalinimas ir naujų tos pačios paskirties statinių ir įrenginių pastatymas nelaikytinas sutarties pažeidimu.¹⁸⁹ Jei sutikimu NŽT nebūtų davusi sutikimo naujoms statyboms, tuomet būtų konstatuotas valstybinės žemės nuomos sutarties pažeidimas.

Kitu atveju kilo ginčas dėl to, ar valstybei nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas išnuomotas komercinei veiklai naudojamas pagal paskirtį, jei nuomininkas laiko ir naudoja transporto priemones išnuomotame valstybinės sklype. Teismo nuomone, faktas, jog nuomininkas kurio komercinė veikla yra krovinio pakrovimas ir iškrovimas, t. y. transporto komercinė veikla, laiko ir naudoja transporto priemones išnuomotame valstybinės žemės sklype, nepaneigia žemės sklypo naudojimo pagal paskirtį. Pastatai ir prie jų esanti žemė naudojama komercinei veiklai pastatams eksploatuoti tiek, kiek ieškovei yra reikalinga, tačiau tai nepaneigia žemės sklypo naudojimo tinkamumo ir naudojimo laipsnio pakankamumo.¹⁹⁰

Kartais susiklosto aplinkybės, kad išnuomotas valstybinės žemės sklypas kurį laiką nėra naudojamas pagal jo paskirtį. Šiuo atveju kasacinis teismas yra išaiškinęs, jog teisiškai reikšminga aplinkybė yra ne tik laiko tarpas, kai žemė nenaudojama pagal paskirtį, bet ir priežastys, dėl kurių nuomininkas nenaudoja išsinuomoto valstybinės žemės sklypo pagal jo paskirtį.¹⁹¹ Taigi ir vertinant, ar valstybinės žemės nuomininko veiksmai arba neveikimas lėmė, kad nuomojamas valstybinės žemės sklypas nenaudojamas pagal paskirtį, reikšmingos priežastys dėl kurių sklypas nenaudojamas pagal paskirtį. Jei objektyvių priežasčių nebus nustatyta, sutikimas perleisti nuomos teisę duodamas nebus.

Valstybinės žemės sklypo nuomos teisės perleidimas siejamas su konkrečios paskirties statinio ar įrenginio naudojimu vykdant tam tikrą veiklą ir eksploatuojant jį pagal pagrindinę paskirtį. Taigi, svarbus yra ne tik statinio ar įrenginio buvimo faktas žemės sklype, bet ir jo naudojimas konkrečiai veiklai. Todėl NŽT atsisako duoti sutikimą perleisti valstybinės žemės nuomą ir tuo atveju, jei nustatoma, kad perleidžiami statiniai ar įrenginiai nėra tinkami naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą pagrindinę naudojimo paskirtį.¹⁹²

¹⁸⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-65-695/2019“, *supra note*, 186.

¹⁹⁰ „Kauno apygardos teismo 2018 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2A-1758-773/2018“, *eteismai*, <https://eteismai.lt/byla/119835102801617/e2A-1758-773/2018>.

¹⁹¹ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. sausio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E3K-3-114-403/2020“, *eteismai*, <https://eteismai.lt/byla/87456707823665/e3K-3-114-403/2020>.

¹⁹² „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo““, *supra note*, 2, 12 punkto 3 papunktis.

Čia kyla klausimas kaip vertinti situaciją kai statinys ar įrenginys yra fiziškai pažeistas? Pavyzdžiui, dėl išlikusių tik statinio, gyvenamojo namo pamatų LAT yra pasakęs, kad „gyvenamojo namo pamatai yra statinio dalis, tai yra viena iš pagrindinių jo laikančiųjų konstrukcijų. Jeigu tai yra statomo pastato dalis, tai gali būti vertinama kaip naujai kuriamo nekilnojamojo daikto dalis. Dėl įvairių priežasčių nunykusio pastato pamatai pirmiausia vertintini kaip faktiškai išlikusios buvusio statinio liekanos, nes statinio atstatymas ant jų susijęs su pamatų būklės ištyrimu, sutvirtinimu ar net jų atkūrimu, priklausomai nuo būklės. Iš esmės tai reikštų naują statybą. Vien nunykusio pastato pamatų egzistavimo faktas nėra pakankama aplinkybė išvada, kad namų valdos statinys yra išlikęs.“¹⁹³ Remiantis šiuo išaiškinimu, galima teigti, kad nustačius, kad iš statinio yra likę tik pamatai - toks statinys pagal paskirtį nenaudojamas ir perleisti tokio valstybinio žemės sklypo nuomos teisės jau nėra galimybės. „Visoje valstybinės žemės nuomos santykius reguliuojančių teisės aktų sistemoje yra užkoduota nerašyta taisyklė: jei turi fiziškai pažeistą pastatą (pvz. apdegusį, stichinės nelaimės pažeistą ar pan.) ir nori jį parduoti arba jo vietoje statyti kažką kito, leistino pagal teritorijų planavimo dokumentus, turi iš pradžių atstatyti fiziškai pažeistą pastatą į pradinę būklę, nes tik tuomet esamam pastato savininkui bus leista perleisti nuomos teises, o su pastato pirkėju bus sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis.“¹⁹⁴ Kitaip tariant, fiziškai pažeisto statinio arba įrenginio savybės tampa nebepanaudojamos jo naudotojo poreikiams tenkinti, taigi statinys arba įrenginys pagal jo paskirtį nebenaudojamas. Tokiu atveju NŽT sutikimo perleisti nuomos teisę neduos.

Iš esmės, galima teigti, kad statinio ar įrenginio naudojimas yra prilyginamas valstybinės žemės naudojimui. Savo ruožtu, priklausomai nuo statinio ar įrenginio būklės sprendžiama ir teisės į valstybinės žemės nuomą perleidimo galimybė. Čia pažeistų pastatų savininkai atsiduria sudėtingoje situacijoje. Pavyzdžiui, jei statinys stipriai apdegė, tačiau jo savininkas neturi lėšų jo atstatymui ir nori perleisti šį statinį kartu su valstybinės žemės nuomos teise, to negalės padaryti, nes sudegęs statinys nebus pripažintas tinkamai naudojamu pagal jo paskirtį ir NŽT neduos sutikimo. Darbo autorės manymu, toks teisinis reguliavimas, žvelgiant iš vienos pusės užtikrina, kad valstybė įgyvendindama savo, kaip žemės savininkės, teises taip gautų maksimalios naudos visuomenei, t.y. jei žemės sklypą, ant kurio stovi pažeistas, pagal paskirtį nenaudojamas pastatas, galima panaudoti efektyviau. Tačiau, žvelgiant iš kitos pusės, paneigiama valstybinėje žemėje esančių statinių savininkų nuosavybės teisė - esant blogai pastato būklei, kuri ne visuomet atsiranda dėl paties savininko kaltės, pavyzdžiui, ne dėl nepriežiūros, o dėl gaisro, stichinės nelaimės, jis praranda galimybę perleisti statinį kartu su žemės nuomos teise.

¹⁹³ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-284/2004“, teisesgidas, <https://www.teisesgidas.lt/modules/paieska/lat.php?id=25221.m>

¹⁹⁴ Maciūnaitė, *supra note*, 64.

Analizuojat Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 12 punkto 3 papunktyje įtvirtintą NŽT atsisakymo pagrindą toliau, dera aptarti situaciją, kai ant valstybinės žemės stovintys statiniai nėra naudojami, nes pavyzdžiui, nutraukus vykdomą ūkinę-komercinę veiklą šiuos statinius ketinama parduoti ir tiesiog laukiama pirkėjų. Šiuo atveju NŽT gali neišduoti sutikimo perleisti valstybinės žemės nuomą. Suprasdami tai, ir norėdami neprarasti valstybinės žemės nuomos, pastatų savininkai gali tiesiog imituoti veiką. Darbo autorės manymu, atsižvelgiant į realiai gyvenime ir versle susiklostančias situacijas, NŽT turėtų duoti sutikimą perleisti valstybinės žemės nuomą ir tuo metu nenaudojamam pagal paskirtį statiniui, kai statiniai, baigus vykdyti veiklą (pagal paskirtį) juose, yra prižiūrimi ir juos siekiama perleisti (pavyzdžiui, paskelbtas skelbimas dėl statinių pardavimo).

Taip pat svarbu atkreipti dėmesį, kad ne visuomet statinio nenaudojimas pagal paskirtį turi būti vertinamas kaip NŽT atsisakymo duoti sutikimą perleisti valstybinės žemės nuomą pagrindas. Mūsų šalyje įmanomas ir teisėtas statinių naudojimas ne pagal paskirtį. Štai Lietuvos Respublikos Vyriausybė atskiru nutarimu yra patvirtinusi statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų sąrašus. Pavyzdžiui, gyvenamosios paskirties vieno buto, dviejų butų, daugiabučiame (trijų ir daugiau butų) name ar jo patalpose, nepakeitus paskirties galima užsiimti fotografavimo veikla, ikimokykliniu, pradiniu ugdymu, teisine ir apskaitos, bibliotekų veikla ir pan. Kaimuose ir viensėdžiuose esančiuose gyvenamosios paskirties namuose ar patalpose nepakeitus paskirties leidžiama užsiimti poilsiautojų ir kita trumpalaikio apgyvendinimo veikla, restoranų ir pagaminto valgio teikimo veikla ir kt. Viešbučių, administracinės, prekybos, kultūros, poilsio, paslaugų, kitos paskirties pastatuose ar patalpose galima užsiimti kirpyklų ir kitų grožio salonų veikla, tekstilės gaminių skalbimu ir valymu (sausuoju), kita, niekur nepriskirta, asmenų aptarnavimo veikla ir kt.¹⁹⁵ Manytina, kad tokiais atvejais, kai valstybinėje žemėje stovintys statiniai naudojami ne pagal paskirtį, tačiau toks jų naudojimas yra legalus, pavyzdžiui, gyvenamajame name veikia vaikų darželis arba administracinės paskirties patalpose veikia grožio salonas, NŽT turėtų duoti sutikimą dėl valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo. Tuo tikslu būtina pakoreguoti Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 12 punkto 3 papunktį, numatant, kad NŽT atsisako duoti sutikimą perleisti valstybinės žemės nuomą, jei nustatoma, kad perleidžiami statiniai ar įrenginiai nėra tinkami naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą pagrindinę naudojimo paskirtį, išskyrus atvejus, kai statiniuose ar patalpose leidžiama vykdyti jų paskirties neatitinkančią veiklą.

Kaip numatyta Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 18 punkte, „statinių kadastriniai matavimai atliekami statinius pastačius, rekonstravus, kapitališkai suremontavus ar kitaip

¹⁹⁵ „Nutarimas „Dėl Statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos aprašo patvirtinimo“, LRS, žiūrėta 2023 m. kovo 16 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.408721?jfwid=2r1mf3y2>. 3-5 straipsniai.

pertvarkius arba statinių savininkui ar naudotojui pageidaujant.“¹⁹⁶ Todėl, jei valstybinėje žemėje esantis statinys buvo naujai pastatytas, rekonstruotas, kapitališkai suremontuotas ir kitaip pertvarkytas, jo kadastro duomenys turi būti pakeisti. Neįregistravus naujo statinio Nekilnojamojo turto kadastre ir Nekilnojamojo turto registre ar nepateikus atnaujintų kadastro duomenų bylos (statinio pertvarkymo, rekonstrukcijos ir kt. atveju), NŽT pagal Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 12 punkto 4 papunktį atsisako išduoti sutikimą dėl valstybinės žemės nuomos perleidimo.¹⁹⁷ Praktikoje nauji, ar kapitališkai suremontuoti statiniai neįregistruojami todėl, kad, pavyzdžiui, valstybinės žemės nuomininkai šiuos statinius statė ar rekonstravo be NŽT sutikimo ir tai jau savavališka statyba su visais iš to išplaukiančiais teisiniais padariniais.¹⁹⁸

Remiantis teisiniu reglamentavimu, t.y. Statybos įstatymo 27 straipsnio 5 dalies 6 punktu¹⁹⁹, Statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 50 punktu²⁰⁰, „statant ar rekonstruojant statinius valstybinėje žemėje privalo būti valstybinės žemės patikėtinio sutikimas, kuris, esant sudarytai valstybinės žemės sklypo nuomos sutarčiai, išreiškiamas sutartyje.“²⁰¹ Vadinas, pastatų savininkui išnuomotame valstybinės žemės sklype galima statyti naujus statinius ar įrenginius ir rekonstruoti esamus tik tuo atveju, jeigu tokia teisė yra nustatyta valstybinės žemės sklypo nuomos sutartyje. Todėl NŽT atsisakys duoti sutikimą perleisti valstybinės žemės nuomos teisę, jei, kaip numatyta Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 12 punkto 5 papunktyje, bus nustatyta, kad statinių ir (ar) įrenginių savininkas ir valstybinės žemės nuomininkas vykdo ar įvykdė pastatų rekonstrukciją, pastatė arba stato naują statinį, kuris pagal valstybinės žemės nuomos sutartį negalėjo būti pastatytas arba statomas.²⁰² Šiuo atveju, ne tik kad bus neišduodamas sutikimas perleisti valstybinės žemės

¹⁹⁶ „Nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, *supra note*, 116.

¹⁹⁷ „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo“, *supra note*, 2.

¹⁹⁸ „Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 rugsėjo 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2-7482-432/2019“, *eteismai*, <https://eteismai.lt/byla/57330478780988/e2-7482-432/2019>.

¹⁹⁹ „Dėl valstybinės žemės patikėtinio sutikimo statant naujus statinius ar rekonstruojant esamus suformuotame valstybinės žemės sklype ar valstybinėje žemėje, kurioje žemės sklypai nesuformuoti“, 2023 m. sausio 6 d., žiūrėta 2023 balandžio 4 d. <https://www.nzt.lt/go.php/lit/Del-valstybines-zemes-patiketinio-sutikimo-statant-naujus-statinius-ar-rekoe-zemes-sklypai-nesuformuoti>.

²⁰⁰ „Įsakymas Nr. D1-878 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ patvirtinimo“, LRS, žiūrėta 2023 m. kovo 16 d. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/1bc09e60c04a11e6a3e9de0fc8d85cd8>.

²⁰¹ Pavyzdžiui, „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-262-1075/2018“, *eteismai*, <https://eteismai.lt/byla/58523458294632/3K-3-262-1075/2018>.

²⁰² „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo“, *op.cit.*

sklypą, o bus konstatuota savavališka statyba, atitinkamai, kaip krašutinė priemonė, galimas ir įpareigojimas nugriauti tokius statinius.

Paskutinis NŽT atsisakymo išduoti sutikimą dėl valstybinės žemės sklypo nuomos perleidimo pagrindas, numatytas Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 12 punkto 6 papunktyje. Pagal jį atsisakoma išduoti sutikimą, kai atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatoma, kad statiniai ir (ar) įrenginiai negali būti naudojami pagal paskirtį, jų statyba ar rekonstrukcija nevykdoma ir statinio naudojimo priežiūrą atliekanti institucija nustato, kad statinys ar įrenginys netinkamas naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jo tiesioginę paskirtį.²⁰³ Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad lemiamą reikšmę turi ne valstybiniame žemės sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, todėl kiekvienu atveju svarbu įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su esančio statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitokią veiklą.²⁰⁴ Taigi, lemiamą reikšmę sprendžiat dėl statinių ar įrenginių naudojimą pagal paskirtį statybos, rekonstrukcijos nevykdymo, netinkamumo naudoti, turi faktinės situacijos vertinimas, atliekant faktinį duomenų patikrinimą vietoje. „Iš pirmo žvilgsnio tokia politika galėtų būti vertinama kaip pagrįsta, tačiau nedarant jokių išimčių tokios patikros būtinumui (pvz. nereikalinga naujiems statiniams ar statiniam, kuriems metų laikotarpyje buvo atliktas individualus vertinimas su fotofiksacijomis), susidaro milžiniškos eilės tokių patikrų atlikimui.“²⁰⁵

Atkreiptinas dėmesys, kad iki 2023 m. kovo 16 d. NŽT atlikdama faktinį duomenų patikrinimą pati vertindavo statinių ar įrenginių naudojimą pagal paskirtį.²⁰⁶ Dėl NŽT atliktų faktinių patikrinimų vietoje, kuriais nustatyta, kad statinys ar įrenginys nėra naudojami pagal paskirtį kildavo nemažai ginčų.²⁰⁷ Po 2023 m. kovo 16 d. NŽT atlikdama faktinį duomenų patikrinimą vietoje kreipiasi į statinio naudojimo priežiūrą atliekančias institucijas (pavyzdžiui, į Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją), kad jos pagal savo kompetenciją nustatytų ar statinys arba įrenginys yra naudojamas pagal paskirtį. Manytina, kad šiuo atveju

²⁰³ „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo““, *supra note*, 2.

²⁰⁴ „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-12-378/2022“, *supra note*, 92.

²⁰⁵ Donatas Kiliukevičius, „Kaip išvengti sumaišties perleidžiant statinius, esančius valstybinėje žemėje?“, 2022 m. vasario 17 d., žiūrėta 2023 balandžio 10 d. <https://www.cobalt.legal/lt/naujienos-ir-renginiai/kaip-isvengti-sumaisties-perleidziant-statinus-esancius-valstybineje-zemeje>.

²⁰⁶ „Įsakymas Nr. 1P-174-(1.3 E.) „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2021 m. gegužės 26 d. įsakymo Nr. 1P-118-(1.3 E.) „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo““, *supra note*, 164.

²⁰⁷ Pavyzdžiui, „Kauno apygardos teismo 2019 m. balandžio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2A-202-413/2019“, *eteismai*, <https://eteismai.lt/byla/37730146266290/e2A-202-413/2019>; „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-288-611/2022“, *lat*, <https://www.lat.lt/lt/doclib/kwowcau0fgdwunpx3tdubh6mevxxgq4be> ir kt.

kompetentingos institucijos gali patikimiau įvertinti ar pastatai bei įrenginiai naudojami pagal paskirtį.

Apžvelgus visus 6 atsisakymo išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, pagrindus, galima teigti, kad jie glaudžiai susiję su NŽT suteiktais itin plačiais įgaliojimais iš naujo vertinti valstybinės žemės nuomos teisės įgijimo pagrindus. Atsisakoma duoti sutikimą perleisti valstybinės žemės nuomos teisę, kai pats statinys ar įrenginys nesuteikia jų savininkui teisės perleisti valstybinės žemės nuomą, kai statiniai ar įrenginiai nėra tinkami naudoti pagal paskirtį, kai nepakeisti kadastro duomenys, kai statinys ar įrenginys negalėjo būti statomas, rekonstruojamas ir pan., kai netinkamai vykdoma nuomos sutartis, kai atlikus faktinį duomenų patikrinimą nustatoma, kad statinys ar įrenginys negali būti naudojamas pagal paskirtį ir pan. Iš esmės, galima teigti, kad statinio ar įrenginio naudojimas yra prilyginamas valstybinės žemės naudojimui. Atsisakymo išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę pagrindai nėra iki galo aiškiai suformuluoti, todėl palieka erdvės įvairioms interpretacijoms. Nėra aišku, kaip NŽT vertintų situaciją kai, pavyzdžiui, ūkio subjektui baigus vykdyti tam tikrą veiklą statiniai nenaudojami pagal paskirtį, tačiau, laukiant pirkėjo, yra prižiūrimi, arba kai statinių savininkas juos naudoja ne pagal paskirtį, tačiau teisėtai. Atisakymas išduoti sutikimą esant blogai statinio būklei, kuri ne visuomet gali atsirasti dėl paties savininko kaltės, pavyzdžiui, ne dėl nepriežiūros, o dėl gaisro, stichinės nelaimės, paneigia valstybinėje žemėje esančių statinių savininkų nuosavybės teisę. Dėl šių priežasčių statinių ir įrenginių savininkai negali prognozuoti, ar jiems bus išduotas sutikimas ir jie galės perleisti valstybinės žemės nuomos teisę. Be to, NŽT gali ne tik atsisakyti išduoti sutikimą dėl valstybinės žemės nuomos perleidimo, tačiau ir vienašališkai nutraukti nuomos sutartį su visais iš to sekančiais teisiniais padariniais (pavyzdžiui, bus įpareigojama nugriauti statinį, įrenginį). Taigi, valstybinėje žemėje stovinčių statinių ar įrenginių savininkai, norėdami perleisti jiems nuosavybės teise priklausančius daiktus, kartu su valstybinės žemės nuomos teise, susiduria su dideliais sunkumais.

IŠVADOS

1. Valstybinės žemės nuomos perleidimas - ant valstybinės žemės stovinčių pastatų arba įrenginių savininko, išsinuomojusio valstybinę žemę ne aukciono būdu, teisė kartu su kito asmens nuosavybės perduodamais statiniais ar įrenginiais perduoti ir valstybinės žemės nuomos teisę. Valstybinės žemės nuomos perleidimo paskirtis - perleidžiamų statinių ar įrenginių tinkamo bei atitinkančio jų paskirtį eksploatavimo užtikrinimas.

2. Nors 1994 m. priimto Žemės įstatymo 22 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta, kad valstybinės žemės nuomojimo tvarką nustato įstatymai ir Lietuvos Respublikos Vyriausybė, valstybinės žemės nuomos perleidimas ir toliau reglamentuotas, ne įstatymu, o poįstatyminiais teisės aktais: 1999 m. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėmis ir 2021 m. Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklėmis. Pastatų ar įrenginių savininkai laisvai, tik savo valia, be valstybinės žemės savininko (patikėtinės - NŽT) sutikimo, negali perleisti savo nuosavybės. Taigi, prioritetą suteikiamas valstybinės žemės nuomotojo teisių gynimui.

3. NŽT Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklės nėra administracinis norminis aktas, todėl jos turėtų būti adresuotos NŽT pareigūnams, o statinių ar įrenginių, kurie stovi ant valstybinės žemės, savininkų atžvilgiu turėtų būti tik rekomendacinės. NŽT savo priimtomis taisyklėmis negali suvaržyti žemės nuomininkų (statinių ar įrenginių, stovinčių ant valstybinės žemės sklypų, savininkų) nuosavybės teisių daugiau nei numatyta įstatyme. O šiuo metu jomis tokie suvaržymai numatyti, pavyzdžiui, įtvirtinti atsakymo išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, pagrindai, kurie jokiam kitame teisės akte nėra suformuluoti.

3. Išskiriami tik du, tarpusavyje susiję, nuomos teisės į kitos paskirties valstybinės žemės sklypą (jo dalį) perleidimo kitiems asmenims atvejai. Kitų galimybių perleisti valstybinės žemės nuomą Lietuvos įstatymai nenumato.

4. Valstybinės žemės sklypo plotas, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti nustatomas remiantis Administravimo metodikos 6 punkte suformuluota mažiausio valstybinės žemės sklypo dydžio, reikalingo statiniui eksploatuoti, formule, kuri yra pagrįsta tik vieninteliu kriterijumi - statinio užimamu plotu. Žemės sklypo ploto nustatymas tik pagal šį kriterijų užkerta galimybes statinių ir įrenginių savininkams racionaliai ir tinkamai eksploatuoti savo turtą pagal jų paskirtį. Išimtyms, kuomet valstybinės žemės sklypo plotas gali būti didinamas ne visuomet yra pakankamos statinių savininkų interesams garantuoti. Administracinės metodikos nuostatose, kuriomis nustatomas valstybinės žemės sklypo plotas, nėra įtrauktos nuostatos, kurios įgyvendintų aukštesnės teisinės galios teisės aktų, reikalavimus. Nustatant konkrečias savarankiškų statinių eksploatavimui skirtas valstybinio žemės sklypo dalis vadovaujamosi

pagrindiniais formuojamo valstybinės žemės sklypo principais, kurie praktikoje kartais pažeidžiami. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės nereglamentuoja situacijos, kaip apskaičiuoti bendraturčių valstybinių žemės sklypų dalis, kuomet pastatas ar jo dalis patenka į skirtingų žemės sklypų teritorijas.

5. Siekiant gauti NŽT sutikimą dėl nuomos teisių perleidimo praktikoje sunkiausiai įgyvendinamas reikalavimas susijęs su žemės sklypo plano pateikimu, kai perleidžiamiesiems statiniams ar įrenginiams (jų dalims) eksploatuoti reikia ne viso išnuomoto valstybinės žemės sklypo. Sklypo dalių paskirstymas kartais neatitinka pagrindinių formuojamo valstybinės žemės sklypo principų. NŽT negali duoti sutikimo perleisti statinius ar įrenginius stovinčius valstybinėje žemėje, kai nėra išspręstas klausimas dėl valstybinės žemės naudojimo. Sutikimo perleisti teisę į valstybinės žemės sklypo nuomą išdavimo terminai yra susieti su visų dokumentų NŽT pateikimu ar faktinių duomenų patikrinimo atlikimu. Nuo 2023 m. kovo 16 d., Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių pakeitimais, šie terminai aiškiau reglamentuoti ir statinių ar įrenginių savininkai jau gali numatyti, kiek laiko užtruks prašymo išduoti sutikimą nagrinėjimas. Visgi, įvertinus pakeistų taisyklių nuostatas bei NŽT atliekamus veiksmus: dokumentų patikrinimą, faktinių duomenų patikrinimą vietoje, kreipimąsi į statinio ar įrenginio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją, abejotina, ar visais atvejais, realu per įtvirtintus terminus priimti sprendimą išduoti sutikimą arba atsisakyti jį išduoti. Iš Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 8 punkto 2 pastraipos ir 9 punkto analizės susidaro įspūdis, kad NŽT kreipusis į statinio naudojimo priežiūrą atliekančias institucijas, kurios turi nustatyti ar statinys arba įrenginys yra naudojamas pagal paskirtį, šios institucijos atsakymą turėtų duoti nedelsiant.

6. Atsisakymo išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, pagrindai - glaudžiai susiję su NŽT suteiktais itin plačiais įgaliojimais iš naujo vertinti valstybinės žemės nuomos teisės įgijimo pagrindus. Iš esmės, galima teigti, kad atsisakant išduoti sutikimą, statinio ar įrenginio naudojimas yra prilyginamas valstybinės žemės naudojimui. Atsisakymo pagrindai nėra iki galo aiškiai suformuluoti, todėl palieka erdvės interpretacijoms.

7. Ginamieji teiginiai – pasitvirtino.

PASIŪLYMAI

1. Siekiant užtikrinti efektyvią valstybinėje žemėje stovinčių statinių ir įrenginių savininkų nuosavybės teisių apsaugą įstatymų leidėjui siūlytina reglamentuoti valstybinės žemės nuomos teisės perleidimą įstatyme – Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse suformuluoti atsisakymo išduoti sutikimą perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą, reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti, pagrindus, kuriais NŽT išduodama sutikimus turėtų vadovautis.

2. Taip pat įstatymų leidėjui siūlytina Administravimo metodikoje numatyti ir praktikoje taikyti rekomendacinį žemės sklypo ploto, reikalingo pastatui eksploatuoti, apskaičiavimo būdą, pagal kurį reikia įvertinti ne tik pastato plotą, tačiau ir jo aukštingumą, pastato funkcinę paskirtį, pastato priklausinius, pastato ir gretimos teritorijos užstatymo tipą, vietovės tipą, gamtines sąlygas (reljefą ir teritorijoje esančius gamtinius objektus).

3. Siekiant aiškesnių reikalavimų prašymui išduoti NŽT sutikimą perleisti nuomos teisę į kitos paskirties valstybinės žemės sklypą siūlytina papildyti Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 4.1.3. papunktį, išdėstant jį sekančiai:

„4.1.3. valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo data, kuri turi būti ne ilgesnė kaip 5 metai, ir šios sutarties numeris;“

3. Siekiant užtikrinti realesnius NŽT sutikimų priimti sprendimą išduoti sutikimą dėl valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo arba atsisakyti jį išduoti, terminus siūlytina pakeisti Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklių 8 punkto 2 pastraipą ir 9 punktą ir išdėstyti juos taip:

„8. Jeigu atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatoma, kad esantys statiniai ir (ar) įrenginiai nenaudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį ar jų faktinė būklė galbūt neatitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytos informacijos, Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys per 5 darbo dienas kreipiasi į Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalyje nustatytą statinio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją dėl statinio naudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį nustatymo. Statinio naudojimo priežiūrą atliekanti institucija savo atsakymą Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniui pateikia per 5 darbo dienas nuo kreipimosi gavimo.“

„9. Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys, atlikęs faktinių duomenų patikrinimą vietoje, sprendimą išduoti Sutikimą (Taisyklių 2 priedas) arba jo neišduoti priima per 10 darbo dienų nuo faktinių duomenų patikrinimo vietoje atlikimo dienos.“

LITERATŪROS SĄRAŠAS

Teisės aktai:

Įstatymai:

1. „Lietuvos Respublikos Konstitucija“. *Valstybės žinios*. 33,1014 (1992).
2. „Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Civilinis kodeksas“. *Valstybės žinios*. 74, 2262 (2000).
3. „Lietuvos Respublikos žemės įstatymas“. *Valstybės žinios*. 34, 620 (1994).
4. „Lietuvos Respublikos statybos įstatymas“. *Valstybės žinios*. 32,788 (1996).
5. „Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas“. *Valstybės žinios*. 54,1492 (1998).
6. „Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas“. *Valstybės žinios*. 60,1945 (1999).

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai:

7. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. liepos 21 d. nutarimas Nr. 550 Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 32,747 (1993).
8. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. liepos 17 d. nutarimas Nr. 987 Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 60,1513 (1995).
9. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 25, 706 (1999). Galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2022-04-16).
10. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 18,780 (2003).
11. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimas Nr. 692 Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 50,1608 (1999).
12. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 41,1539 (2002).
13. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 25, 706 (1999). Suvestinė redakcija (2004-05-01 - 2004-11-17).

14. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimas Nr. 1442 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) pakeitimo““. *Valstybės žinios*. 167, 6128 (2004).
15. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. vasario 2 d. Nr. 139 nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimo Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos pakeitimo““. *Valstybės žinios*. 18, 837 (2011).
16. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. balandžio 27 d. nutarimas Nr. 494 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos pakeitimo““. *Valstybės žinios*. 53,255 (2011).
17. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. spalio 12 d. nutarimas Nr. 1178 „Dėl statinio (jo patalpų) naudojimo ne pagal paskirtį atvejų ir tvarkos aprašo patvirtinimo““. *Valstybės žinios*. 125, 5947 (2011).
18. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. vasario 19 d. nutarimas Nr. 162 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos pakeitimo““. *TAR*. 2005 (2014).
19. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. kovo 19 d. nutarimas Nr. 263 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos pakeitimo““. *TAR*. 3553 (2014).
20. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 4 d. nutarimas Nr. 107 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo.““ *TAR*. 2037 (2015).
21. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugpjūčio 26 d. nutarimas Nr. 918 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimo Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos pakeitimo““. *TAR*. 13377 (2015).
22. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 m. rugpjūčio 25 d. nutarimas Nr. 699 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos pakeitimo““. *TAR*. 18558 (2021).

23. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. balandžio 6 d. nutarimas Nr. 322 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos pakeitimo““. TAR. 7177, (2022).

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymai:

24. „Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymas Nr. D1-533 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymo Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2011 Gatvės. Bendrieji reikalavimai.“ patvirtinimo pakeitimo““. TAR. 7690 (2014).

25. „Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymas Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 statinių klasifikavimas patvirtinimo““. TAR. 27168 (2016).

26. „Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 12 d. įsakymas Nr. D1-878 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas patvirtinimo““. TAR. 28700 (2016).

27. „Lietuvos Respublikos apsaugos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymas Nr. D1-971 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka patvirtinimo““. TAR. 30156 (2016).

28. „Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. gruodžio 8 d. įsakymas Nr. D1-393 „Dėl nacionalinės žemės tarnybos prie aplinkos ministerijos nuostatų patvirtinimo““. TAR. 25082 (2022).

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymai:

29. „Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymas Nr. 3D-40 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo““. TAR. 1140 (2020).

30. „Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. spalio 7 d. įsakymas Nr. 3D-680 „Dėl žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymo Nr. 3D-40 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ pakeitimo.““ TAR. 20902 (2020).

31. „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2021 m. gegužės 26 d. įsakymas „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį),

- reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo Nr. 1P-118-(1.3 E.)““ TAR. 11624 (2021).
32. „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2023 m. kovo 15 d. įsakymas Nr. 1P-174-(1.3 E.) „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2021 m. gegužės 26 d. įsakymo Nr. 1P-118-(1.3 E.) „Dėl Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo““ TAR. 4564 (2023).
33. „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2023 m. kovo 15 d. įsakymas Nr. 1P-174-(1.3 E.) „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2021 m. gegužės 26 d. įsakymo Nr. 1P-118-(1.3 E.) „Dėl sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo““ TAR. 4564 (2023).
- Įstatymų projektai, aiškinamieji raštai, išvados, raštai ir kt.:
34. „Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo projektas““ Reg Nr. 19-11429(3), spalio 10 d. (2019).
35. „Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 1 ir 2 straipsnių pakeitimo įstatymo projektas Nr. 23-2543“. Derinta kovo 1 -17 d. (2023).
36. „Lietuvos Respublikos Specialiųjų tyrimų tarnybos 2018 m. rugpjūčio 7 d. išvada Nr. 4-01-6133 „Dėl korupcijos rizikos analizės valstybinės žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo, pagrindinės valstybinės žemės sklypo naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo, valstybinės žemės sklypų nuomos, taip pat viešojo intereso gynimo veiklos srityse“. Žiūrėta. 2023 sausio 12 d. <https://www.stt.lt/doclib/woaykkkhrs3gerk3zh1ragqvwdwk5c4>.
37. „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos teritorinių skyrių veiklos vertinimo ir korupcijos prevencijos skyriaus 2019 m. spalio 7 d. aprašymas (išvada) Nr. 1AV-7-(9.100) „Dėl nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos veiklos sričių, kuriose egzistuoja korupcijos pasireiškimo tikimybės, nustatymo““.
38. „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos 2019 m. lapkričio 11 d. raštas Nr. 1SD-34-23-(3.7E) „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo projekto derinimo““. Žiūrėta. 2023 sausio 10 d. <https://e->

seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAP/86c64870a42c11ebb458f88c56e2040c/e0a702dfa42c11ebb458f88c56e2040c/format/ISO_PDF/.

39. „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos 2022 m. vasario 21 d. raštas Nr. 1SD-384-(3.3 E.) „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo projekto derinimo““. Žiūrėta. 2023 sausio 20 d. <https://e-seimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAP/55880c30a6ba11ecaf79c2120caf5094/9d99fd87a6bc11ecaf79c2120caf5094/>.
40. „Notariato 2022 m. rugsėjo 7 d. konsultacija Nr. 3-399 „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos sutikimų““.

Teismų praktika:

Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo praktika:

41. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1995 m. kovo 8 d. nutarimas“. *Valstybės žinios*. 22, 516 (1995).
42. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1994 m. kovo 31 d. nutarimas“. *Valstybės žinios*. 42, 915 (1996).
43. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1996 m. balandžio 18 d. nutarimas“. *Valstybės žinios*. 36, 915 (1996).
44. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2002 m. kovo 14 d. nutarimas“. *Valstybės žinios*. 28,1003 (2002).
45. „Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2009 m. balandžio 29 d. nutarimas“. *Valstybės žinios*. 49, 1993 (2009).

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktika:

46. „2015 m. spalio 21 d. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, aiškinant ir taikant žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo santykius bei žemės tvarkymą ir administravimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas, apibendrinimas“.
47. „Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008 m. vasario 7 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. A-525-172-08“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/41088800807125/A-525-172-08>.
48. „Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. balandžio 23 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A -453/2014“. Lvat. <https://www.lvat.lt/doclib/cvp0uprh5ytsa1ygfkq3u923rjc3cgafp>.
49. „Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2019 m. rugpjūčio 28 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eAS-614-968/2019“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/243687187708367/eAS-614-968/2019>.

50. „Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2022 m. liepos 5 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. eAS-544-662/2022“. Lrs. <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/78c88da2086211edbf9c72e552dd5bd?positionInSearchResults=38&searchModelUUID=8b8422ea-5f8f-4a53-a445-d93a1d343008>.

Lietuvos Respublikos apygardos administracinių teismų praktika:

51. „Regionų apygardos administracinis teismo 2017 m. liepos 14 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. EI-336-320/2017. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/272731373695105/eI-336-320/2017>.

52. „Regionų apygardos administracinis teismo 2020 m. birželio 15 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. EI2-1796-422/2020“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/37039960552029/eI2-1796-422/2020>.

53. „Vilniaus apygardos administracinio teismo 2019 m. rugpjūčio 20 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. EI-1544-331/2019“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/107207768340380/eI-1544-331/2019>.

54. „Vilniaus apygardos administracinio teismo 2019 m. lapkričio 15 d. nutartis administracinėje byloje Nr. I-998-809/2019“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/128037299768437/I-998-809/2019>.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika:

55. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-284/2004“. Teisesgidas. <https://www.teisesgidas.lt/modules/paieska/lat.php?id=25221>.

56. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-536/2006“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/278073211056189/3K-3-536/2006>.

57. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. gruodžio 9 d. Teismų praktikos nagrinėjant ginčus dėl bendrosios dalinės nuosavybės apžvalga“. *Teismų praktika* 32.

58. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gegužės 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-280-611/2016“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/6733675826282/e3K-3-280-611/2016>.

59. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 liepos 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-349-313/2016“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/280471537899501/3K-3-349-313/2016>.

60. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-133-219/2018“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/220108541622259/3K-3-133-219/2018>.

61. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-262-1075/2018“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/58523458294632/3K-3-262-1075/2018>.
62. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. liepos 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E3K-3-279-690/2018“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/274011677055516/e3K-3-279-690/2018>.
63. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-291-313/2018“. Eteismai. 3K-3-291-313/2018.
64. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-65-695/2019“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/270518794003073/e3K-3-65-695/2019?word=3k-3-285>.
65. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gruodžio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-380-611/2019“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/145860668063046/e3K-3-380-611/2019>.
66. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. sausio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E3K-3-114-403/2020“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/87456707823665/e3K-3-114-403/2020>.
67. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. lapkričio 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-294-695/2020“. Teisekurosinios. https://www.teisekuros-zinios.lt/storage/court-practices/September2021/2021-09-11_73_teismupraktika.docx.
68. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-283-943/2021“. Lat. https://www.lat.lt/data/public/uploads/2022/01/lat_aktuali_praktika_lapkritis_2021.pdf.
69. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-12-378/2022. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/2201548621578155/e3K-3-12-378/2022>.
70. „Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-288-611/2022“. Lat. <https://www.lat.lt/lt/doclib/kwowcau0fgdwunpx3tdubh6mevxgq4be> ir kt.
Lietuvos Respublikos apygardos teismų praktika:
71. „Kauno apygardos teismo 2014 m. rugpjūčio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2S-1601-436/2014“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/123003860173759/2S-1601-436/2014>.
72. „Kauno apygardos teismo 2018 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2A-466-254/2018“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/37119380345820/e2A-466-254/2018>.

73. „Kauno apygardos teismo 2018 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2A-1758-773/2018“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/119835102801617/e2A-1758-773/2018>.
74. „Kauno apygardos teismo 2019 m. balandžio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2A-202-413/2019“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/37730146266290/e2A-202-413/2019>.
75. „Kauno apygardos teismo 2019 balandžio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2A-548-273/2019“. Eteismai. <https://e-teismai.lt/byla/150019045559983/e2A-548-273/2019>.
76. „Kauno apygardos teismo 2020 m. vasario 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-101-221/2020“. Eteismai. <https://e-teismai.lt/byla/50712528205543/2A-101-221/2020>.
77. „Panevėžio apygardos teismo 2020 m. vasario 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2A-46-544/2020“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/250281439715007/e2A-46-544/2020?word=va%C5%BEiavimo%20i%C5%A1laidos>.
78. „Šiaulių apygardos teismo 2019 m. gegužės 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2A-2-569/2019“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/226161309714785/e2A-2-569/2019>.
79. „Vilniaus apygardos teismo 2017 m. kovo 15 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. e2A-793-614/2017“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/73419714701418/e2A-793-614/2017>.
80. „Vilniaus apygardos teismo 2019 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2A-1173-565/2019“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/164400853337662/e2A-1173-565/2019?word=uab%20romada>.

Lietuvos Respublikos apylinkės teismų praktika:

81. „Kauno apylinkės teismo 2019 m. spalio 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2-201-877/2019“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/91177564051519/2-201-877/2019>.
82. „Šiaulių apylinkės teismo 2016 m. birželio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2-108-949/2016“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/269631515999375/2-108-949/2016>.
83. „Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 rugsėjo 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2-7482-432/2019“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/57330478780988/e2-7482-432/2019>.
84. „Vilniaus miesto apylinkės teismo 2019 m. lapkričio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. E2-14077-937/2019“. Eteismai. <https://eteismai.lt/byla/91710240732092/e2-14077-937/2019>.
85. „Vilniaus miesto apylinkės teismo 2023 m. vasario 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2-893-862/2023“. Lvat.
https://www.lvat.lt/data/public/uploads/2023/03/lvat_vmat_prasymas.docx.

Specialioji literatūra:

86. Aleknavičius, Pranas. *Teritorijų administravimas ir teisė*. Vilnius: Jandrija, 2012.

87. Aleknavičius, Pranas. *Žemės teisė. Vadovėlis aukštųjų mokyklų studentams*. Kaunas – Akademija, 2007.
88. Baranauskas, Egidijus ir kt. *Daiktinė teisė vadovėlis*. Vilnius, 2010.
89. Burinskienė, Marija ir kt. *Mokslo darbo ataskaita*. Vilniaus Gedimino technikos universitetas, lapkričio 30 d. 2017.
90. Dambrauskienė, Genovaitė ir kt. *Lietuvos teisės pagrindai*. Vilnius: Justitia, 2004.
91. Deviatnikovaitė, Ieva. *Administracinė teisė. Bendroji dalis. Vadovėlis*. Mykolo Romerio universitetas, 2021.
92. Lietuvos Respublikos Konstitucinis teismas. „Legislatyvinės omisijos problemos konstitucinėje jurisprudencijoje“. Iš *Europos Konstitucinių Teismų Konferencijos XIV kongresui parengtas nacionalinis pranešimas*, Egidijus Jarašiūnas ir Ernestas Spruogis. Vilnius: Europos konstitucinių teismų konferencija, 2007. Žiūrėta 2023 m. vasario 26 d., https://www.confeuconstco.org/reports/rep-xiv/report_Lithuania_lt.pdf.
93. Donatas Kilikevičius, „Kaip išvengti sumaišties perleidžiant statinius, esančius valstybinėje žemėje?“. 2022 m. vasario 17 d.. Žiūrėta 2023 balandžio 10 d. <https://www.cobalt.legal/lt/naujienos-ir-renginiai/kaip-isyngti-sumaisties-perleidziant-statinius-esancius-valstybineje-zemeje>.
94. Klimas, Evaldas ir Algis Norkūnas. „Valstybinės žemės nuomos sutartys: teisinio reguliavimo esmė ir praktinės problemos“. *Jurisprudencija*, 27, 1 (2020): 75–94. <https://ojs.mruni.eu/ojs/jurisprudence/issue/view/427>.
95. „Bendrines lietuvių kalbos žodynas“. Ekalba. Žiūrėta 2023 m. vasario 25 d. [https://ekalba.lt/bendrines-lietuviu-kalbos-zodynas/žemė](https://ekalba.lt/bendrines-lietuviu-kalbos-zodynas/zemė).
96. „Lietuvių kalbos žodynas“. Lietuvių kalbos institutas. Žiūrėta 2023 sausio 12 d. <http://www.lkz.lt/?zodis=leidimas&id=18028390012>.
97. Jovaišas, Karolis. *Lietuvos Respublikos Konstitucijos komentaras 1 dalis*. Vilnius: Teisės institutas, 2000.
98. *Lietuvos Respublikos žemės fondas*. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos valstybės įmonė Valstybės žemės fondas: Vilnius, 2022.
99. Maciūnaitė, Justina. „Norintiems išsinuomoti valstybinės žemės sklypą – pokyčiai: ekspertai vardija spragas“. Žiūrėta 2022 m. sausio 20 d. <https://www.delfi.lt/bustas/nt-rinka/norintiems-issinuomoti-valstybines-zemes-sklypa-pokyciai-ekspertai-vardija-spragas.d?id=87640145>.
100. Monkevičius, Eduardas. *Žemės teisė ir administravimas*. Registrų centras, 2014

101. Ruškytė, Ramutė. *Nuosavybės ribojimo klausimas konstitucinio teismo doktrinoje Viešojo intereso gynimas: subalansuoto požiūrio link*. Mokslinių straipsnių rinkinys. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2013.
102. Dalia Stakvilevičiūtė. „Turite ilgalaikę valstybinės žemės nuomos sutartį? Rytoj ji gali būti ir nutraukta“. 2021 m. liepos 12 d. Žiūrėta 2023 m. balandžio 1 d. <https://www.infolex.lt/portal/start.asp?act=news&Tema=54&str=86283>.
103. „Dėl valstybinės žemės patikėtinio sutikimo statant naujus statinius ar rekonstruojant esamus suformuotame valstybinės žemės sklype ar valstybinėje žemėje, kurioje žemės sklypai nesuformuoti“, 2023 m. sausio 6 d. Žiūrėta 2023 balandžio 4 d. <https://www.nzt.lt/go.php/lit/Del-valstybines-zemes-patiketinio-sutikimo-statant-naujus-statinius-ar-rekoe-zemes-sklypai-nesuformuoti>.
104. „Nacionalinė žemės tarnyba (NŽT) ir ją kuruojanti Žemės ūkio ministerija (ŽŪM), atsižvelgdamos į korupcijos rizikos analizės rezultatus, įgyvendino didžiąją dalį Specialiųjų tyrimų tarnybos (STT) rekomendacijų dėl šių institucijų veiklos bei valstybinės žemės naudojimo, administravimo ir disponavimo ja“. STT. Žiūrėta 2023 sausio 15 d. <https://www.stt.lt/naujienos/7464/2022/igyvendinus-stt-rekomendacijas-teigiamas-pokytis-valstybines-zemes-naudojimo-administravimo-ir-disponavimo-srityse:3316>.
105. „Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos 2021 metų veiklos ataskaita“. Žiūrėta 2023 sausio 19 d. <file:///D:/Downloads/2021mveiklosataskaita.pdf>.
106. „Patvirtintos taisyklės dėl nuomos teisės į valstybinės žemės sklypus perleidimo“. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. Žiūrėta 2023 sausio 20 d. <https://nzt.lt/go.php/lit/Patvirtintos-taisykles-del-nuomos-teises-i-valstybines-zemes-sklypus-perleidimo>.
107. „Viešoji konsultacija dėl Žemės įstatymo ir jį lydinčių teisės aktų pakeitimų (Valstybinės žemės valdymo ir naudojimo pertvarkos antrojo etapo teisės aktų pakeitimų projektai)“. Žiūrėta 2023 kovo 1 d. <https://epilietis.lrv.lt/lt/konsultacijos/viesoji-konsultacija-del-zemes-istatymo-ir-ji-lydinciu-teises-aktu-pakeitimu-valstybines-zemes-valdymo-ir-naudojimo-pertvarkos-antrojo-etapo-teises-aktu-pakeitimu-projektai>.

ANOTACIJA

Šiuo magistro baigiamuoju darbu siekiama išanalizuoti kitos paskirties valstybinės žemės nuomos perleidimo teisinį reglamentavimą, nustatyti kylančias teorines bei praktines problemas ir pasiūlyti šių problemų sprendimo būdus. Įgyvendinant šį tikslą pateikiama valstybinės žemės nuomos perleidimo samprata, atkleidžiama šio instituto paskirtis, nagrinėjami kitos paskirties valstybinės žemės nuomos perleidimą reglamentuojantys teisės aktai, tiriami valstybinės žemės patikėtinės sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinę žemę išdavimų tvarkos ypatumai ir probleminiai aspektai. Nustatyta, kad esamas teisinis reglamentavimas dėl kitos paskirties valstybinės žemės patikėtinės sutikimų išdavimo valstybinės žemės nuomos teisei perleisti apriboja statinių savininko teisę disponuoti jam nuosavybės teise priklausančiais statiniais, bei ne visuomet užtikrina veiksmingą ir sklandų šių sutikimų gavimo procesą. Statinių ar įrenginių, stovinčių valstybinėje žemėje, nuosavybės teisę disponuoti savo turtu yra ribojama ne įstatymu, o poįstatyminiais teisės aktais. Remiantis tyrimo rezultatais teikiami pasiūlymai įstatymų leidėjui kaip būtų galima efektyviau užtikrinti statinių ar įrenginių, stovinčių ant nuomojamos valstybinės žemės sklypo, savininkų interesus, ginti jų nuosavybės teises.

Reikšminiai žodžiai: valstybinė žemė, nuoma, perleidimas.

ANNOTATION

The Master's Thesis aims to analyze the legal regulation of the transfer of lease of the state-owned land for other purposes, to identify the arising theoretical and practical problems and to propose ways of solving these problems. In the implementation of this goal, the concept of transfer of lease of the state-owned land is presented, the purpose of this institute is disclosed, the legal acts regulating the transfer of lease of the state-owned land for other purposes are examined, the peculiarities and problematic aspects of the issuing procedure of the consents of the state-owned land trustee to transfer the lease right to the state-owned land are investigated. It has been established that the existing legal regulations regarding the issuance of the consents of the trustee of the state-owned land for other purposes to transfer the lease right of the state-owned land limit the right of the owner of structures to dispose of the structures owned by him, and do not always ensure an effective and smooth process of obtaining these consents. Ownership of structures or facilities standing on the state-owned land is limited not by law, but by substatutory legal acts. Based on the results of the research, suggestions are made to the legislator on how to ensure more effectively the interests of the owners of buildings or facilities standing on the plot of the leased state-owned land, and protect their property rights.

Keywords: a state-owned land, lease, transfer.

SANTRAUKA

Magistro baigiamasis darbas „Valstybinės žemės nuomos perleidimo teisinio reglamentavimo problemos.“

Statinių, stovinčių nuomojamoje valstybinėje žemėje, savininkai, siekdami juos perleisti, privalo gauti valstybinės žemės patikėtinio sutikimą sudaryti perleidimo sandorį. Valstybinės žemės nuomos perleidimo teisinis reglamentavimas pastaraisiais metais patyrė reikšmingų pokyčių. 2021 m. gegužės 26 d. priimtos Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą perleidžiamam statiniui ar įrenginiui (jo dalims) eksploatuoti, išdavimo taisyklės, 2022 m. birželio 30 d. priimti Žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 ir kitų susijusių įstatymų pakeitimai, kuriais pritarta valstybinės žemės valdymo ir naudojimo reformai. Atsižvelgiant į šiuos pokyčius tampa aktualu išanalizuoti kaip šiuo metu yra reglamentuojamas valstybinės žemės nuomos perleidimas. Darbo tema aktuali dar ir todėl, kad mūsų šalies teisės doktrinoje ji mažai analizuota. Šiame darbe keliamas tikslas - išanalizuoti kitos paskirties valstybinės žemės nuomos perleidimo teisinį reglamentavimą, nustatyti kylančias teorines bei praktines problemas ir pasiūlyti šių problemų sprendimo būdus.

Ginamieji teiginiai, kad esamas teisinis reglamentavimas dėl kitos paskirties valstybinės žemės patikėtinės sutikimų išdavimo valstybinės žemės nuomos teisei perleisti apriboja statinių savininko teisę disponuoti jam nuosavybės teise priklausančiais statiniais, bei ne visuomet užtikrina veiksmingą ir sklandų šių sutikimų gavimo procesą, pasitvirtino. Atlikus analizę nustatyta, kad esamu teisiniu reglamentavimu prioritetas suteikiamas valstybinės žemės nuomotojo, o ne statinių ar įrenginių, stovinčių ant nuomojamos valstybinės žemės, savininko teisių gynimui. Statinių ar įrenginių, stovinčių valstybinėje žemėje, nuosavybės teisė disponuoti savo turtu yra ribojama ne įstatymu, o poįstatyminiais teisės aktais. Pastatų ar įrenginių savininkai laisvai, tik savo valia, be valstybinės žemės savininko (patikėtinės - Nacionalinės žemės tarnybos) sutikimo, negali perleisti savo nuosavybės, o taisyklės, kuriomis griežtai vadovaujasi išduodant ar atsisakant išduoti sutikimus, nėra pritaikytos visiems galimiems atvejams. Įvertinus mažiausio valstybinės žemės sklypo dydžio, reikalingo statiniui eksploatuoti, formulės taikymą padaryta išvada, jog taikoma formulė užkerta galimybes statinių ir įrenginių savininkams racionaliai ir tinkamai eksploatuoti savo turtą pagal jų paskirtį. Nors yra numatytos valstybinės žemės sklypo ploto didinimo išimtys, jos ne visuomet yra pakankamos statinių savininkų interesams garantuoti. Sklypo dalių paskirstymas kartais neatitinka pagrindinių formuojamo valstybinės žemės sklypo principų. Atsisakant išduoti sutikimą statinio ar įrenginio naudojimas yra prilyginamas valstybinės žemės naudojimui. Atsisakymo pagrindai nėra iki galo aiškiai suformuluoti, todėl palieka erdvės interpretacijoms. Atsisakymas išduoti sutikimą esant

blogai statinio būklei, kuri ne visuomet gali atsirasti dėl paties savininko kaltės, pavyzdžiui, ne dėl nepriežiūros, o dėl gaisro, stichinės nelaimės, paneigia valstybinėje žemėje esančių statinių savininkų nuosavybės teisę. Taigi, taisyklės dėl valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo, patvirtintos viešojo administravimo subjekto, apriboja trečiųjų asmenų (žemės nuomininkų) nuosavybės teises (ginamas įstatymu) ir toks reguliavimas prieštarauja įstatymo viršenybės principui. Todėl šios taisyklės turėtų būti laikomos tik rekomendacinėmis kiekvienu atveju atsižvelgiant į visas reikšmingas aplinkybes.

Atsižvelgiant į tyrimo rezultatus teikiami pasiūlymai įstatymų leidėjui, kuriais rekomenduojama: 2021 m. Sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklės įtvirtinti kaip rekomendacines; administravimo metodikoje numatyti ir praktikoje taikyti rekomendacinį žemės sklypo ploto, reikalingo pastatui eksploatuoti, apskaičiavimo būdą; sutikimų perleisti nuomos teisę į valstybinės žemės sklypą taisyklėse nustatyti aiškesnius reikalavimus prašymui išduoti sutikimą bei realesnius sutikimų priimti sprendimą išduoti sutikimą arba atsisakyti jį išduoti terminus.

SUMMARY

Master's Thesis, "Problems of legal regulation of transfer of a state-owned land lease."

Owners of the buildings standing on a leased state-owned land, in order to transfer them, must obtain the consent of the trustee of the state-owned to conclude the transfer transaction. The legal regulation of transfer of the state-owned land lease has undergone significant changes in recent years. The rules for issuing consents for the transfer of the lease right to a plot of state-owned land (part thereof), which is necessary for the operation of the transferred structure or facility (parts thereof), adopted on May 26, 2021. The amendments to the Land Law No. I-446, Amendment Act No. XIV-1311 and other related laws were adopted on June 30, 2022, which approved the reform of state-owned land management and use. Considering these amendments, it becomes relevant to analyze how the transfer of state-owned land lease is currently regulated. The topic of the thesis is also relevant because it is little analyzed in the legal doctrine of our country. The aim of the thesis is to analyze the legal regulation of the transfer of lease of state-owned land for other purposes, to identify the arising theoretical and practical problems and to propose ways of solving these problems.

Defended claims that the existing legal regulations regarding the issuance of the consents of the trustee of the state-owned land for other purposes to transfer the lease right of the state-owned land limit the right of the owner of structures to dispose of the structures owned by him, and do not always ensure an effective and smooth process of obtaining these consents, have been confirmed. After the analysis, it was found that the existing legal regulation gives priority to the protection of the rights of the lessor of the state-owned land, rather than the owner of structures or facilities standing on the leased state-owned land. Ownership of structures or facilities standing on the state-owned land is limited not by law, but by statutory legal acts. The owners of buildings or facilities cannot transfer their property freely, only of their own free will, without the consent of the state landowner (trustee - National Land Service), and the rules that are strictly followed when issuing or refusing to issue consents are not adapted to all possible cases. After evaluating the application of the formula for the smallest size of the plot of state-owned land required for the operation of the building, it was concluded that the applied formula prevents the owners of buildings and facilities from rationally and properly operating their property according to their intended purpose. Although there are exceptions for the increase of the area of the state-owned land plot, they are not always sufficient to guarantee the interests of the owners of the structures. The distribution of parts of the plot sometimes does not comply with the basic principles of the state-owned land plot being formed. Refusal to issue consent equates the use of a building or facility to the use of state-owned land. The grounds for refusal

are not clearly formulated, therefore leaving space for interpretation. Refusal to issue the consent in case of bad condition of the building, which may not always be due to the fault of the owner himself, for example, not due to negligence, but due to fire, natural disaster, denies the ownership right of the owners of the buildings located on the state land. Thus, the rules on the transfer of state-owned land lease rights, approved by the public administration entity, limit the property rights (protected by law) of third parties (land tenants) and such regulation contradicts the principle of the supremacy of law. Therefore, these rules should be considered only as a guideline in each case, taking into account all relevant circumstances.

Taking into account the results of the research, proposals are presented to the legislator, which recommend to consolidate the 2021 rules for consents to transfer the lease right to a state-owned land plot as recommendations; provide in the administration methodology and apply in practice a recommended method of calculating the area of the land plot required for the operation of the building; establish clearer requirements for the request to issue consent and more realistic deadlines for making a decision to issue consent or to refuse to issue it in the rules for consents to transfer the lease right to a state-owned land.

PATVIRTINIMAS APIE ATLIKTO DARBO SAVARANKIŠKUMĄ

2023-05-__

Vilnius

Aš, Mykolo Romerio universiteto (toliau – Universitetas), teisės mokyklos fakulteto, civilinės ir verslo teisės (nuo 2017) studijų programos

(fakulteto / instituto, programos pavadinimas)

studentė Santa Venckevičiūtė,

patvirtinu, kad šis magistro baigiamasis darbas

„Valstybinės žemės nuomos perleidimo teisinio reglamentavimo problemos“:

1. Yra atliktas savarankiškai ir sąžiningai;
2. Nebuvo pristatytas ir gintas kitoje mokslo įstaigoje Lietuvoje ar užsienyje;
3. Yra parašytas remiantis akademinio rašymo principais ir susipažinus su rašto darbų metodiniais nurodymais.

Man žinoma, kad už sąžiningos konkurencijos principo pažeidimą – plagijavimą studentas gali būti šalinamas iš Universiteto kaip už akademinės etikos pažeidimą.

(parašas)

(vardas, pavardė)